

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

29 сентября 2016 года

г. Суворов Тульской области

Суворовский районный суд Тульской области в составе:

председательствующего Сафонова М.Ю.,

при секретаре Копыльцовой Р.В.,

с участием

представителя ответчика ЗАО «Софьино-70» по доверенности Ермольчевой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело 2-875-2016 по иску Межрегиональной общественной организации «Общественное объединение потребителей «Адепт права» к Закрытому акционерному обществу «Софьино-70» о выплате неустойки в рамках Закона «О защите прав потребителей», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации»,

установил

МОО «Общественное объединение потребителей «Адепт права» обратилась в суд в защиту прав потребителя Писарева В.В. с вышеуказанным иском, в обоснование которого указало, что 29 июня 2016 года Писарев В.В. обратился в МОО «ООО «Адепт права» с жалобой на действия ЗАО «Софьино-70» и просьбой защитить его интересы как потребителя в суде о нарушении его прав по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома №2-346\2202014 от 22 февраля 2014 года на получение квартиры в установленный договором срок.

Писарев В.В. по договору №2-236\22022014 участия в долевом строительстве от 22 февраля 2014 года приобрел у ЗАО «Софьино-70» квартиру со строительным номером 2, расположенную по строительному адресу: г. Москва поселение Краснопахорское д. Раево дом 346.

В соответствии с п.2.3 Договора предусмотрен срок передачи – не позднее 2 квартала 2014 года.

22 мая 2014 года срок передачи квартиры был перенесен на 4 квартал 2014 года, но не позднее 31 декабря 2014 года.

Стоимость квартиры согласно п.3.2 Договора составляет 3846149 рублей 50 копеек и оплачена Писаревым В.В. в полном объеме.

Фактически квартира была передана Писареву В.В. 31 июля 2015 года, просрочка составила 211 календарных дней. Размер неустойки с учетом периода просрочки составляет 446345 рублей 60 копеек.

Таким образом, ЗАО «Софьино-70» нарушило условия договора по срокам передачи квартиры.

В связи с просрочкой передачи квартиры, Писарев В.В. со своей семьей был вынужден пролонгировать срок Договора найма квартиры и нести незапланированные расходы, из-за чего испытывал дополнительные нравственные страдания.

В связи с экономическим кризисом значительно повысились цены на строительные и отделочные материалы. Квартира по условиям договора долевого участия передается в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно проектной документации, без выполнения отделочных работ. Поэтому

Писарев В.В. понес дополнительные расходы на приобретение материалов для отделочных работ по сравнению с ценами, которые были до первоначального срока передачи квартиры (на что и рассчитывал истец) до 30 июня 2014 года, что отрицательно сказалось на его материальном положении.

МРОО ООП «Адепт права» просит взыскать с ЗАО «Софьино-70» в пользу Писарева В.В. неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в размере 446345 рублей 60 копеек, компенсацию за причиненный моральный вред в размере 100000 рублей, штраф и расходы на оформление доверенности в размере 1700 рублей.

Представитель МРОО ООП «Адепт права» в судебное заседание не явился. В письменном ходатайстве просит дело по иску Межрегиональной общественной организации «Общественное объединение потребителей «Адепт права» к Закрытому акционерному обществу «Софьино-70» о выплате неустойки в рамках Закона «О защите прав потребителей», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», морального вреда в отсутствие истца и его представителя.

Представитель ответчика ЗАО «Софьино-70» по доверенности Ермольчева Е.А., в судебном заседании исковые требования не признала полностью и просила суд в их удовлетворении отказать за их необоснованностью, так как квартира Писареву В.В. фактически была предоставлена для выполнения отделочных работ в установленный в дополнительном соглашении срок. Ни истцом, ни представителем истца не представлено доказательств, того что Писареву В.В. был причинен моральный вред, что Писарев В.В. понес какие либо расходы на приобретение материалов для отделочных работ и каким образом это сказалось на материальном положении Писарева В.В. и его семьи.

Суд, выслушав лиц участвующих в деле, изучив материалы дела, считает заявленные требования подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В судебном заседании установлено, что 22 февраля 2014 года по договору №2-236\22022014 участия в долевом строительстве Писарев В.В. приобрел у ЗАО «Софьино-70» квартиру со строительным номером 2, расположенную по строительному адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское д. Раево дом 346.

