

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации  
22 декабря 2016 года г. Смоленск  
Промышленный районный суд города Смоленска

в составе:

председательствующего судьи Самошенковой Е.А.,

при секретаре Снытко А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лазаревой Ю.С. к ООО АН «Гарант-Жильё» о защите прав потребителя,

у с т а н о в и л:

Лазарева Ю.С. обратилась в суд с иском к ООО АН «Гарант-Жильё» о защите прав потребителей, указав в обоснование заявленных требований, что на основании договора долевого участия в строительстве жилья № № от ДД.ММ.ГГГГ. она приобрела право требования от застройщика ООО АН «Гарант-Жильё» по договору долевого участия в строительстве жилья, однокомнатной квартиры № №, расположенной на №-м этаже в блок-секции № №, <данные изъяты>-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв.м. стоимостью <данные изъяты> руб. По договору участия в долевом строительстве ответчик обязался во <данные изъяты>-м квартале ДД.ММ.ГГГГ. завершить строительство <данные изъяты>-й очереди (секции <данные изъяты>), т.е. не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Дольщик в свою очередь обязался оплатить стоимость указанной квартиры. Свои обязательства истец выполнил в полном объеме. Ответчик же нарушил условия договора и передал истицу квартиру по акту приема-передачи только ДД.ММ.ГГГГ. Полагает, что ответчик в связи с этим должен нести ответственность за неисполнение своих обязательств по нормам ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а не урегулированные данным законом вопросы в соответствии с Законом «О защите прав потребителя». С учетом просрочки исполнения обязательства с ДД.ММ.ГГГГ. по ДД.ММ.ГГГГ., исходя из стоимости квартиры равной <данные изъяты> руб. и ключевой ставки центрального банка равной 11,5% с ДД.ММ.ГГГГ. и 11% с ДД.ММ.ГГГГ., размер неустойки составляет 423 265,99 руб., которые истец и просит взыскать с ответчика. Одновременно просит компенсировать моральный вред в размере 10 000 руб., взыскать расходы на оплату услуг представителя в размере 12 000, штраф в размере 50 % от присужденных судом сумм за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

В судебном заседании представитель истца Пахомова М.А., действующая на основании доверенности, требования поддержала, обосновав их вышеизложенными обстоятельствами, возражала относительно доводов представителя ответчика о применении ст.333 ГК РФ ввиду непредставления доказательств наличия исключительных обстоятельств препятствовавших ответчику своевременно исполнить обязательства. Полагала период и сумму неустойки рассчитанными верно, а также не подлежащим применению п. 7.1 Договора об обязанности застройщика передать квартиру в течение 6 месяцев, так как иными положениями соглашения оговорен конкретный срок завершения строительства, в связи с чем, неустойка должна начисляться, в том числе, за нарушение сроков строительства дома. Просила иски требования удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО АН «Гарант-Жильё» Антонова М.В. иски требования признала частично по обстоятельствам, изложенным в письменных возражениях, указав, что дом, в котором расположена приобретенная истцом квартира был введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ., факта просрочки обязательств они не отрицают, однако данная просрочка была вызвана объективными причинами, связанными с финансовой нестабильностью и кризисной ситуацией в сфере недвижимости, падением спроса на жилье, а также независящих от застройщика задержек по внесению изменений в проектную документацию в процессе строительства многоквартирного жилого дома. Кроме того указала, что истцом неверно рассчитан период неустойки, которая должна исчисляться с ДД.ММ.ГГГГ. в соответствии с п.п. 5.1, 7.1 Договора долевого участия в строительстве жилья. Считает, что заявленный размер неустойки явно завышен и не соразмерен последствиям нарушенного обязательства, на основании ст. 333 ГК РФ просит уменьшить размер неустойки и штрафа. В качестве доказательства чрезмерности неустойки приводит информацию о средневзвешенных процентных ставках по привлеченными кредитными организациями вкладам физических лиц, из которых следует, что если бы истец в ДД.ММ.ГГГГ. открыл вклад на сумму стоимости

Договора на срок просрочки <данные изъяты> дней, то проценты по нему составили бы <данные изъяты> руб. Размер компенсации морального вреда и расходов на оплату услуг представителя считает также завышенным.

Заслушав объяснения сторон, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.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.

В силу п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ. между ООО АН «Гарант-Жильё» (Застройщик) и Лазаревой Ю.С. (Дольщик) заключен договор № долевого участия в строительстве жилья.

По условиям договора Дольщик принимает участие в долевом строительстве однокомнатной квартиры № №, расположенной на <данные изъяты>-м этаже в блок-секции № № <данные изъяты>-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв.м. стоимостью <данные изъяты> руб. (л.д.11-17).

