КОПИЯ

Дело № 2-3489/2014

# РЕШЕНИЕ
# ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Киров 13 ноября 2014 года

Октябрьский районный суд города Кирова в составе:
председательствующего судьи Едигаревой Т.А.,
при секретаре Овечкиной Л.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску П к Закрытому акционерному обществу о взыскании неустойки по договору участия в строительстве многоквартирного дома, компенсации морального вреда,

**у с т а н о в и л:**

П Н.А. обратилась в Октябрьский районный суд гор. Кирова с указанным выше иском к ЗАО в обоснование указав, что 15.05.2013 между П Натальи Андреевны (дольщик) и ЗАО в лице заместителя директора Б Л.Г., действующей по доверенности от 10.01.2012 заключен договор участия в долевом строительстве жилья. Предметом договора является вложение дольщиком инвестиции в строительство жилого дома по адресу: гор. Киров ул. и передача застройщиком после окончания строительства дольщику однокомнатной квартиры № 14 этаж 4 общей площадью 35,1 кв. м. Стоимость квартиры составляет 1 053 000 рублей. Дольщик обязанность по оплате цены договора выполнил в срок и в полном объеме. Застройщик обязался построить жилой дом и передать обозначенную в договоре квартиру в собственность дольщику, не позднее срока, предусмотренного договором. Срок сдачи дома 01.02.2014 застройщик обязался передать квартиру в собственность дольщика в течении трех месяцев после утверждения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Впоследствии учетный номер дома по ул. Березниковской был изменен застройщиком с 30 на 32. Настоящая обязанность по передаче квартиры № 14 по адресу: г. Киров ул.
исполнена Застройщиком только 16.09.2014. В связи с нарушением застройщиком сроков исполнения обязательства по сдаче дома в эксплуатацию и предоставлении квартиры дольщику, в силу прямого указания в законе застройщик обязан уплатить дольщику неустойку в двойном размере 1/ 300 ставки банковского рефинансирования на день исполнения обязательства. Просрочка исполнения обязательства по

состоянию на 15.09.2014 составляет 138 дней. Размер неустой состоянию на 15.09.2014 составляет 79922 рубля 07 копеек, исхо расчета: 1053000 (цена договора) х 8,25/100/150 (ставка ЦБ России) дней просрочки за период с 01.05.2014 по 15.09.2014 = 79922,07 р выплате данного размера неустойки в адрес ответчика была напра претензия 17.09.2014, которая оставлена без удовлетворения. Винов действиями ответчика истцу причинен моральный вред, которы оценивает в 10 000 руб. Просит суд взыскать с ответчика в свою по неустойку в размере 79 922,07 руб., компенсацию морального вре сумме 10 000 руб., штраф в размере 50 % от присужденной в пользу и суммы.

В судебное заседание истец По Н.А. не явилась, извеще времени и месте рассмотрения дела, просит рассмотреть дело в отсутствие и допустить к участию в деле в качестве её представителя доверенности Головенкина А.В., о чем представила заявление.

Представитель истца по доверенности Головенкин А.В. в судеб заседании доводы, изложенные в иске, поддержал в полном объеме обоснование привел те же доводы, что изложены в исковом заявлении.

Представитель ответчика ЗАО Ш Ю.А. с требованиями не согласен суду пояснил, что в нояб по доверенно 2013 года сложилась такая ситуация, что к 01.02.2014 ответчик не см сдать жилой дом в эксплуатацию, в связи с отказом города в принят благоустройства территории из-за неподключенной коммуникации. 1 20.11.2013 все участники долевого строительства были извещены необходимости заключения дополнительного соглашения к договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома. В июле 201 года дом был сдан в эксплуатацию. Из 216 квартир, примерно 70 % дольщиков пришли и заключили дополнительное соглашение. Что касается истицы, то на письмо ответчика о заключении дополнительного соглашения истица не откликнулась, 25.07.2014 истица пришла к ЗАО и получила сообщение, что дом введен в эксплуатацию. На сегодняшний день договор с истицей о передачи квартиры в её собственность не подписан. В период с 25.07.2014 по 16.09.2014 и по настоящее время истица квартиру не приняла, о чём составлен акт об отказе от подписи в акте приема-передачи квартиры. Считает, что ответчик за два месяца до предполагаемой даты сдачи дома известил участника долевого строительства о продлении срока сдачи дома в эксплуатацию, следовательно, обязанности выполнили. Просят в удовлетворении иска отказать. В случае удовлетворения требований и взыскании штрафа, просит применить положения ст. 333 ГК РФ, в связи с

тяжелым материальным положением и тем, что вина ответчика несоразмерна цене иска.

