

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

11 апреля 2018 года г. Барнаул <АДРЕС>

Мировой судья судебного участка №6 Индустриального района г. Барнаула Полтарыхина Н.А., при секретаре Яковлевой Л.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кутяковой Любови Александровны к ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» о защите прав потребителя
УСТАНОВИЛ:

Кутякова Л.А. обратилась в суд к ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» о защите прав потребителя.

В обоснование заявленных требований указав, что 15 февраля 2016 года она и ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» заключили договор участия в долевом строительстве № 61-95-161.

Согласно указанному договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Барнаул ул. Балтийская д.95 и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Кутяковой Л.А. жилое помещение однокомнатную квартиру №161, а Кутякова Л.А. обязалась оплатить обусловленную договором цену в размере 1075590 рублей и принять жилое помещение.

Застройщик в соответствии с условиями договора принял на себя обязательство передать участнику по акту приема-передачи жилое помещение (квартиру) в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п. 2.1.2 договора).

Согласно п. 2.1.1 договора застройщик обязуется организовать строительство и ввод объекта в эксплуатацию в I квартале 2017 года.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры.

В нарушение положений п. 2.1.2 условий договора участия в долевом строительстве № 61-95-161 от 15.02.2016 застройщиком ООО ИСК «ВИРА-Строй» обязательство по передаче квартиры Кутяковой Л.А. не исполнено в установленный срок.

Кутякова Л.А. просила взыскать с ООО ИСК «ВИРА-Строй» в ее пользу неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи участникам долевого строительства объекта долевого строительства в размере 16457 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда 7000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, понесенные расходы в размере 8000 рублей.

В судебное заседание истец Кутякова Л.А. не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежаще.

Представитель Кутяковой Л.А. по доверенности Куликов А.В. поддержал позицию Кутяковой Л.А., уточнил иски требования и просил взыскать неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.10.2017 г. по 27.10.2017 г. в сумме 16457 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда 7000 рублей, убытки в размере 1000 рублей, расходы по оплате юридических услуг и оформлению нотариальной доверенности в размере в размере 17000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

Просил уточненные иски требования Кутяковой Л.А. удовлетворить в полном объеме по вышеизложенным основаниям.

Представитель ответчика по доверенности Захарова А.П. в судебном заседании возражала против удовлетворения иски требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве, просила суд снизить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пояснила, что ООО ИСК «ВИРА-Строй» свои обязательства перед истцами выполнило, сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности жилого помещения к передаче было направлено 30 августа 2017 года.

Кроме того, информация о готовности к приемке квартир дольщиками была также размещена на официальном сайте застройщика.

Более того, истец приступила к приемке квартиры лишь 27 октября 2017 года, после чего был составлен и подписан акт приема-передачи квартиры.

Взыскание неустойки в данном случае не соответствует компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и именно поэтому должна соответствовать последствиям нарушения. Кроме того, взыскание неустойки в указанном размере приведет к неосновательному обогащению истцов, что недопустимо.

Кроме того, задержка в передаче была обусловлена стремлением Застройщика передать квартиру в лучшем виде. Так, 07 сентября 2017 г. между ООО ИСК «ВИРА-Строй» и ИП Зайцева И.В. был заключен договор на оказание клиринговых услуг №33/3, который подтверждает, что работы по уборке были окончены 11 октября 2017 г. Затем Застройщиком была организована торжественная передача квартир. Полагала, что требования истцов о компенсации морального вреда необоснованны и удовлетворению не подлежат. Вина застройщика в причинении морального вреда истцам не установлена.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы гражданского дела, суд приходит к следующим выводам.

15 февраля 2016 года между ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» и Кутяковой Л.А. заключен договор участия в долевом строительстве № 61-95-161.

Согласно указанному договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Барнаул ул. Балтийская д.95 и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Кутяковой Л.А. жилое помещение однокомнатную квартиру №161, а Кутякова Л.А. обязалась оплатить обусловленную договором цену в размере 1075590 рублей и принять жилое помещение.

Застройщик в соответствии с условиями договора принял на себя обязательство передать участнику по акту приема-передачи жилое помещение (квартиру) в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п. 2.1.2 договора).

