Дело №2-4168/2019

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

04 декабря 2019 года г. Севастополь

Гагаринский районный суд г. Севастополя в составе:
Председательствующего судьи Блейз И.Г.
при участии секретаря
представителей
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон» о взыскании неустойки, -

установил:

обратились с иском к ООО «СЗ «Карбон» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда. Требования мотивированы тем, что 12 января 2018 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве

Согласно п 2.3 договора, застройщик обязуется ввести объект в эксплуатацию не позднее 31 мая 2019 года. Цена договора составила 3 231 700 руб. Истцами в адрес ответчика направлена досудебная претензия по факту непредоставления в предусмотренный договором срок объекта долевого строительства, расположенного по адресу

В выплате неустойки отказано. Квартира передана 21 октября 2019 года. Поскольку ответчиком не выполнены обязательства по передаче квартиры в установленные сроки, истцы обратились с настоящим иском.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены надлежаще.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержала, пояснила.

Представитель ООО «СЗ «Карбон» в судебном заседании против удовлетворения иска возражала, предоставила письменные возражения, пояснила, что ответчик имел обязанность передать только после введения объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта получено 14 октября 2019 года, квартира передана уже 21 октября 2019 года, а потому в силу ст. 8 ФЗ №214-ФЗ ответчик выполнил обязательства в установленный срок. Поскольку обязательства истцом выполнены в полном объеме, оснований для взыскания морального вреда и штрафа не имеется. Представитель также указала, что, в случае, если суд примет решение о взыскании неустойки, ответчик просит применить положения ст. 333 ГК РФ, поскольку необоснованное значительной суммы неустойки приведет к невозможности исполнения ответчиком обязательств по строительству иных объектов.

Суд, заслушав пояснения участников процесса, исследовав материалы дела, пришел к следующим выводам.

Судом установлено, что 12 января 2018 года между сторонами заключен согласно которому ответчик обязался передать истцу объект - квартиру в площадью 58,5 кв.м., лоджия 2,08 кв.м и 1,77 кв. м.

Согласно п. 2.3 договора, передача квартиры осуществляется по акту приема-передачи в течение 60 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию, но не позднее 31 мая 2019 года включительно.

Пунктом 2.4. договора установлено, что планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию может быть перенесен на более поздний срок, но не более чем на два квартала.

Цена договора составила 3 231 700 руб., оплата стоимости квартиры произведена истцом в установленные сроки, что не оспаривалось ответчиком.

Согласно п. 8.1 договора долевого строительства, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащим ему.

Согласно ст. 309 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.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ 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 соответствии с частью 1 статьи 1 ФЗ от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств как граждан, так и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) 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.

Согласно ч. 1 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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 соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ №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.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 ФЗ-214 обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу положений ст. 10 указанного закона, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

В силу ч. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Из материалов дела следует, что объект введен в эксплуатацию 14 октября 2019 года.

08 октября 2019 года истцом ответчику направлена претензия о выплате неустойки в связи с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства.

Претензия получена ответчиком, однако, неустойка в добровольном порядке выплачена не была.

Акт приема-передачи квартиры подписан сторонами 21 октября 2019 года.

В соответствии с частями 1-3 статьи 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 объекта долевого строительства.

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.

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.

Из приведенных положений закона следует, что договор участия в долевом строительстве должен предусматривать как срок строительства (создания) многоквартирного дома, так и срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства, при этом такая передача возможна не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

При толковании условий договора о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства следует учитывать положения статьи 190 ГК РФ, в соответствии с которой установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Получение разрешения на ввод многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию не является событием, которое должно с неизбежностью наступить, и в отдельности от других условий договора не может рассматриваться как самостоятельное условие о сроке.

При этом в силу императивных положений статьи 4 Закона № 214-ФЗ речь идет именно о сроке исполнения обязательства, а не об обусловленности исполнения обязательства названным событием. Срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства должен быть конкретным - в виде календарной даты либо определенного периода,

поддающегося однозначному исчислению, или указания на событие, которое должно с неизбежностью наступить.

