

Решение по гражданскому делу



[Информация по делу](#)

[Решение на портале суда](#)

Дело № 2-2697/19

73RS0004-01-2019-003609-87

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 июля 2019 года

г. Ульяновск

Заволжский районный суд города Ульяновска в составе:

председательствующего судьи Высоцкой А.В.,

при секретаре Аббазовой Р.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фатхуллиной Назии Мазаровны с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центральный» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных издержек,

У С Т А Н О В И Л:

Фатхуллина Н.М. обратилась в суд с иском к ООО «СЗ «Центральный» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных издержек, указав в обоснование следующее.

09.11.2017 между нею и ООО «Запад-2» был заключен договор №№ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом №№ в строительном квартале Центральный в Заволжском районе г. Ульяновска и в течение 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства – однокомнатную квартиру с проектным номером № Обязательства по оплате исполнены в полном объеме. Согласно договору срок завершения строительства дома установлен 20.06.2018, таким образом, квартира ей должна была быть передана не позднее 24.10.2018. Между тем, квартира в установленный срок передана не была, просрочка с 24.10.2018 по 07.06.2019 составляет 239 дней, в денежном выражении – 157 302,63 руб. Неправомерными действиями ответчика, выразившимися в нарушении условий договора относительно сроков сдачи жилого помещения, ей причинен моральный вред, оцениваемый в размере 20 000 руб.

Просит взыскать с ООО «СЗ «Центральный» в свою пользу неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 157 302,63 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб.

Истец Фатхуллина Н.М. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена, ее представитель Фролов А.В., действующий на основании нотариально удостоверенной доверенности от 19.06.2019, выданной сроком на три года, в судебном заседании исковые требования поддержал по доводам иска.

Представитель ответчика Козарез Н.В. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена, суду представила отзыв, в котором с исковыми требованиями Фатхуллиной Н.М. не соглашается. Просит применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки и штрафа, размер которых явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, является чрезмерным, просит также снизить размер компенсации морального вреда.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ, с учетом мнения представителя истца, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и представителя ответчика по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Изучив письменные материалы дела, заслушав участника процесса, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ст.4).

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи (ч.1 ст.6).

Судом установлено, что 09.11.2017 между застройщиком ООО «Запад-2» и Фатхуллиной Н.М. заключен договор №№ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

В соответствии с п.п.2.1, 2.2 договора застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить объект недвижимого имущества, а именно: многоквартирный жилой дом № со встроенными помещениями в строительном квартале «Центральный» в Заволжском районе г.Ульяновска, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства, а участник обязался уплатить цену договора и принять объект на основании передаточного акта. Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира общей проектной площадью 40,14 кв.м., проектный номер №, расположенная на 1 этаже пятого подъезда (пятой секции по проекту дома).

В соответствии с п.2.9 договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен 20.06.2018. Срок передачи объекта участнику: не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Момент ввода дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п.2.10 договора).

В соответствии с п. 5.2 договора стоимость объекта долевого строительства составляет 1 361 732 руб.

Истец свои обязательства по оплате исполнила в полном объеме.

В соответствии с п. 3.1.1. договора застройщик ООО «Запад-2» обязано своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.

В соответствии с п.п. 4.1.5, 4.1.6 договора участник долевого строительства обязан в течение 5 рабочих дней со дня получения сообщения о готовности объекта к передаче и необходимости подписания передаточного акта, приступить к приемке объекта. В течение 5 рабочих дней с момента наступления срока начала приемки объекта осмотреть объект и при отсутствии замечаний к его качеству подписать передаточный акт.

Разрешение на ввод дома в эксплуатацию выдано администрацией г.Ульяновска 13.06.2019.

Объект долевого строительства передан участнику долевого строительства (истцу) 19.06.2019, что подтверждается актом приема-передачи.

Согласно ст.10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Как установлено судом в ходе рассмотрения дела, срок ввода дома в эксплуатацию договором установлен 20.06.2018 и не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию объект должен был быть передан истцу. При этом, согласно договору, срок завершения строительства дома, указанный в договоре, может быть изменен застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства дома.

Суду не представлено документального подтверждения того обстоятельства, что между сторонами было достигнуто соглашение по изменению срока ввода дома в эксплуатацию в сторону его продления, таким образом, срок передачи объекта долевого строительства ответчиком нарушен, в связи с чем, требования истца о взыскании неустойки являются законными и обоснованными.