Выслушав объяснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 15.05.2013, межу истцом П Н.А. (участник) и ответчиком ЗАО (Застройщик) был заключен Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома (л.д. 4-5), в соответствии с условиями которого (п. 1.1) застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать), согласно проектно-технической документации многоквартирный дом, который будет находиться по адресу: г. Киров кадастровый номер земельного участка и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать участнику соответствующий объект долевого строительства, определенный в п. 2.1 договора – однокомнатную квартиру на четвертом этаже строительный номер 14, с проектной площадью (ориентировочно) 35,1 кв.м., в том числе лоджия, площадью 4,06 кв.м.(учитывается в общей площади квартиры с коэффициентом 0,5), расположенная в многоквартирном жилом доме в 1 секции (С-1), а участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Согласно п. 2.2. договора предполагаемый срок ввода дома в эксплуатацию до 01.02.2014. Срок передачи квартиры: в течение трех месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию (п. 4.1).

На основании п. 3.1. Договора стоимость вышеуказанной квартиры составляет 1053 000 рублей, при условии, что участник произведет полную оплату не позднее ввода дома в эксплуатацию.

Согласно имеющейся справке ЗАО от 17.07.2013 и кассового чека П Н.А. заплачен взнос 1053000 за строительство однокомнатной квартиры по адресу: г. Киров (строительный номер 14).

Таким образом, свои обязательства по уплате денежных средств за квартиру истец исполнила надлежащим образом.

В адрес истицы было направлено письмо от 18.11.2013 заместителя директора ЗАО , в котором участнику долевого строительства сообщалось, что строительство многоквартирного дома по адресу: Кировская область гор. Киров (адрес строительный), не может быть завершено в срок, предусмотренный договором долевого участия в строительстве многоквартирного дома (п.

2.2 договора). Новый предполагаемый срок ввода дома в эксплуатацию 2 квартал 2014 года и предлагалось явиться в офис застройщика для заключения дополнительного соглашения.

19.11.2013 ЗАО направило сообщение участникам долевого строительства (долевщикам) дополнительное соглашение № 2 от 19.11.2013 к договору участия в долевом строительстве № 4 от 16.04.2013 с просьбой в течение 30 календарных дней с момента получения подписать его и вернуть в адрес застройщика, кроме того, по телефону согласовать с застройщиком время государственной регистрации дополнительного соглашения. Согласно почтового штемпеля на заказном письме с уведомлением о вручении сообщение отправлено участнику 21.11.2013, подпись истца в получении данного сообщения отсутствует. Заказное письмо возвращено застройщику за истечением срока хранения письма.

Как следует из объяснений представителя ответчика Ш Ю.А. от подписания дополнительного соглашения о переносе срока ввода дома в эксплуатацию и акта передачи квартиры в собственность от 16.09.2014 истица отказалась.

Истица сообщение застройщика от 16.07.2014 получила 25.07.2014.

Из искового заявления следует, что учетный номер дома по ул. Березниковская был изменен застройщиком с 30 на 32.

Как установлено в судебном заседании, квартиру № 14 по адресу пер. Березниковский д. 32 в г.Кирове застройщик передал истцу 16.09.2014.

Из Акта приема-передачи жилого помещения к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 16.09.2014 следует, что истец указанную квартиру приняла 16.09.2014 с замечаниями, которые отражены в акте приема-передачи, со сроком исправления в течении 10 дней.

Статьей 6 Федерального закона Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Частью 2 указанной статьи установлено, что 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 Гражданским кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Доказательств, что между истцом и ответчиком достигнуто соглашение об изменении условий срока передачи квартиры, последним не представлено.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) неустойкой (штрафом, пенями) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии со ст.309 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Истец в своем исковом заявлении просит взыскать неустойку за период с 01.05.2014 по 15.09.2014 в сумме 79922,07 руб., исходя из расчета 1053000 руб. *8,25 %/300*138*2= 79922,70 рублей, где 1 053 000 руб. – стоимость объекта долевого строительства, 8,25%/300 – одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 138 – количество дней просрочки с 01.05.2014 по 15.09.2014. Истцом допущена арифметическая ошибка в копейках, вместо 70 копеек указано в расчете 07 копеек.

