

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

21 февраля 2024 года

г. Киров

Ленинский районный суд г. Кирова в составе председательствующего судьи Бессараповой Е.Н., при секретаре судебного заседания Казаковой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к АО «Затонское» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратился в Ленинский районный суд города Кирова с исковым заявлением к АО «Затонское» о взыскании неустойки, штрафа по договору участия в долевом строительстве. В обоснование иска указал, что 01.02.2020 года между истцом [REDACTED] и ответчиком АО «Затонское» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (МКД) № 411-КР-20, зарегистрированный 18.02.2020 года с номером государственной регистрации 50:11:0010104:595-50/001/2020-986. Согласно условий Договора, застройщик АО «Затонское» обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить МКД по адресу Московская область, Красногорский район, вблизи города Красногорска, на земельном участке с кадастровым № 50:11:0010104:595. После получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать истцу по акту приема-передачи квартиру в указанном МКД, а истец обязался оплатить обусловленную договором цену, принять квартиру в частную собственность. Согласно пункта 2.1 договора составляет 4159772 руб., которая истцом полностью оплачена. Согласно п. 1.3 Договора, планируемый срок окончания строительства объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 22.12.2021 года. Согласно п. 5.1 договора, срок передачи объекта долевого строительства составляет 9 месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, объект долевого строительства подлежал передаче участнику долевого строительства не позднее 22.09.2022 года. 26.10.2022 года застройщик уведомил участника о переносе срока передачи объекта долевого строительства на срок не позднее 30.08.2022 года, предложив подписать дополнительное соглашение, которое не было подписано истцом. В нарушение условий Договора, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 01.11.2022 года, а квартира передана истцу 25.10.2023 года, в связи с чем истец усматривает основания для взыскания с ответчика неустойки в размере 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки (п.6.2 Договора). С учетом размера ключевой ставки на 25.10.2023 года – 13% и цены договора 4159772 руб., время просрочки составило 117

112
дней, с учетом моратория с 29.03.2022 года по 30.06.2023 года. Размер неустойки по расчетам истца за период с 23.09.2022 года по 25.10.2023 года составляет 421800,88 руб. Усматривает основания для взыскания штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной в пользу потребителя, в размере 210900,44 руб.

Истец ██████████ в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен.

Представитель истца Толочков Г.Г. явился в судебное заседание, исковые требования поддержал.

Ответчик АО «Затонское» явку представителя в судебное заседание не обеспечило, о времени и месте судебного заседания извещено, представлено письменное ходатайство о рассмотрении искового заявления в отсутствие своего представителя. Представлены письменные возражения на исковое заявление, согласно которых ответчик предлагает произвести расчет неустойки с применением ставки рефинансирования ЦБ РФ, действовавшей по состоянию на последний день срока исполнения застройщиком обязательств по передаче объекта недвижимости - 22.09.2022 года, которая составляет 7,5%, также просит снизить размер подлежащей взысканию неустойки и штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца, представителя ответчика.

Выслушав мнение представителя истца, возражения ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему:

Правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, урегулированы Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной ФЗ № 214 от 30.12.2014.

В соответствии с п. 1 ст. 4 ФЗ № 214 от 30.12.2014 года, по договору участия в долевом строительстве 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.

113
Согласно п.1 ст.8 Федерального закона № 214 от 30.12.2014 года, 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 (п.2 ст.8).

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 (п.3 ст.8).

В судебном заседании установлено, что 01.02.2020 года между [REDACTED] и АО «Затонское» был заключен Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 411-КР-20 (л.д.22-31).

Согласно выписки из ЕГРН, указанный Договор зарегистрирован в ЕГРН 18.02.2020 года с номером государственной регистрации 50:11:0010104:595-50/001/2020-986 (л.д.36).

В соответствии с условиями Договора, Застройщик АО «Затонское» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить МКД со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа (корпус 18, 19, 20) по адресу Московская область, Красногорский район, вблизи г. Красногорска, на земельном участке с кадастровым № 50:11:0010104:595 и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать истцу по акту приема-передачи квартиру в указанном МКД, а истец обязался оплатить обусловленную договором цену, принять квартиру в частную собственность (п.1.1 Договора).

Согласно пункта 2.1 Договора, цена договора составляет 4159772 руб. Внесение истцом оплаты по Договору, подтверждается чек-ордером ПАО «Сбербанк» от 31.01.2020 года на сумму 3696055 руб., ответом ОСФР по Кировской области на обращение [REDACTED] о направлении средств материнского капитала в сумме 466617 руб. на счет АО «Затонское» в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве № 411-КР-20 (л.д.41-45).

