

Гр.дело №

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

года

г. Сосновоборск

Сосновоборский городской суд Красноярского края в составе:
председательствующего судьи Астраханцевой Е.Ю.,
при секретаре Шлаковой Н.В.,
с участием:

представителя истца _____ действующей по доверенности от _____ года,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

_____ обратился в суд с иском к ООО « _____ и» о защите прав потребителей, ссылаясь на то, что между ООО « _____ » и ООО « _____ » заключен договор участия в долевом строительстве от _____ года № _____ между ииО « _____ » и ним был заключен предварительный договор от _____ года уступки прав требования в отношении однокомнатной квартиры, расположенной в жилом доме № _____ в _____ расположенной на _____ этаже, в _____ подъезде, строительный номер квартиры ¹ _____, общей площадью _____ в.м. и оформить договор о передаче права требования на вышеуказанную квартиру в срок до _____ года. Истец _____ года полностью оплатил стоимость уступленного права. В соответствии с договором _____ уступки имущественного права от _____ года ООО _____ ему передано право требования от ответчика указанной выше квартиры. Срок передачи был установлен не позднее _____ года. До настоящего времени квартира ему не передана. Кроме того, в квартире обнаружены многочисленные недостатки, зафиксированные в акте осмотра квартиры от _____ года. _____ года в адрес ответчика была направлена претензия о безвозмездном устранении выявленных недостатков. До настоящего времени недостатки не устранены. Гарантийный срок в соответствии с договором 5 лет.

Просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение сроков передачи квартиры за период _____ в размере _____ рубля, компенсацию морального вреда в размере _____ рублей, штраф.

Истец _____ в судебное заседание не явился, о дне, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Представитель истца _____ в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика ООО « _____ » в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в отсутствие представителей ответчика, представила суду отзыв на иск, в котором исковые требования признала частично, дом был введен в эксплуатацию _____ -ода, истец уклонялся от подписания акта приема-передачи, в связи с чем считает размер неустойки завышенным, и с учетом непредставления истцом сведений о наступивших последствиях в связи с нарушением ответчиком обязательств по передаче квартиры, просила на основании ст. 333 ГК РФ снизить размер требуемой истцами неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, учитывая готовность ответчика устранить выявленные недостатки.

Представитель третьего лица на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельных требований - ООО _____ в судебное заседание не явился, был извещен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

Заслушав представителя истца _____ исследовав материалы дела, суд, приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению, но не в полном объеме, по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1, п.9 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 РФ» 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 (п. 1). К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей (п.9).

В соответствии с п. 1, п.2 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока который предусмотрен договором. 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 РФ. 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

с $n_{\text{дл}} > 2$ ст. 7 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" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 2 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства в силу ч. 4 ст. 7 Федерального закона являются ничтожными

Согласно ст 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30 12 2004 года №214-ФЗ уступка участником долевого строительства прав требований' по договору допускается только после уплаты им цены договора или

дновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При рассмотрении дела по требованиям о возмещении расходов по устранению недостатков в объекте долевого строительства, предъявленным гражданами - участниками долевого строительства, заключившими договор исключительно для личных, семейных и иных домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, размер взыскиваемой неустойки за нарушение соответствующих сроков определяется в соответствии со статьей 28 (пункт 5) Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей".

Согласно п.5 ст.28 Закона РФ от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков оказания услуги исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги). Договором об оказании услуг между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени). Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги). Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Статья 309 ГК РФ предусматривает, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно п.1 ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии со ст.390 ГК РФ первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

Статья 384 ГК предусматривает, что если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Статья 15 Закона РФ от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей» предусматривает, что моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения его прав, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии с п.45 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 года №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 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.

Согласно п.6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №2300-1 (ред. от 21.12.2004 года № 171-ФЗ) «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам

Пункт 46 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» устанавливает, что 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. При удовлетворении судом требований, заявленных общественными объединениями потребителей (их ассоциациями, союзами) или органами местного самоуправления в защиту прав и законных интересов конкретного потребителя, пятьдесят процентов определенной судом суммы штрафа взыскивается в пользу указанных объединений или органов независимо от того, заявлялось ли ими такое требование.

Как установлено в судебном заседании, _____ года между _____ (застройщик) и _____ (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ предметом которого стало инвестирование со стороны ООО « _____ » строительства жилого дома № _____ с инженерным обеспечением, расположенного _____ г. Сосновоборска Красноярского края по строительному адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, _____ Согласно п. 1.1, п.4.1.4 данного договора застройщик обязался передать участнику долевого строительства среди прочих однокомнатную квартиру № _____ общей площадью квартиры с учетом балконов и лоджий _____ кв.м, на _____ этаже, в подъезде, оси _____ жилого дома № _____ расположенного в г. Сосновоборске i _____ стоимостью _____ рублей.

