

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 ноября 2017 года

Одинцовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Проскуряковой О.А.
при секретаре Бушко Р.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Струкова Константина Викторовича к ООО «Стройтек» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа за нарушение прав потребителя, признании недействительным одностороннего акта приема-передачи квартиры, обязанности передать объект долевого строительства соответствующий требованиям договора,

установил:

Струков К.В. обратился в суд с иском к ООО «Стройтек» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта строительства за период с 13.04.2017 г. по 29.09.2017 г. в сумме 412 849 руб. 46 коп., за период с 29.09.2017 г. до дня фактического исполнения основного обязательства по передаче объекта долевого строительства, взыскании штрафа в размере 50%, компенсации морального вреда в размере 200 000 руб., признать недействительным одностороннего акта приема-передачи квартиры, обязанности передать объект долевого строительства соответствующий требованиям договора. Свои требования истец обосновывает тем, что 22.01.2016 г. между сторонами был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Маковского, д.26, 26а, в соответствии с которым истец получил право на получение в собственность объекта долевого строительства в виде квартиры в секции 2, на 10 этаже, №2,3, общей площадью 43,2 кв.м. Согласно договору планируемый срок окончания строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 12.04.2017 г. Истцом было получено уведомление о готовности объекта, однако квартира ему не передавалась, был составлен односторонний акт от 31.07.2017 г. о передаче квартиры. Ссылаясь на то, что свои обязательства по договору истец исполнил в полном объеме, оплатив стоимость квартиры, однако в установленный договор срок квартира не была передана, в жилом помещении имеются недостатки, которые не были устранены застройщиком, в связи с чем не было оснований для передачи квартиры по одностороннему акту, истец просит удовлетворить иск в полном объеме.

Истец в судебное заседание не явился, направил представителя, который в судебном заседании требования поддержал.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований, поддержала письменные возражения.

Суд полагает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

Согласно ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. 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.

Согласно п.4 ст.8 Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за 14 дней и позднее чем за 1 месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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 ч.1 ст.7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 настоящего Федерального закона.

Согласно ч.6 ст.8 вышеназванного Закона, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч.4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч.5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч.3 настоящей статьи).

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В судебном заседании установлено, что 22.01.2016 г. между Струковым К.В. (дольщик) и ООО «Стройтек» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве №206/ФЛ, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить недвижимое имущество и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать дольщикам, находящийся в объекте недвижимости объект долевого строительства – квартира в секции 2, на 10 этаже, №2,3, общей площадью 43,2 кв.м, по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маковского, д.26.

Согласно п.2.3 договора объект долевого строительства должен быть передан дольщикам в срок до 12.04.2017 г.

Установлено, что истцом произведена оплата стоимости квартиры в полном объеме.

Согласно представленным материалам 19.04.2017 г. выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

19.05.2017 г. истцом произведен осмотр квартиры, в ходе которого истцом выявлен ряд недостатков, в связи с чем подана претензия об устранении недостатков: не смонтирована перегородка между стояками водоснабжения кухни и туалета; приборы учета водоснабжения установлены между труб, что не позволяет произвести их замену; не подключена горячая и холодная вода и полотенцесушитель; нет декорированных пластиковых накладок на окнах; увеличена площадь квартиры на 0,8 кв.м.

25.05.2017 г. подана повторная претензия об устранении недостатков, направлении уведомления о готовности объекта.

Установлено, что 26.05.2017 г. в адрес истца направлено уведомление о готовности объекта и возможности его передачи. Согласно представленным ответчиком сведений с сайта Почты России уведомление поступило в отделение связи по месту жительства истца 29.05.2017 г., однако не было им получено, 29.06.2017 г. уведомление возвращено по истечению срока хранения.

Указанное уведомление было вручено на руки при личном обращении истца 23.06.2017 г., в указанный день истцом произведен повторный осмотр квартиры.

