

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации
город Киров

7 февраля 2024 года
Нововятский районный суд города Киров в составе председательствующего судьи
Осокина К.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Перминовой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № (УИД №) по иску Е. В.А., Е. Т.И. к обществу с ограниченной ответственностью «Квартал» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве жилья и компенсации морального вреда,

установил:

Е В.А. и Е Т.И. обратились в суд с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Квартал» неустойки по договору участия в долевом строительстве и компенсации морального вреда. В обоснование заявленных требований истцы указали, что ДД.ММ.ГГГГ между Брат... А.В. и ООО «Управление капитального строительства Кирово-Чепецкого управления строительства» (на данный момент ООО «Квартал») заключен договор участия в долевом строительстве №, согласно которому Брат А.В. осуществляет участие в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес> <адрес>) и получает после сдачи дома <адрес> (номер строительный), на <данные изъять>-ом этаже, общей площадью согласно проектной документации 44,6 кв.м., при условии исполнения своих обязательств по данному договору. Между Брат.. А.В. и Е Т.И., Е В.А. ДД.ММ.ГГГГ заключен договор уступки права требования. Таким образом по условиям договора участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ № ООО «Квартал» обязано построить и передать в совместную собственность Е Т.И. и Е В.А. двухкомнатную квартиру, строительный №, расположенную по адресу: <адрес> этаже общей площадью согласно проектной документации 44,6 кв.м. Стоимость квартиры составляет 1 757 500 рублей. Срок сдачи объекта долевого строительства определен - 2 квартал 2018 года, срок передачи квартиры - в течение 150 дней после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Обязанность по оплате стоимости договора истцами исполнена полностью за счет собственных и заемных средств, однако до настоящего времени дом эксплуатацию участникам долевого строительства не передан. Ранее истцы обращались в суд о взыскании неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. По настоящему исковому заявлению истцы просят взыскать неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. Истцами в адрес ООО «Квартал» ДД.ММ.ГГГГ направлена претензия об уплате неустойки, которая оставлена ответчиком без удовлетворения. Учитывая действия Постановлений Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № и от ДД.ММ.ГГГГ № просрочка исполнения обязательств составила 671 день (с 21.02 2020 по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ). Размер неустойки составил 1 257 901 рубль 33 копейки. С учетом уточнения исковых требований Е В.А., Е Т.И. просят взыскать с ООО «Квартал» неустойку в размере 1 257 901 рубль 33 копейки, компенсацию морального вреда в размере 250 000 руб., штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50% от присужденной суммы, а также судебные расходы в виде почтовых расходов в сумме 303 рубля.

В судебном заседании истцы Е В.А. и Е Т.И. исковые требования поддержали, в обоснование привели доводы, изложенные в искомом заявлении и уточнении к нему.

ООО «Квартал», извещенное о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, явку представителя в судебное заседание не обеспечило, направило отзыв на исковое заявление в котором с требованиями истцов не согласилось, просило снизить размер неустойки до 5000 рублей в связи с применением Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 и статьи 333 Гражданского кодекса Российской

Федерации и пропуском срока исковой давности, в удовлетворении остальных требований о взыскании морального вреда и штрафа просило отказать, заявило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Выслушав истцов, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 1 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» (далее - Закон № 214-ФЗ) настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ 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.

Согласно части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно статье 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1).

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 (часть 2).

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором (часть 3).

Согласно части 1 статьи 6 Закона № 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.

Согласно статье 10 Закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между Брат... А.В. и ООО «Управление капитального строительства Кирово-Чепецкого управления строительства» заключен договор участия в долевом строительстве №, предметом которого является долевое участие Брат А.В. в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес> и получение после сдачи дома <адрес> (номер строительный), на <данные изъяты>-ом этаже, общей площадью согласно проектной документации 44,6 кв.м., при условии исполнения своих обязательств по данному договору.

Согласно пункту 1.3 договора о долевом участии в строительстве жилья срок ввода дома в эксплуатацию не позднее 2 квартал 2018 года, срок передачи квартиры - в течение 150 дней после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

Пункт 1.4 договора о долевом участии в строительстве жилья устанавливает обязанность застройщика в случае невозможности завершения строительства в установленный срок не позднее, чем за два месяца до истечения срока направить долевщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи квартиры, которое оформляется дополнительным соглашением.

Пунктом 4.3 договора о долевом участии в строительстве жилья цена договора сторонами определена в 1 757 500 рублей.

Договор подписан сторонами, зарегистрирован Управлением Росреестра по Кировской области.

Между Б.А.В. и Е. В.А., Е. Т.И. ДД.ММ.ГГГГ заключен договор уступки права требования по договору о долевом участии в строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ.