Иное толкование условий договора, связывающее срок передачи объекта долевого строительства участнику этого строительства только лишь с моментом получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, фактически приводило бы к отсутствию какого-либо конкретного срока исполнения обязательства застройщиком, освобождало бы его от ответственности перед участником долевого строительства в случае несвоевременного получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе вследствие отсутствия у застройщика необходимых для этого документов, несоответствия объекта строительства обязательным требованиям или иного ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей.

Такое толкование, ущемляющее права гражданина-потребителя на получение в определенный срок жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, является недопустимым.

Указание закона на то, что передача объекта долевого строительства участнику этого строительства осуществляется не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, означает лишь то, что до передачи объекта долевого строительства застройщик обязан завершить строительство многоквартирного дома, включая его ввод в эксплуатацию.

Позднее получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию не является основанием для освобождения застройщика от ответственности (Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2018 № 4-КГ18-38).

С учетом вышеизложенного, учитывая, что срок передачи объекта долевого строительства был установлен не позднее 31 мая 2019 года, при этом объект передан 21 октября 2019 года, суд приходит к выводу, что ответчиком нарушены срок исполнения обязательства, а потому истец имеет право требовать взыскание неустойки.

Судом не могут быть приняты во внимание ссылки представителя ответчика на п 2.4 договора долевого участия и направление уведомления о переносе срока окончания строительства, поскольку данный пункт договора не содержит согласования сторон о переносе срока в одностороннем порядке, а только указывает на возможность переноса срока, что должно происходить по соглашению сторон в порядке ст. 453 ГК РФ.

Истцом рассчитан период неустойки с 01 июня 2019 года по 21 октября 2019 года, исходя из 1/300 учетной ставки ЦБ РФ и суммы обязательства – 3 231 700 руб., размер неустойки составил 215 662, 11 руб.

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

Правовая позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженная в пункте 2 Определения № 263-О от 21 декабря 2000 года, положения пункта 1 статьи 333 ГК Российской Федерации содержит обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного.

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 статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ). Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки (п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Определяя размер взыскиваемой неустойки, учитывая период допущенной ответчиком просрочки исполнения обязательства и последствия нарушения, размер заявленной неустойки, а также компенсационную природу неустойки, с учетом заявления ответчика ООО «СЗ «Карбон» о снижении размера неустойки, руководствуясь ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу, что заявленный размер явно не соразмерным последствиям нарушения ответчиком обязательств, в связи с чем имеются основания для снижения неустойки до 20 000 руб. каждому истцу

Согласно ст. 15 Закона Российской Федерации «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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Как разъяснено в п. 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.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Учитывая обстоятельства дела, длительность нарушения прав истца со стороны ответчика, суд полагает возможным взыскать в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере по 5 000 рублей.

Руководствуясь положениями п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», учитывая положения п. 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», суд считает необходимым с ответчика ООО « СЗ «Карбон» в пользу истцов взыскать штраф в размере 50% от присужденной суммы в размере по 10 000 руб.

Указанные выше обстоятельства свидетельствуют о наличии оснований для частичного удовлетворения исковых требований.

Согласно ст. 98 ГПК РФ суд распределяет судебные расходы.

Поскольку истец как потребитель освобожден от уплаты государственной пошлины, с ответчика в пользу бюджет г. Севастополя подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2 300 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд, -

решил:

Исковые требования

удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон»

35/6 офис 52, ОГРН 1 в пользу

неустойку в размере 20 000 руб., штраф в размере 10 000 руб., в счет возмещения морального вреда 5 000 руб., а всего 35 000 руб. (тридцать пять тысяч).

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон» г. Севастополь, ул.

35/6 офис 52, ОГРН 1 в пользу неустойку в размере 20 000 руб., штраф в размере 10 000 руб., в счет возмещения морального вреда 5 000 руб., а всего 35 000 руб. (тридцать пять тысяч).

В удовлетворении иных требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон» 35/6 офис 52, ОГРН 1 в пользу соответствующего бюджета судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 2 300 руб.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд в течение месяца с момента принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Гагаринский районный суд г. Севастополя.

Мотивированный текст решения составлен 09 декабря 2019 года.
Решение не вступило в законную силу.
Председательствующий (подпись) И.Г.Блейз
Копия верна судья