

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Кировский районный суд Калужской области
в составе председательствующего судьи Лунёвой Т.А.
при секретаре Хотеевой Ю.А.
рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Кирове Калужской области
[REDACTED] декабря 2020 г.

дело по иску С [REDACTED], С [REDACTED],
С [REDACTED], действующей в своих интересах и в интересах
несовершеннолетней С [REDACTED], к обществу с ограниченной
ответственностью «Вертикаль» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи
объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве,
штрафа и компенсации морального вреда,

у с т а н о в и л:

30 ноября 2020г. С [REDACTED], С [REDACTED], действующая в своих
интересах и в интересах несовершеннолетней С [REDACTED], 28.12.2010 года
рождения, С [REDACTED], обратились в суд с иском к ответчику, в котором указали,
что 21 июня 2018г. ими был заключен с ООО «Вертикаль» договор №341 об участии
в долевом строительстве, предметом которого являются взаимоотношения сторон,
связанные с привлечением денежных средств участников строительства
многоэтажного дома, находящегося по адресу: Калужская область г.Калуга
ул. [REDACTED] д. [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером
[REDACTED], с целью приобретения участниками в будущем права общей
долевой собственности по ¼ доли каждому на двухкомнатную квартиру,
строительный номер 341, расположенную на шестнадцатом этаже, секция 2.4, общей
проектной площадью 64,4 кв.м. Заказчик обязался ввести многоквартирный дом по
указанному выше адресу и передать по акту приема-передачи объект не позднее 2
квартала 2019 г. Однако, до настоящего времени квартира им ответчиком не
передана. Претензия о передаче им квартиры и выплате неустойки за нарушение
срока передачи объекта долевого строительства оставлена ответчиком без
удовлетворения. В связи с чем, просят взыскать с ООО «Вертикаль» в их пользу в
равных долях неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого
строительства за период с 01.01.2019 по 02.04.2020 в сумме 337 022 руб.65 коп. по
84 255 руб.66 коп. в пользу каждого; компенсацию морального вреда в сумме 50 000
руб. по 12 500 руб. в пользу каждого; штраф за несоблюдение в добровольном
порядке удовлетворения требований потребителя в сумме 193 511 руб. 32 коп. по
48 377 руб.83 коп. в пользу каждого.

Истцы С [REDACTED], С [REDACTED], действующая в своих интересах и в
интересах несовершеннолетней С [REDACTED], в судебное заседание
не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены, согласно ходатайствам
от 01.12.2020, просили рассмотреть дело без их участия, исковые требования
удовлетворить (л.д.67-69).

Представитель истца С [REDACTED] по доверенности Северина В.Н. в судебном
заседании заявленные требования поддержала, просила удовлетворить, представив
доводы, изложенные в иске, также пояснила, что истцы фактически проживают в
[REDACTED] Кировского района в жилом помещении, предоставленном истцу
С [REDACTED] на основании договора служебного найма, поскольку истец является
военнослужащим по контракту, срок которого еще не завершен. В результате

нарушения ответчиком срока передачи объекта истцам нарушены их права, поскольку старшая дочь истцов - [REDACTED] является студенткой Калужского ВУЗа и вынуждена снимать жилье (л.д.52,53).

Представитель ответчика ООО «Вертикаль» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен (л.д.66).

Согласно письменным возражениям на иск, представитель ответчика по доверенности Семькин А.Н. считает исковые требования явно завышенными, несоизмеримыми нарушенному обязательству, просит снизить размер неустойки, штрафа и морального вреда, принять во внимание уважительность причин задержки срока сдачи жилого дома в эксплуатацию, связанные с необходимостью внесения изменений в проект планировки территории, проектную документацию и разрешение на строительство. Также просит предоставить отсрочку в отношении уплаты неустойки и штрафа до 01.01.2021 (л.д.71-76,105).