Согласно п. 2.1.1 договора застройщик обязуется организовать строительство и ввод объекта в эксплуатацию в I квартале 2017 года.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры.

В нарушение положений п. 2.1.2 условий договора участия в долевом строительстве № 61-95-161 от 15.02.2016 застройщиком ООО ИСК «ВИРА-Строй» обязательство по передаче квартиры Кутяковой Л.А. не исполнено в установленный срок.

В соответствии с п. 5 ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 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» 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 в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 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 со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 силу пункта 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств

Законодатель установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую, в том числе строительную, деятельность, распространил действие Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» на отношения по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и тем самым предоставил им право требовать возмещения штрафа и морального вреда за нарушение соответствующих обязательств.

Статьей 7 настоящего Федерального закона предусмотрено, что 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 (ч.1).

Как следует из акта приема-передачи жилого помещения от 27 октября 2017 года ООО ИСК «ВИРА-Строй» передает, а Кутякова Л.А. принимает в собственность квартиру №161, расположенную на 14 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г. Барнаул ул. Балтийская, 95.

Просрочка передачи Застройщиком объекта долевого строительства составила с 01.10.2017 года по 27.10.2017 года — 27 дней.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.12.2015 г. №1340 с 01.01.2016 года вместо ставки рефинансирования применяется ключевая ставка Банка России, которая с 18.09.2017 составляет 8,5% (Решение Банка России от 15.09.2017).

Истцом произведен расчет неустойки за период с 01.10.2017 года по 27.10.2017 года, согласно которому срок нарушения передачи объекта составил 27 дней.

Сумма, оплаченная по договору долевого строительства Застройщику: 1075590 рублей.

$$(1/150 * 8,5 \%) * 1075590 \text{ рублей} * 27 \text{ дней} = 16456 \text{ рублей} 52 \text{ коп.}$$

Разрешая ходатайство представителя ответчика о снижении суммы неустойки, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 (ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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, т.е., 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. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Критериями для установления несоразмерности неустойки в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательств, длительность неисполнения обязательств и другие.

Степень несоразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию согласно положениям статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Доводы ответчика о том, что задержка в передаче была обусловлена стремлением застройщика передать квартиру в лучшем виде, в связи с чем, 07 сентября 2017 г. между ООО ИСК «ВИРА-Строй» и ИП Зайцева И.В. был заключен договор на оказание клиринговых услуг №33/3 сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки (п.73 указанного Постановления Пленума). При этом в абз.1 п.75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что 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.

Из анализа норм действующего законодательства следует, что неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика неустойки, суд, проанализировав вышеуказанные обстоятельства, исходит из того, что ответчик принятые на себя обязательства по передаче истцу квартиры по договору участия в долевом строительстве в установленный срок не исполнил, со стороны ответчика имела место просрочка передачи объекта долевого строительства, составляющая, за период с 01 октября 2017 года по 27 октября 2017 года - 27 дней.

При этом суд принимает во внимание, что ответчиком период нарушения срока передачи объекта долевого строительства не оспаривается, вместе с тем им заявлено ходатайство о снижении размера неустойки.

С учетом длительности нарушения срока исполнения обязательства, конкретных последствий нарушения обязательства, суд полагает возможным применить положения ст. [333](#) Гражданского кодекса РФ, снизив размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца с 16457 рублей до 8000 рублей.

Кроме того, суд учитывает и тот факт, что процент неустойки, установленный Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в 150 раз ниже, чем установленный гражданским законодательством, что само по себе свидетельствует о пониженной ответственности застройщика.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации 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 при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В силу ст. 151 Гражданского кодекса Российской Федерации, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права или посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

На основании ст. 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Разрешая иски о возмещении с ответчика компенсации морального вреда, суд учитывает характер правоотношений сторон, одной из которых выступает экономически более слабая сторона, предмет договора, которым выступает жилое помещение, характер нравственных страданий истца, вынужденного ожидать передачи квартиры с 01.10.2017 года по 30.10.2017 года, степень вины ответчика, требования разумности и справедливости и считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца 2000 рублей.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «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 пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» также указано, 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.