Поскольку стороны не пришли к соглашению об изменении срока ввода дома в эксплуатацию, как это предусмотрено ст.452 Гражданского кодекса Российской Федерации, объект строительства сдан в эксплуатацию с нарушением срока, предусмотренного договором, суд считает, что требования истца о взыскании неустойки являются законными и обоснованными, расчет неустойки верным и сумму подлежащую взысканию с ответчика в размере 79922 рублей 70 копеек.

Согласно 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.

В связи с этим, подлежит частичному удовлетворению требование о взыскании компенсации морального вреда. При этом, суд считает, что права П Н.А. как потребителя были нарушены просрочкой передачи квартиры в собственность.

Руководствуясь ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», а также ст. ст. 1099, 1101 ГК РФ, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца 2 000 рублей компенсации морального вреда, учитывая конкретные обстоятельства причинения вреда, её переживания по поводу нарушения сроков сдачи дома в эксплуатацию, поскольку она понесла существенные материальные затраты на приобретение собственного жилья и тем самым улучшения жилищных условий, что не было реализовано по вине ответчика, учитывая требования разумности и справедливости. В остальной части в удовлетворении данного требования следует отказать.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как следует из материалов дела, истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки и просила в 10-дневный срок со дня отправки данной претензии, то есть не позднее 29.09.2014 перечислить сумму неустойки в размере 79922 рублей 07 копеек на свой счет (л.д. 8). Данную претензию 17.09.2014 заместитель директора ЗАО получила лично, что подтверждается её подписью на данной претензии.

В связи с чем, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, то есть 40961,35 руб. (неустойка в сумме 79922,70 руб.

компенсация морального вреда в сумме 2000 рублей, а всего 81922,
рублей х 50%).

В судебном заседании представителем ответчика Ш Ю.
заявлено ходатайство о применении положений ст. 333 ГК РФ, в случа
взыскания штрафа в пользу потребителя.

Согласно п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федераци
если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствия
нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с п. 2 ч. 34 Постановления Пленума Верховного Суд
Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судам
гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применени
статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам
защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и п
заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым су
полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Учитывая, что штраф по своей природе носит компенсационны
характер, направлен на восстановление прав потребителя, нарушенны
вследствие ненадлежащего исполнения обязательств, а потому должен
соответствовать последствиям нарушения обязательства, учитыва
требования разумности и справедливости, баланс интересов сторон
характер причиненных потребителю нравственных страданий, имея
заявления представителя ответчика об уменьшении размера штрафа, суд
считает возможным снизить размер взыскиваемого штрафа с
применением ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до
20 000 рублей.

В связи с удовлетворением иска в соответствии с ч. 1 ст. 103
Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с
ответчика в бюджет МО «Город Киров» подлежит взысканию
государственная пошлина в сумме 2797,68 рублей, от уплаты которой
истец освобожден.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199
Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**р е ш и л:**

Исковые требования П Натальи Андреевны удовлетворить
частично.

Взыскать с Закрытого акционерного общества в
пользу П Натальи Андреевны неустойку в сумме 79922,70 руб.,
компенсацию морального вреда в сумме 2000 руб., штраф в размере
20000 рублей, а всего взыскать 101922,70 (сто одну тысячу девятьсот
двадцать два) рубля 70 копеек.

В остальной части требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с Закрытого акционерного общества [redacted] в пользу МО «Город Киров» госпошлину в сумме 2797,68 рублей.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Кировский областной суд в течение месяца с момента вынесения его в мотивированном виде, с подачей жалобы через Октябрьский районный суд г. Кирова.

Решение в мотивированном виде изготовлено 18.11.2014 года.

Судья Т.А. Едигарева

Октябрьский районный суд г. Кирова 19 11 2014

Октябрьский районный суд г. Кирова

прошито, скреплено печатью 2 (двадцать) листов

с подписью