Суд, выслушав объяснения представителя истца С [REDACTED] – Северину В.Н., исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что сторонами 21 июня 2018г. был заключен договор №341 об участии в долевом строительстве (дом №2), согласно которому предметом договора являются взаимоотношения сторон, связанные с привлечением денежных средств участников строительства многоквартирного многоэтажного дома (№2 по ГП по ППТ), находящегося по адресу: Калужская область г.Калуга ул. [REDACTED] на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] – адрес строительный, с целью приобретения участниками в будущем права общей долевой собственности (по ¼ доли каждому) на двухкомнатную квартиру, строительный номер 341, расположенную на шестнадцатом этаже, секция 2.4, в осях (А-И) (16-18), общей проектной площадью 64,4 кв.м. (л.д.9-18).

Пунктом 4.1. данного Договора предусмотрено, что цена настоящего договора на день его подписания составляет 2 741 508 руб., не позднее 5 рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве участники оплачивают 2 348 347 руб. 54 коп., также участники оплачивают сумму в размере 393 160 руб. 46 коп., которая подлежит перечислению по реквизитам застройщика ООО «Вертикаль», и которая является материнским (семейным) капиталом, право на который принадлежит С [REDACTED] на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-3 №0842481 от 14.02.2011 (л.д.11).

Обязательства по оплате объекта долевого участия – квартиры истцами исполнены в полном объеме, что подтверждается чеком-ордером от 19.07.2018 и выпиской из финансовой части лицевого счета и ответчиком не оспаривалось (л.д.19-21).

Согласно пункту 5.1.1. указанного договора, застройщик обязан обеспечить строительство многоквартирного дома, ввести его в эксплуатацию и передать участнику по акту приема-передачи Объект не позднее 2 квартала 2019 (л.д.12).

Вместе с тем, как установлено судом и подтверждено ответчиком, объект договора истцам в установленный выше срок передан не был, а также не передан и до настоящего времени.

Согласно статьям 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с положениями части 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №214-ФЗ) 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 данной статьи.

Частью 3 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ установлено, что 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.

Доводы ответчика о том, что в адрес истцов направлялось уведомление от 30.07.2019 о переносе сроков строительства дома на 2 квартал 2020г. и предложение о подписании дополнительного соглашения о продлении срока договора, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку:

В силу пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

При этом, согласно пункту 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения договора обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении договора (пункт 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 3 статьи 433 этого же кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона №214-ФЗ, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным федеральным законом.

Из приведенных выше норм материального права следует, что изменение договора долевого строительства подлежит государственной регистрации, а условие о сроке передачи объекта долевого строительства является существенным условием договора.

Как следует из пункта 4 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017г., уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков,

предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.

В силу положений части 1 и части 2 статьи 8 указанного Федерального закона №214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства по передаче истцам объекта долевого строительства ответчиком в установленный договором срок исполнены не были. Соглашения об изменении сроков передачи квартиры в определенной законом форме сторонами не заключалось.

Объект долевого строительства ответчиком истцам до настоящего времени не передан.

Следовательно, требования истцов о взыскании с ответчика в их пользу неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства являются обоснованными.

В силу положений части 2 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. №423, вступившим в действие с 03.04.2020, установлены особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве: в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г.

Учитывая изложенное, принимая во внимание мораторий на начисление процентов в период с 03.04.2020 по 01.01.2021, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. №423, суд приходит к выводу, что за нарушение срока передачи истцам объекта долевого строительства за период с 01.07.2019 по 02.04.2020 ответчик ООО «Вертикаль» обязан уплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта по договору.

Правильность и алгоритм расчета неустойки ответчиком не оспаривался, однако последним заявлено о снижении ее размера со ссылкой на положения ст.333 ГК РФ

Возможность применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к правоотношениям, регулируемым законодательством о защите прав потребителей и о долевом участии в строительстве, предусмотрена п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» и Обзором практики

разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013.