Стоимость квартиры согласно п.3.2 Договора составляет 3846149 рублей 50 копеек, которая была оплачена Писаревым В.В. в полном объеме.

В соответствии с п.2.3 Договора срок передачи квартиры – не позднее 2 квартала 2014 года.

22 мая 2014 года Договором о дополнительном соглашении срок передачи квартиры был перенесен на 4 квартал 2014 года – не позднее 31 декабря 2014 года.

Фактически квартира Писареву В.В. была передана 31 июля 2015 года, просрочка передачи квартиры составила 211 календарных дней.

Таким образом, ЗАО «Софьино-70» нарушило условия договора по срокам передачи квартиры.

Размер неустойки с учетом периода просрочки составляет 446345 рублей 60 копеек.

Согласно ст. 6 ФЗ №214 от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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. 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. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

В соответствии с п.6.9 Договора в случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, он вправе взыскать с застройщика пени из расчета 15% годовых от цены договора за фактический срок просрочки.

Согласно п. 2.3 договора застройщик обязан передать участнику объект не позднее 4 квартал 2014 года.

Однако квартира истцу в указанный в п. 2.3 Договора срок передана не была.

Из представленных представителем ответчика документов видно, что согласно действующему законодательству в целях получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 30 апреля 2014 года ЗАО «Софьино-70» были поданы документы в целях оформления Градостроительного плана земельного участка (ранее существующий Градостроительный план был оформлен на этапе получения Разрешения на строительство до включения территории Краснопахорского пос. в состав города Москвы, а также до выделения земельного участка, подлежащего передаче в общую собственность собственникам помещений в МКД, в связи с чем

производства ремонтных работ, а так же продлить срок передачи объекта, предусмотренный договором. Истцом был подписан Акт о приемке квартиры для проведения ремонтных работ от 28 июня 2014 года. Так же срок передачи квартиры был продлен до 31 декабря 2014 года, что подтверждается Дополнительным соглашением к договору долевого участия, подписанным Сторонами 22 мая 2014 года. Возражений и жалом о несоблюдении условий договора со стороны истца в адрес ответчика не поступало. Одновременно до всех жителей была доверена информация о том, что срок ввода в эксплуатацию домов переносится по не зависящим от Застройщика причинам.

Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию было получено Застройщиком 22 июня 2015 года, после чего объекты долевого строительства были переданы дольщикам в установленном законом порядке.

Суд полагает, что изложенные выше факты, вызвавшие задержку сроков передачи объекта, можно считать исключительным обстоятельством, ставшим причиной нарушения ответчиком своих обязательств по договору касающихся сроков сдачи жилых домов в эксплуатацию.

В судебном заседании установлено, что 10.07.2015 года Писареву В.В. было направлено уведомление Застройщика о готовности Объекта к передаче. Акт приема-передачи объекта долевого строительства был подписан Писаревым В.В. 31 июля 2015 года и возражения со стороны истца в адрес ответчика не заявлялись.

В последующем Истцом действующего в интересах Писарева была заявлена к взысканию неустойка за полный период просрочки (211 дней) в размере 446345 рублей 60 копеек.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что просрочка исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве имела место.

В силу ч. ч. 1 и 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором; в случае нарушения указанного срока 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.

Вместе с тем, суд полагает, что данная сумма несоразмерна последствиям нарушения обязательств и возможный размер убытков Истца, который мог возникнуть у него вследствие нарушения Ответчиком срока передачи квартиры, ниже суммы заявленной неустойки.

В качестве доказательств явной несоразмерности Истец указывает, что период задержки и передачи объекта долевого строительства составляет 6 месяцев, при этом необходимо учитывать, что Истцу предлагалось принять квартиру для осуществления ремонта еще в марте 2014 года.

Размер неустойки составляет более 11% от стоимости квартиры. Согласно действующему законодательству неустойка по своей сути является способом

обеспечения исполнения обязательств должником, носит компенсационный характер и при решении вопроса о соразмерности судом учитывается возможный размер убытков Истца, которые могли возникнуть у него вследствие нарушения Ответчиком срока передачи квартиры, доказательства представленные суду подтверждающие неблагоприятные последствия нарушения, которые необходимо компенсировать.