Следовательно, с 25.10.2018 (дата начала просрочки, последовавшей после истечения 90 рабочих дней, исчисляемых с 21.06.018) и до даты передачи объекта долевого строительства истцу по акту приема-передачи (18.06.2019 включительно), период просрочки составляет 237 дн., соответственно, размер неустойки составит 161 365,24 руб., расчет которой следующий: $(1\ 361\ 732\ \text{руб.} * 7,5\% \text{ (ставка рефинансирования ЦБ РФ/ключевая ставка на дату исполнения обязательства): } 300) * 2) * 237\ \text{дн.} = 161\ 365,24\ \text{руб.}$

Истец просит взыскать с ответчика неустойку в размере 157 302,63 руб.

Сторона ответчика просит снизить размер неустойки в соответствии со ст.333 ГК РФ. Рассматривая данное ходатайство, суд исходит из следующего.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», размер подлежащей взысканию неустойки (пеней), предусмотренной в статье 23, пункте 5 статьи 28, статьях 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, в исключительных случаях по заявлению ответчика может снижаться в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В п. 42 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума ВАС Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», указано, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

При этом судом должны быть приняты во внимание степень выполнения обязательства ответчиком, имущественное положение ответчика, а также не только имущественный, но и всякий иной, заслуживающий уважения, интерес ответчика.

Из смысла положений п.2 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следует, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер и не может служить источником обогащения. При этом суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

С учетом ходатайства стороны ответчика, суд полагает возможным в соответствии со ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки, подлежащей взысканию в пользу истца, до 80 000 руб., принимая во внимание явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения ответчиком своих обязательств перед истцом, а также отсутствие для Фатхуллиной Н.М, зарегистрированной длительное время в жилом помещении по адресу: <адрес> наступления явных неблагоприятных последствий нарушения ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Таким образом, в пользу Фатхуллиной Н.М. с ответчика подлежит взысканию неустойка за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 80 000 руб.

По мнению суда, данная сумма обеспечит соблюдение баланса между последствиями ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств и примененной к нему мерой ответственности, поскольку компенсационная природа неустойки направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и не может служить средством обогащения.

Фатхулина Н.М. просит взыскать в свою пользу с ответчика компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб. Разрешая данное требование, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Поскольку в ходе судебного разбирательства было установлено нарушение ответчиком прав истца, как потребителя, в части передачи объекта долевого строительства с нарушением сроков, требование в части взыскания компенсации морального вреда подлежит удовлетворению, однако размер заявленной к взысканию компенсации морального вреда суд находит завышенным, и, с учетом фактических обстоятельств дела, степени понесенных истцом нравственных страданий в связи с нарушением ее прав, с учетом принципа разумности и справедливости, полагает необходимым взыскать с ООО «СЗ «Центральный» в пользу Фатхуллиной Н.М. компенсацию морального вреда в сумме 4 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Судом установлено, что 20.06.2019 ответчиком была получена претензия от истца, в которой последняя просила выплатить неустойку, однако в добровольном порядке требования Фатхуллиной Н.М. удовлетворены не были, в связи с чем, в ее пользу подлежит взысканию штраф в размере 42 000 руб. (80 000 + 4 000 *50%).

Оснований для уменьшения суммы штрафа, исчисленного из размера сниженной судом неустойки и размера компенсации морального вреда, суд не усматривает.

Фатхуллина Н.М. просит взыскать в свою пользу с ответчика расходы по оплате услуг представителя в сумме 10 000 руб.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 48 ГПК РФ граждане вправе вести свои дела в суде лично или через представителей.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Данная статья предоставляет суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение расходов по оплате услуг представителя. Реализация данного права судом возможна лишь в случаях, если он признает эти расходы чрезмерными с учетом конкретных обстоятельств дела.

В силу п.11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Учитывая объем фактически выполненной по делу работы представителем истца Фроловым А.В. по договору от 19.06.2019, его фактическое участие в судебном заседании,

категории дела, исходя из требований разумности, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу Фатхуллиной Н.М. судебные расходы всего в размере 5 000 руб., поскольку считает заявленный к взысканию размер судебных расходов чрезмерным с учетом обстоятельств настоящего дела.

Таким образом, исковые требования Фатхуллиной Н.М. подлежат частичному удовлетворению.

Согласно статье 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае государственная пошлина взыскивается в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

Соответственно, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 2 900 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.12, 56, 103, 167, 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Фатхуллиной Нази Мазаровны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центральный» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных издержек, удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Фатхуллиной Нази Мазаровны с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центральный» неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 80 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 4 000 руб., штраф в размере 42 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 5 000 руб., в удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центральный» в доход бюджета муниципального образования «город Ульяновск» государственную пошлину в размере 2 900 руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Заволжский районный суд города Ульяновска в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

А.В. Высоцкая