Согласно п. 1.3 Договора, планируемый срок окончания строительства объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – до 22.12.2021 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

Согласно п. 5.1 Договора, срок передачи квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 9 месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Таким образом, квартира должна была быть передана [REDACTED] в срок не позднее 21.09.2022 года.

Стоимость квартиры составляет 4179272 руб., оплата произведена [REDACTED] в полном объеме.

Фактически квартира передана в собственность ответчика 25.10.2023 года, что подтверждается актом приема-передачи (л.д.39-40).

Положениями ст. 6, 8 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214, установлена обязанность застройщика передать дольщику объект долевого строительства в срок, установленный договором, но при условии получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно п. 2 ст. 6 ФЗ № 214, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 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 размере.

Обязанность уплаты неустойки предусмотрена и пунктом 6.2 Договора участия в долевом строительстве, согласно которого в случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (квартиры), застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, указанной в пункте 2.1, за каждый день просрочки.

10.10.2023 года истцом была направлена претензия в адрес ответчика с требованием выплаты неустойки и передачи квартиры (л.д.15-19), неустойка ответчиком не выплачена.

Поскольку объект долевого строительства в собственность истца передан с нарушением установленных Договором сроков, с застройщика АО «Затонское» в пользу Участника долевого строительства [REDACTED] подлежит взысканию неустойка.

Истцом представлен расчет неустойки на сумму 421800,88 руб. за период с 23.09.2022г. по 25.10.2023г. с учетом действия моратория установленного Постановлением Правительства РФ № 479 от 26.03.2022 года, № 1732 от 30.09.2022г.

Ответчиком заявлено о снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

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

Суд, соглашаясь с доводом ответчика относительно чрезмерности заявленной неустойки и снижая ее размер, руководствуется следующим:

Как было указано выше п.6.2 Договора в случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (квартиры), застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

113
Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, указанной в пункте 2.1, за каждый день просрочки.

Согласно п.70 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 22.06.2021) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу статей 332, 333 ГК РФ, установление в договоре максимального или минимального размера (верхнего или нижнего предела) неустойки не являются препятствием для снижения ее судом.

Согласно п.71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

При взыскании неустойки с иных лиц правила статьи 333 ГК РФ могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности (статья 56 ГПК РФ, статья 65 АПК РФ). При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ.

С учетом изложенного, размер неустойки за несвоевременную передачу квартиры участнику долевого строительства, подлежит снижению до 376259,92 руб.

В соответствии с ч.6 ст.13 Ф «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.

В соответствии с п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28.06.2012 г. «О рассмотрении судами гражданских дел по защите прав потребителя» 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.

Факт нарушения ответчиком прав истца, как потребителя, установлен судом, следовательно, имеются основания для взыскания с ответчика

110
неустойки и штрафа за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя.

Размер штрафа, подлежащего взысканию, составляет 188129,96 (376259,92 руб. : 50%).

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Принимая во внимание, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, должна соответствовать последствиям нарушения обязательства, а не служить средством обогащения, суд находит размер штрафа несоразмерным последствиям нарушения обязательства, считает возможным применить положения статьи 333 ГК РФ и снизить размер штрафа до 150000 рублей.

В соответствии с ч.1 ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход государства подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6963 рубля.

Руководствуясь ст. 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Затонское», ИНН 5024062326 в пользу [REDACTED]:

- неустойку в размере 376259,92 руб.,
- штраф в размере 150000 рублей.

В удовлетворении остальной части требований - отказать.

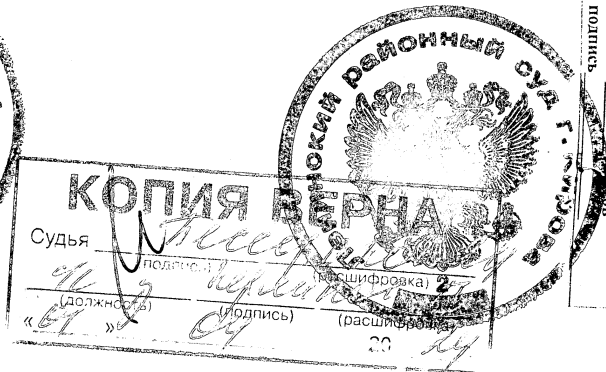
Взыскать с АО «Затонское», ИНН 5024062326 государственную пошлину в доход государства в размере 6963 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Кировский областной суд через Ленинский районный суд г. Кирова в течение месяца, со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 29.02.2024 года.

Судья

Бессарапова Е.Н.



Ленинский районный суд г. Кирова
Исполнительный отдел
Полный