Истцами ДД.ММ.ГГГГ произведена оплата по договору уступки права требования, что подтверждено платежным поручением от ДД.ММ.ГГГГ №.

В связи с переименованием ООО «УКС КЧУС» изменило название на ООО «Квартал».

Обязанность ООО «Квартал» по договору о долевом участии в строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ передать Е.В.А. и Е.Т.И. квартиру № № в доме, расположенном по адресу: <адрес>, до настоящего времени не исполнена.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор должен содержать цену договора, сроки и порядок ее уплаты, т.е. сроки передачи дольщику объекта долевого строительства являются существенными условиями договора. Решением Нововятского районного суда г. Кирова от ДД.ММ.ГГГГ с ООО «Квартал» в пользу Е.В.А. и Е.Т.И. взыскана неустойка по договору участия в долевом строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Истцы просили взыскать неустойку в сумме 1 257 901 рубль 33 копейки за периоды с 21.02 2020 по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ и с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, определенных Постановлениями Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № и от ДД.ММ.ГГГГ №.

ДД.ММ.ГГГГ истцами в адрес ответчика ООО «Квартал» направлена претензия о выплате неустойки за нарушение сроков по договору участия в долевом строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства, одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Принимая во внимание, что ответчиком обязательства по договору участия в долевом строительстве жилья не исполнены, объект долевого участия до настоящего времени не построен и истцам не передан, что стороной ответчика не оспаривается, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований о взыскании неустойки.

В соответствии с частью 2 статьи 6 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.

Согласно пункту 1.3 договора участия в долевом строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ последним днем сдачи дома в эксплуатацию является ДД.ММ.ГГГГ. Следовательно, днем исполнения обязательства ООО «Квартал» по передаче объекта долевого строительства истцам является ДД.ММ.ГГГГ.

Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на ДД.ММ.ГГГГ, установлена 7,5%.

Таким образом, размер неустойки за периоды с 21.02 2020 по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (671 день) по ставке рефинансирования 7,5% составляет $(1\ 757\ 500\ \text{руб.} * 671 * 1/300 * 7,5\% * 2) = 589\ 641\ \text{руб.}$ 24 копейки, которая и подлежит взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях по 294 820 рублей 62 копейки каждому.

Рассматривая требования истца о взыскании компенсации морального вреда и штрафа, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон 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.

Согласно пункту 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «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.

Поскольку в судебном заседании нашел подтверждение факт нарушения прав истца со стороны ответчика, требования о компенсации морального вреда подлежат удовлетворению.

Рассматривая вопрос о размере подлежащей взысканию компенсации, суд исходит из принципа разумности и справедливости, учитывает конкретные обстоятельства дела, характер сложившихся между сторонами отношений, и считает необходимым взыскать в пользу Е. В.А. и Е. Т.И. компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей каждому.

Согласно пункту 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» применяется при рассмотрении судами гражданских дел, где одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг.

Согласно пункту 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В силу разъяснений, содержащихся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом РФ «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.

Факт нарушения ответчиком прав истца, как потребителя, установлен судом, следовательно, имеются основания для взыскания с ответчика штрафа в порядке пункта 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», который составляет 309 820 рублей 62 копейки.

Рассматривая ходатайство ответчика о снижении штрафа, суд принимает во внимание разъяснения Верховного суда Российской Федерации (Определение от 29.10.2013 № 8-КГ13-12), согласно которым предусмотренный статьей 13 Закона о защите прав потребителей штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки.

В связи с тем, что суд требование истцов о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства удовлетворил в полном объеме в соответствии с действующим законодательством, а также учитывая компенсационный характер штрафа, его размер, суд считает возможным на основании статьи 333 ГК РФ уменьшить его размер до 100 000 рублей, взыскав с ответчика в пользу каждого истца по 50 000 рублей.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в доход муниципального образования «Город Киров» подлежит взысканию госпошлина в размере 9096 рублей 41 копейку.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Е. В.А., Е. Т.И. удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Квартал» (ИНН №) в пользу Е. В.А. (паспорт № выдан ДД.ММ.ГГГГ) неустойку по договору участия в долевом строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ в размере 294 820 рублей 62 копейки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Квартал» в пользу Е.Т.И. (ИНН №) неустойку по договору участия в долевом строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ в размере 294 820 рублей 62 копейки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Квартал» госпошину в доход муниципального образования «Город Киров» в размере 9096 рублей 41 копейку.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Кировский областной суд через Нововятский районный суд г.Кирова в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 14 февраля 2024 года.

Судья /подпись/ К.В.Осокин

Копия верна.

Судья К.В.Осокин