Участник долевого строительства имеет право переуступить право по указанному договору с момента полной оплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ (п. 7).

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от _____ года был зарегистрирован в установленном законом порядке _____ года.

_____ года между ООО « _____ » и] _____ (приобретатель прав) был заключен предварительный договор № _____ о передаче права требования вышеуказанного объекта долевого строительства.

_____ "ода между ООО « _____ и _____ (приобретатель прав) был заключен договор № _____ уступки имущественного права по договору № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от _____ года о передаче права требования вышеуказанного объекта долевого строительства.

Указанный договор был зарегистрирован в установленном законом "порядке года.

В соответствии с условиями данного договора участник долевого строительства уступает приобретателю прав права и обязанности в отношении квартиры в том объеме, в котором оно существует у участника долевого строительства на момент подписания данного договора, уступка прав требования осуществляется на возмездной основе.

. выполнил свои обязательства по договору, уплатил за приобретаемую квартиру ее полную стоимость, что не оспорено представителем ответчика.

До настоящего времени квартира] не передана.

Таким образом, суд приходит к выводу, что ООО , как застройщик, обязанный передать указанную квартиру участнику долевого строительства не позднее 20' года, допустил просрочку исполнения своего обязательства перед истцом с года по : года включительно, что составляет 334 дня.

Неустойка, подлежащая уплате застройщиком ООО в пользу истца составляет на основании вышеприведенных нормативных актов 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, и в соответствии с положениями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» должна исчисляться от рублей, то есть от цены договора долевого участия в строительстве от года. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с указанием Центрального банка РФ от 13.09.2012 года № 2873-У с 14.09.2012 года ставка рефинансирования составляет 8,25 % годовых.

Произведенный истцом расчет неустойки суд не принимает во внимание, поскольку он произведен не верно (цена договора) и считает возможным произвести свой расчет за фактический период просрочки с ода по года, не выходя за пределы заявленных истцом требований и с учетом положений ст. 333 ГК РФ.

Таким образом, неустойка, подлежащая уплате в пользу истца, составляет эублей (руб. x 8,25% x 1/300 > цн. x 2).

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Принимая во внимание, что неустойка является мерой ответственности за нарушение ответчиком срока исполнения обязательства, неустойка за период со года по года включительно явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, учитывая фактические обстоятельства, в том числе период просрочки, уплаченную по договору сумму, заявление ответчика об уменьшении размера неустойки, положения ст. 333 ГК РФ, суд считает необходимым уменьшить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 150000 рублей.

Доводы ответчика об уклонении от подписания истцом акта приема-передачи объекта долевого строительства после сдачи объекта в эксплуатацию 07.09.2015 года судом не принимаются во внимание, ответчиком не представлено доказательств принятия мер со стороны ответчика к извещению истца о необходимости принятия объекта долевого участия.

Размер компенсации морального вреда, исходя из конкретных обстоятельств дела с учетом объема и характера причиненных истцу нравственных страданий, степени вины ответчика, суммы причитающихся выплат, а также требований разумности и справедливости, суд определяет для истца равным 4000 рублей.

Руководствуясь п.б ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №2300-1, суд определяет размер подлежащего взысканию с ответчика штрафа в пользу истца в размере 77000 рублей (150000+4000/ 2). Оснований для снижения штрафа не усматривается.

Согласно п.4 ч.2 ст.333.36 НК РФ от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции освобождаются истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В связи с тем, что истец оплатил государственную пошлину за рассмотрение дела в размере 6751,53 рублей, в соответствии с положениями ст. 98 ГПК РФ и п. 1ч. 1 ст. 333.19 НК РФ взысканию с ответчика в пользу истца подлежат расходы по уплате государственной пошлины, исходя из размера удовлетворенных имущественных требований (в размере 150000 рублей), а также требований неимущественного характера (в размере 4000 рублей) в сумме 4500 рублей 00 копеек (чек - ордер от 28.12.2015 года).

Согласно ст. 333.40 ч. 1 п. 3 НК РФ уплаченная государственная пошлина подлежит возврату частично в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено настоящей главой, следовательно, с учетом положений п.4 ч.2 ст.333.36 НК РФ истцу надлежит вернуть излишне уплаченную государственную пошлину в размере 2251 рубль 53 копейки (6751,53 руб.-4500 руб. = 2251,53 руб.).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО ;»о
защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с ООО « в пользу
неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 150000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда в размере 4000 рублей, штраф за неудовлетворение требований потребителей в добровольном порядке в размере 77000 рублей, возврат государственной пошлины в размере 4500 рублей, а всего 235500 рублей 00 копеек.

Обязать Межрайонную ИФНС России № по Красноярскому краю вернуть
уплаченную государственную пошлину в размере 2251
рубль 53 копейки по чек-ордеру от года: получатель платежа УФК по
Красноярскому краю

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Сосновоборский городской суд.