В связи с чем с ООО ИСК «ВИРА-Строй» подлежит взысканию штраф, размер которого суд определяет исходя из расчета, (8000 рублей 00 коп.+ 2000 рублей =10000 рублей 00 коп. 10000 рублей 00 коп.х50%= 5000 рублей 00 коп.)

Таким образом, с ООО ИСК «ВИРА-Строй» в пользу истца Кутяковой Л.А. подлежит взысканию штраф в размере 5000 рублей 00 коп.

Оснований для снижения суммы штрафа суд не находит.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных [частью второй статьи 96](#) настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы

присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Ст. 48 Конституции РФ гарантирует каждому право на получение квалифицированной юридической помощи.

07 декабря 2017 года Кутяковой Л.А. оплачено в ООО «Агентство Эгида» 1000 рублей за составление претензии к ООО «Вира-Строй», что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру от 07.12.2017 года.

Понесенные Кутяковой Л.А. расходы, мировой судья относит к судебным расходам, оснований для признания расходов за составление претензии убытками, мировой судья не находит.

15 февраля 2018 года Кутяковой Л.А. оплачено в ООО «Агентство Эгида» 5000 рублей за составление искового заявления к ООО «Вира-Строй» о защите прав потребителей, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру от 15.02.2018 года.

Из договора на оказание юридической помощи от 23 марта 2018 года следует, что ООО «Авантаж» обязуется оказать Кутяковой Л.А. юридические услуги по предоставлению интересов в суде. Квитанцией к приходному кассовому ордеру №208 от 23.03.2018 года подтверждается оплата по договору в размере 10000 рублей.

Согласно ст.100 ГПК РФ, расходы на оплату услуг представителя подлежат возмещению той стороне, в пользу которой состоялось решение, в разумных пределах.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определениях от 17.07.2007 №382-О-О, от 22.03.2011 № 361-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования [статьи 17 \(часть 3\)](#) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Мировой судья, учитывая принцип разумности, исходя из категории сложности дела, количества судебных заседаний суда, фактическое участие представителя истца в деле, а также руководствуясь положениями ч.1 ст.100 ГПК РФ считает, что сумма в размере 10000 рублей не отвечает принципу разумности. В связи с чем, Кутяковой Л.А. за счет ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» подлежит возмещению 3000 рублей.

На основании вышеизложенного, учитывая пропорциональный размер удовлетворенных судом исковых требований, мировой судья взыскивает с ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» в пользу Кутяковой Л.А. расходы, связанные с оплатой оказанных юридических услуг в размере 6000 рублей.

Расходы Кутяковой Л.А. по оформлению нотариальной доверенности в размере 2000 рублей, подтверждаются справкой нотариуса от 12 февраля 2018 года и подлежат взысканию с ответчика.

Частью 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Поскольку истец освобожден от уплаты госпошлины в соответствии с п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, суд взыскивает с ответчика ООО ИСК «ВИРА-Строй» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 700 рублей 00 коп. (400 рублей 00 коп. за требование имущественного характера и 300 рублей за требование неимущественного характера).

Руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Кутяковой Любови Александровны к ООО Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» в пользу Кутяковой Любови Александровны неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства

за период с 01.10.2017 г. по 27.10.2017 г. в сумме 8000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда 2000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя 5000 рублей 00 копеек, расходы по оплате юридических услуг в размере 6000 рублей, расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 2000 рублей, всего 23000 рублей 00 копеек.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 700 рублей 00 коп.

Решение может быть обжаловано сторонами в Индустриальный районный суд г. Барнаула в апелляционном порядке через мирового судью в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что мировой судья составляет мотивированное решение суда в течение пяти дней со дня поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей заявления о составлении мотивированного решения суда. При этом заявление о составлении мотивированного решения суда может быть подано в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители присутствовали в судебном заседании, в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители не присутствовали в судебном заседании.

Мотивированное решение изготовлено 16 апреля 2018 года

Мировой судья

Н.А. Полтарыхина