Между тем Истец не указал, какие именно неблагоприятные последствия наступили у него, в связи с просрочкой передачи жилья, не приобщил к материалам дела ни одного доказательства возникновения таких последствий. Более того. Истец фактически принял квартиру для проведения ремонтных работ ранее срока, установленного оговором для передачи ему объекта, а именно 28 июня 2014 года, что подтверждается соответствующим Актом.

На основании вышеизложенного суд полагает, что заявленная неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, взыскание ее в полном объеме будет противоречить правовым принципам обеспечения восстановления нарушенного права и соразмерности ответственности правонарушению, придаст данной неустойке не компенсационный, а фискальный характер.

Учитывает позицию изложенную в п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 года, исходя из положений ст.333 ГК РФ, мнение представителя ответчика, содержащегося в письменном отзыве по иску и поддержанном в судебном заседании, степени вины ответчика в просрочке исполнения обязательства, суд считает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до 70000 рублей, принимая во внимание, что в настоящее время жилой дом введен в эксплуатацию, квартира передана истцу по акту приема-передачи.

Истцом заявлено требование о компенсации морального вреда, оцененного в размере 100000 рублей. Как следует из п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20 декабря 1994 года N10, под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями или бездействием, посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага - жизнь, здоровье, достоинство личности, деловую репутацию, неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну и т.п. Также это действия, нарушающие его личные неимущественные права - право на пользование своим именем, право авторства и др. либо нарушающие имущественные права.

Моральный вред, в частности, может заключаться в нравственных переживаниях в связи с утратой родственников, невозможностью продолжать активную общественную жизнь, потерей работы, раскрытием семейной, врачебной тайны, распространением не соответствующих действительности сведений, порочащих честь, достоинство или деловую репутацию гражданина, временным ограничением или лишением каких-либо прав, физической болью, связанной с причиненным увечьем, иным повреждением здоровья либо в связи с заболеванием, перенесенным в результате нравственных страданий, и др.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», разъяснений, содержащихся в п.45 Постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 года N17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда

достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Установив факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, принимая во внимание степень вины ответчика в нарушении прав истца, суд приходит к выводу о возможности взыскания с ответчика в пользу истца 5000 рублей в счет компенсации морального вреда.

Истцом заявлено требование о взыскании штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Федерального Закона «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года №17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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 (п.6 ст.13 Закона).

Учитывая, что ответчик в добровольном порядке полученную 11 июля 2016 года претензию представителя истца не удовлетворил, притом, что ответ на претензию с предложением урегулировать спор на взаимовыгодных условиях, нельзя расценивать как добровольное удовлетворение требований потребителя, исходя из положения п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", с ответчика подлежит взысканию в пользу истца штраф в размере 50% от присужденной судом денежной суммы, то есть в размере 65000 рублей ($70000+5000=75000:2=37500$); однако, учитывая компенсационный характер указанной выплаты, суд на основании ст.333 ГК РФ и конкретных обстоятельств, установленных при рассмотрении настоящего гражданского дела, считает возможным снизить подлежащий взысканию штраф до 10000 рублей.

Истцом понесены расходы по оформлению доверенности в размере 1700 рублей, в связи с частичным удовлетворением заявленных требований, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца по правилам ст.98 ГПК РФ 1700 рублей в счет возмещения указанных расходов.

В связи с частичным удовлетворением заявленных требований с ответчика в соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ и ст. 333.19 НК РФ подлежит взысканию госпошлина в доход бюджета муниципального образования Суворовский район в размере 2800 рублей 97 копеек – пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Межрегиональной общественной организации «Общественное объединение потребителей «Адепт права» действующей в интересах Писарева Василия Владимировича удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Софьино-70» в пользу Писарева Василия Владимировича, 26 августа 1982 года рождения, уроженца республики Киргизия г. Фрунзе неустойку в размере 70000 рублей; компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей; штраф в размере 10000 рублей; 1700 рублей в счет возмещения расходов по оформлению доверенности.

Взыскать с ЗАО «Софьино-70» госпошлину в доход бюджета муниципального образования Суворовский район в размере 2800 рублей 97 копеек.

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Суворовский районный суд Тульской области в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

В окончательной форме решение принято судом 04 октября 2016 года.

Председательствующий