Застройщик (ответчик по делу) принял на себя обязательство завершить строительство <данные изъяты>-й секции дома, в котором расположен объект долевого строительства во <данные изъяты>-м квартале <данные изъяты>. и в течение шести месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать указанную квартиру Дольщику по передаточному акту (п.п. 5.1, 7.1 договора).

Согласно позиции ВС РФ изложенной в пункте 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом ВС РФ 04.12.2013г., в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства) с другой. Таким образом, начальным периодом неустойки является ДД.ММ.ГГГГ. – срок до которого квартира должна быть передана дольщику, конечным ДД.ММ.ГГГГ. - дата подписания акта приема-передачи квартиры.

Указанная квартира передана ответчиком истцу по акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.8-9).

Отношения, вытекающие из договора о долевом участии в строительстве, урегулированы ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004г. N 214-ФЗ (далее ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ), вступившим в силу с 01 апреля 2005г., действие которого распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу данного Федерального закона.

В соответствии с п.1 ст.4 Федерального Закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями) 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.

В силу п. 1 ст. 6 Федерального закона 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.

Статьей 8 Федерального закона предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Как указывает истец, условия договора ответчиком надлежащим образом не выполнены, квартира дольщику передана только ДД.ММ.ГГГГ., что является основанием для взыскания неустойки.

Сам ответчик не отрицает факта нарушения срока передачи квартиры истцу, однако указывает, что данное нарушение имело место по независящим от застройщика обстоятельствам.

Суд данные доводы признает не обоснованными, поскольку по общему правилу, обязательства, в том числе и вытекающие из рассматриваемого договора, должны исполняться надлежащим образом, при этом лицо, взявшее на себя обязательство, должно принять исчерпывающие меры к тому, чтобы его исполнить.

Из смысла п. 1 ст. 401 ГК РФ следует, что лицо в обязательстве, исходя из его характера и условий оборота, должно действовать с определенной степенью заботливости и осмотрительности и не допускать злоупотребление гражданскими правами (п.1 ст.10 ГК РФ).

Поэтому названные ответчиком причины нарушения сроков сдачи дома в эксплуатацию, не являются обстоятельствами непреодолимой силы, за которые застройщик не отвечает.

При невозможности исполнить взятое на себя обязательство, ответчик должен был предпринять все меры для заключения соответствующего соглашения с истцом.

На основании изложенного, суд считает полностью установленным, что у ООО АН «Гарант-Жильё» имеет место просрочка исполнения обязательств по передаче квартиры истцу по договору долевого участия в строительстве от ДД.ММ.ГГГГ., вследствие чего требование истца о взыскании с ответчика суммы неустойки подлежит удовлетворению.

Разрешая заявленное требование о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательства по передаче квартиры, суд принимает во внимание следующее.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года N 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.

Согласно указанию ЦБ РФ от 11.12.2015 № 3894-У с 01.01.2016 значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. При этом, в соответствии с информацией Банка России с 01.01.2016г. ставка рефинансирования составляет 11 % годовых, Указание Банка России от 11.12.2015 N 3894-У.

Таким образом, за установленный период просрочки с ДД.ММ.ГГГГ. по ДД.ММ.ГГГГ. (<данные изъяты> дней) неустойка составляет <данные изъяты> руб. \* <данные изъяты> дней\* 11%/<данные изъяты> =<данные изъяты>.

Между тем, ответчик просит о снижении размера неустойки, полагая заявленную истцом сумму несоразмерной последствиям нарушения обязательства.

В соответствии со ст. 300 ГК РФ неустойкой 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.

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

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

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.

При этом судом должны быть приняты во внимание степень выполнения обязательства должником, имущественное положение истца, а также не только имущественный, но и всякий иной заслуживающий уважения интерес ответчика. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства.

Как указал Конституционный Суд РФ в своем определении от 21.12.2000 № 263-О, в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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. Поскольку закон, устанавливающий конкретный размер неустойки, не содержит изъятий из общих правил ее начисления и взыскания, то суд приходит к выводу, что согласно ст. 333 ГК РФ при разрешении настоящего спора размер заявленной истцом неустойки может быть уменьшен.