Согласно определению Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 №263-О предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требования ч.3 ст.17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Поэтому, в данном конкретном случае, учитывая наличие соответствующего ходатайства ответчика о снижении размера неустойки и штрафа, суд исходит из того, что в ч.1 ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

При этом суд также учитывает компенсационную природу неустойки, ценность подлежащего защите права, последствия нарушения обязательства, принимает во внимание, что применение неустойки и штрафа не должно приводить к нарушению разумного баланса интересов спорящих сторон и неосновательному обогащению потребителя, являющегося, в данном случае, не единственным участником долевого строительства.

Оценивая последствия нарушения прав потребителей в связи с неисполнением договорных обязательств, проанализировав период и причины допущенного нарушения обязательства, принимая во внимание, компенсационный характер неустойки, суд приходит к выводу об уменьшении суммы неустойки с 337 022 руб. 65 коп. до 100 000 руб.

Требование истцов о взыскании компенсации морального вреда подлежит удовлетворению, поскольку исходя из положений действующего законодательства, к отношениям по участию в долевом строительстве жилья, если такие отношения вытекают из договора, заключенного гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной названным Федеральным законом.

В силу положений статьи 15 Закона РФ от 07 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) его прав моральный вред, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

С учетом фактических обстоятельств дела, при которых права истцов на получение в установленный срок объекта долевого строительства были нарушены, исходя из принципов разумности и справедливости, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях денежную компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., по 5 000 руб. в пользу каждого.

Из материалов дела следует, что истцами в адрес ответчика направлялись претензии от 24.09.2020 и от 12.10.2020, которые ответчиком получены 30.09.2020 и 23.10.2020 (л.д.22-33).

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992г. №2300-1 «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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Поскольку установлено, что ответчик в добровольном порядке не выполнил, в том числе частично, требования истцов, как потребителя о выплате неустойки, то у суда имеются основания для взыскания с ответчика предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей» штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

На основании изложенного сумма штрафа составит 60 000 руб. (100 000 руб. + 20 000 руб.)/2).

Учитывая, что ответчиком предпринимались меры к урегулированию спора, оценивая поведение сторон до и после предъявления в суд рассматриваемого иска, степень готовности дома к сдаче в эксплуатацию, а также принимая во внимание, период просрочки, тот факт, что доказательств наступления действительного ущерба от просрочки исполнения ответчиком обязательства истцами в дело не представлено, суд приходит к выводу о том, что штраф в размере пятидесяти процентов от присужденной судом суммы несоразмерен характеру и последствиям нарушения прав потребителя (л.д.44).

С учетом данных обстоятельств; положений п.1 ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации; разъяснений, приведенных в п.34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» и п.п. 69 - 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»; принимая во внимание принципы разумности, справедливости и соразмерности, суд, в данном конкретном случае, считает возможным уменьшить штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя до 20 000 рублей.

Вместе с тем, оснований для удовлетворения ходатайства ответчика о предоставлении отсрочки по уплате штрафа и неустойки до 01.01.2021, суд не усматривает, учитывая при этом дату вынесения решения и предусмотренный гражданским процессуальным законодательством срок вступления решения суда в законную силу.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 333.19 НК РФ с ответчика в пользу бюджета муниципального района «Город Киров и Кировский район» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3 500 руб. (3 200 руб. по требованию о взыскании неустойки + 300 руб. по требованию о компенсации морального вреда).

Руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в пользу

С [REDACTED], С [REDACTED] С [REDACTED]
[REDACTED], действующей в интересах несовершеннолетней С [REDACTED]

██████████ в равных долях неустойку за нарушение срока передачи квартиры в собственность в размере 100 000 руб. по 25 000 руб. в пользу каждого, компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб. по 5 000 руб., а также штраф в размере 20 000 руб. по 5 000 руб. в пользу каждого.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в доход бюджета муниципального района «Город Киров и Кировский район» Калужской области государственную пошлину в размере 3 500 руб.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегия по гражданским делам Калужского областного суда через Кировский районный суд Калужской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий:

Верно:

Судья



Т.А. Лунёва

Решение суда в окончательной форме принято 16 декабря 2020г.