Дело № 2-772/2014

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 февраля 2014 года г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда
в составе: председательствующего судьи Стефанской Н. В.,
при секретаре Кармановичем Е. С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Крученко Ольги Валерьевны к ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Крученко О. В. обратилась в суд с названными требованиями к ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» указав, что 26.12.2008 года между сторонами был заключен договор № 200/03/14 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, ул. Л. Толстого, строение 3. В соответствии с условиями договора с учетом дополнительного соглашения ответчик обязался передать Крученко О. В. квартиру в срок до 30 ноября 2009 года. Свои обязательства по внесению денежных средств истец выполнил в срок и в полном объеме, однако ответчик нарушил сроки передачи объекта, и до настоящего времени не передал Крученко О. В. трехкомнатную квартиру. В связи с изложенным и в соответствии со ст.6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» истец просил взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока исполнения договора в размере 8 076 955,91 рублей, и 100 000 рублей в счет компенсации морального вреда.

Истец Крученко О. В. в судебное заседание не явилась, о месте и времени судебного разбирательства извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело в ее отсутствие с участием своего представителя.

В судебном заседании представитель Крученко О. В. по доверенности № 3Д-1042 от 15.07.2013 года Косс А. В. исковые требования поддержал по изложенным в иске основаниям. Настаивал на их удовлетворении. Дополнительно пояснил, что до настоящего времени объект в эксплуатацию не сдан, квартира в пользование истца не получена.

Представитель ответчика ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» по доверенности от 11.09.2013 года б/н Волгин О. Г. не возражал против удовлетворения заявленных требований, вместе с тем полагал, что размер неустойки подлежит уменьшению на основании ст. 333 ГК РФ, поскольку заявленная истцом ко взысканию сумма явно несоразмерна нарушению допущенному со стороны ответчика.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд пришел к следующему.

Как установлено судом, 26.12.2008 года между Крученко О. В. (участник долевого строительства) и ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» (застройщик) был заключен договор № 200/03/14 долевого участия в строительстве жилого многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: г. Калининград, Ленинградский район, ул. Л. Толстого, строение № 3 (по генплану). В соответствии с п. 2.1. договора долевого участия объектом долевого строительства является трехкомнатная квартира № 14, общей проектной площадью ориентировочно 109,6 кв.м, расположенная на третьем этаже. Согласно п. 2.6. договора адрес объекта долевого строительства, его характеристики подлежат уточнению после окончания строительства многоквартирного жилого дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. В соответствии с п. 3.2. договора долевого участия, застройщик передает участнику долевого строительства по Акту приема – передачи квартиру в 1 квартале 2009 года. Пунктом 5.2. договора долевого участия предусмотрен общий размер взноса участника долевого строительства в размере эквивалентном 142 480 евро. В общий размер

взноса также включено вознаграждение Агента. Пунктом 5.3. договора предусмотрено, что участник долевого строительства выплачивает указанную сумму частями, удобным для себя способом, в срок до 01 августа 2009 года.

Также судом установлено, что 01 июня 2009 года между Крученко О. В. и ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» было подписано дополнительное соглашение б/н к договору долевого строительства № 200/03/14 от 26.12.2008 года, по условиям которого передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства должна состояться в срок до 30 ноября 2009 года. Также перенесен срок последнего платежа по договору – до 01 октября 2009 года. Установлен срок для сдачи дома в эксплуатацию – III квартал 2009 года.

Судом установлено, что обязательства в части внесения платежей в счет уплаты по договору долевого участия в строительстве истцом внесены в полном объеме и в установленный срок.

Между тем ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» взятые на себя обязательства в срок не исполнило, что послужило основанием для обращения истца в суд с требованием о взыскании неустойки и компенсации морального вреда.

По условиям договора долевого участия порядок предъявления претензий не определен. Вместе с тем, из пояснений представителя истца данных в судебном заседании следует, что Крученко О. В. неоднократно в устной форме обращалась к ответчику с требованием выплатить ей неустойку за неисполнение условий договора в части сроков передачи объектов долевого строительства, а также озвучить сроки ввода объекта в эксплуатацию и передачи квартиры. Претензия Крученко О. В. ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» была оставлена без внимания.