Также суд учитывает разъяснения, данные в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», о том, что применение ст. 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Принимая во внимание, что сторонами не оспариваются обстоятельства о том, что к настоящему времени жилой дом, в котором находится квартира истца, построен, но по причинам, связанным с наличием финансовых затруднений, вызванных снижением общего объема продаж на рынке долевого строительства, возникла вынужденная необходимость переноса сроков получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, которое к настоящему времени получено, а также подписание сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства истцу и фактическую передачу ему квартиры, учитывая период просрочки, а также то, что неустойка не может способствовать необоснованному обогащению истца и возложению на нарушителя обязательства повышенной ответственности, суд считает заявленный истцом размер неустойки несоразмерным последствиям нарушения обязательств, и, в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ, уменьшает взыскиваемую неустойку до 100 000 руб.

В соответствии со ст. 15 Закона о защите прав потребителей также подлежит удовлетворению требование истца о компенсации морального вреда.

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам – участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом о защите прав потребителей, поскольку Федеральный закон № 214-ФЗ отношения по компенсации морального вреда не регулируются.

Как установлено судом, ответчик нарушил свои обязательства в части срока передачи квартиры истцу, тем самым он нарушил права истца как потребителя.

При определении размера компенсации морального вреда суд руководствуется требованиями ст.ст. 151, 1101 ГК РФ, учитывает характер причиненных истцу нравственных страданий, требования о разумности и справедливости, длительность просрочки исполнения обязательства, и, с учетом всех обстоятельств дела, оценивает ее в размере 2 000 руб.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

В силу п. 6 ст. 13 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.

Исходя из смысла вышеуказанной нормы, штраф, взыскиваемый судом в рамках Закона о защите прав потребителя, является мерой ответственности за неисполнение требования истца в добровольном порядке.

Как следует из Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 01.08.2007г.), размер присужденной судом компенсации морального вреда должен учитываться при определении размера штрафа, взыскиваемого с исполнителя на основании п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

Судом достоверно установлено, что Лазарева Ю.С. обращалась к ответчику с претензией о выплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору долевого участия в строительстве, оставленной без удовлетворения.

Поскольку требование истца ответчиком добровольно исполнено не было, а применение указанной меры ответственности поставлено в зависимость только от того, было или не было исполнено законное требование потребителя в добровольном порядке, в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 51 000 руб. (( 100 000 руб. + 2 000 руб. ) \* 50 % ).

При этом ответчиком заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ и снижении размера штрафа.

С учетом обстоятельств рассматриваемого дела, суд полагает возможным уменьшить подлежащий взысканию размер штрафа до 30 000 руб., что, по мнению суда, является обоснованным, соответствующим характеру и обстоятельствам допущенного нарушения при непредставлении истцом доказательств наступления для нее неблагоприятных последствий по указанной причине.

В соответствии с ч. 1 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.

В силу п.11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1, в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статья 2, 35 ГПК РФ, статья 3, 45 КАС РФ, статья 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Согласно договору от ДД.ММ.ГГГГ. на оказание консультационно-юридических услуг заключенного между Лазаревой Ю.С. и <данные изъяты>. исполнитель принимает на себя обязательства по изучению представленных Доверителем документов, подготовке претензии в адрес ООО АН «Гарант - Жилье», подготовке искового заявления о взыскании неустойки за просрочку передачи квартиры по договору участия в долевого строительстве, формировании комплекта документов к исковому заявлению, направлению искового заявления в суд, представлению интересов Заказчика в суде по спору с ООО АН «Гарант-жилье». Сумма оплаты по договору составила 12 000 руб., которые были оплачены истцом согласно копии квитанции к приходному кассовому ордеру № № ДД.ММ.ГГГГ. (п.д.26,27).

С учетом возражений ответчика, анализируя представленные по делу доказательства в совокупности и определяя размер подлежащих возмещению Лазаревой Ю.С. расходов на оплату юридических услуг, суд приходит к убеждению о возможности возмещения расходов на оплату услуг представителя в размере 6 000 руб. Расходы в указанной сумме суд признает разумными, обоснованными и соответствующими сложности спора, количеству проделанной представителем работы.

В силу положений ч. 1 ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход муниципального бюджета подлежит взысканию госпошлина пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования Лазаревой Ю.С. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО АН «Гарант-Жильё» в пользу Лазаревой Ю.С. неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения за период времени с ДД.ММ.ГГГГ. по ДД.ММ.ГГГГ. в

размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 30 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 6 000 руб.

В удовлетворении остальных требований отказать.

Взыскать с ООО АН «Гарант-Жильё» государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования г. Смоленска в сумме 3 500 руб.

Решение может быть обжаловано в Смоленский областной суд через Промышленный районный суд г. Смоленска в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Е.А. Самошенкова

В мотивированной форме решение изготовлено 27.12.2016г.