Кроме того, пунктом 3.9. договора долевого строительство предусмотрено, что в случае нарушения застройщиком срока передачи квартиры участнику долевого строительства, застройщик выплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств от суммы, уплаченной участником долевого строительства застройщику.

Из сообщения Комитета архитектуры и строительства администрации ГО «Город Калининград» от 06.12.2013 года следует, что 22.10.2008 года ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» выдано разрешение на строительство № RU39315000-297/2008 взамен утратившего силу разрешения на строительство от 01.03.2007 года. Срок действия разрешения неоднократно продлевался, последний раз до 31.12.2012 года. Также указано, что ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» за оформлением разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 3 по ГП по адресу: г. Калининград, ул. Л. Толстого не обращалось. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавалось. Информация о продлении сроков передачи объекта долевого строительства в комитете архитектуры и строительства администрации ГО «Город Калининград» отсутствует.

Таким образом, ответчик обязательства по завершению строительства и передаче объекта, взятые на себя при заключении договора долевого участия, не исполнил. Доказательств обратного стороной ответчика не представлено.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требований закона.

Принимая во внимание, что целью заключения договора № 200/03/14 от 26.12.2008 года долевого участия в строительстве являлось приобретение в строящемся многоквартирном доме конкретной квартиры для личных нужд Крученко О. В. инвестирующей денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры) и учитывая положения ч.9 ст.4 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акт РФ», суд приходит к выводу, что на правоотношения, возникшие из указанного договора, распространяет действие Закон РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей».

Пунктом 7.1. договора долевого участия в строительстве предусмотрено, что сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством РФ.

Согласно ч.1 ст.6 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акт РФ» 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.

В силу ч.2 ст.6 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акт РФ» 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.

Таким образом, учитывая, что ответчиком нарушен срок исполнения условий договора, суд находит, что требования истца о взыскании неустойки за нарушение указанных сроков, подлежат удовлетворению.

Согласно представленного расчета истца период просрочки невыполнения обязательства по передаче квартиры составляет сумму в размере 8 076 955 руб. 91 коп. за 1 323 дня. Вместе с тем, с учетом конкретных обстоятельств данного дела суд полагает, что сумма неустойки в указанном размере является явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства, и на основании положений ст.333 ГК РФ считает необходимым уменьшить ее до 1 300 000 рублей.

В силу ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «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. На основании ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

С учетом положений ст.ст. 1099, 1101 ГК РФ при определении размера компенсации морального вреда, суд учитывает, что несоблюдение ответчиком условий договора причинили истцу нравственные страдания, выразившиеся в переживаниях, истец был вынужден неоднократно обращаться к ответчику с просьбой исполнить предусмотренные договором обязательства, в связи с чем суд считает необходимым взыскать с ответчика моральный вред в пользу Крученко О. В. в размере 10 000 рублей.

Согласно 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, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая, что в пользу истца с ответчика подлежит взысканию сумма в размере 1 310 000 рублей, то размер штрафа составляет 655 000 рублей.

Согласно ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, исходя из суммы удовлетворенного имущественного требования. Таким образом, с ответчика подлежит взысканию в доход местного бюджета сумма в размере 18025 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Крученко Ольги Валерьевны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» в пользу Крученко Ольги Валерьевны неустойку за несоблюдение сроков договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома в размере 1 300 000 рублей, в счет компенсации морального вреда – 10 000 рублей, штраф в размере 655 000 рублей, а всего взыскать 1 965 000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» госпошлину в местный бюджет в размере 18 025 рублей.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 25 февраля 2014 года.

Судья Стефанская Н. В.

КОПИЯ ВЕРНА
Судья

Всего прошито и пронумеровано листов 2

Подпись
Е.С. Карманович
(ФИО)
«25» 02 2014

вступил(о) в законную силу:
Судья