Истцом выявлен дополнительный недостаток в виде отсутствия вводного щитка на одном автомате, в связи с чем им подана претензия об устранении недостатков, в том числе ранее не устраненных.

30.06.2017 г. в адрес истца направлено сообщением об устранении недостатков в части переварки труб ХВС и ГВС, и устранении иных недостатков, готовности передать квартиру.

Не согласившись с ответом застройщика, истцом 13.07.2017 г. подано заявление об устранении недостатков.

31.07.2017 г. ООО «Стройтек» был подписан односторонний акт-приема передачи спорной квартиры, в связи с уклонением истца от приемки объекта строительства.

Согласно ч.1 ст.7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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 1 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.

Таким образом для решения вопроса о праве истца на безвозмездное устранение недостатков доказыванию подлежит вопрос о наличии таких недостатков, которые делают непригодным использование объекта долевого строительства – квартиры, по назначению.

Между тем в нарушение ст.56 ГПК РФ истцом не представлено доказательств тому, что выявленные им недостатки привели к ухудшению квартиры либо сделали жилое помещение непригодным в использовании по назначению.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу, что ответчиком были приняты меры к извещению истца о готовности объекта долевого строительства и его передачи, однако истец, злоупотребляя правом, уклонялся от принятия объекта после устранения застройщиком недостатков.

В п.1 ст.10 ГК РФ закреплена недопустимость действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

недей
неусто
строи
законо
долово
строи
действи
долово
уплач
П
обязан
перенос
квартир
С
с
со
с
руб. 09 к
Ст
последст
лицом, ос
заявления
Сог
рассмотре
по делам
обязатель
допустимы
Меж
нарушения
В со
вред, пр
уполномо
потребител
защиты пр
компенсац
вреда.
Прин
возможным
Согла
потребител
организаци
добровольно
судом в пол
Соглас
вопросам су
гражданско
исполнителя
общей сумм
Учиты
истца штраф с
Соглас
пошлина, от у
судебных расх
Соглас
взысканию, су
Руковод
иск Стру
передачи объек
потребителя, пр
объект долевого
взыскать
передачи объект

С учетом изложенного суд не усматривает оснований для удовлетворения требований о признании недействительным одностороннего акта приема-передачи объекта, обязанности передать объект и взыскании неустойки по день фактического исполнения договора о передачи объекта.

В соответствии с п.2 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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.

Принимая во внимание срок передачи объекта строительства, установленный договором, ответчик был обязан передать квартиру истцу не позднее 12.04.2017 г. В установленном порядке срок строительства не переносился, дополнительных соглашений о продлении срока с истцом не заключалось, акт приема передачи квартиры подписан только 31.07.2017 г.

С учетом изложенного неустойка за период с 13.04.2017 г. по 31.07.2017 г. составляет:

с 13.04.2017г. по 01.05.2017г.: $3\ 994\ 673,00 \times 19 \times 2 \times 1/300 \times 9,75\% = 49334$ руб. 21 коп.

со 02.05.2017г. по 18.06.2017г.: $3\ 994\ 673,00 \times 48 \times 2 \times 1/300 \times 9,25\% = 118242$ руб. 32 коп.

с 19.06.2017г. по 31.07.2017г.: $3\ 994\ 673,00 \times 43 \times 2 \times 1/300 \times 9\% = 103062$ руб. 56 коп., а всего 270 639 руб. 09 коп.

Статья 333 ГК РФ устанавливает, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно разъяснениям в п.34 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Между тем учитывая обстоятельства дела, характер правоотношений сторон, длительность допущенного нарушения, суд полагает размер неустойки соразмерен и не подлежит снижению.

В соответствии со ст.15 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 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 РФ, 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.

Принимая во внимание, что срок допущенного нарушения по передаче квартиры, суд полагает возможным взыскать компенсацию морального вреда в сумме 7 000 руб.

Согласно ч.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителя» 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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям в вопросе №5 Обзора Верховного Суда Российской Федерации по отдельным вопросам судебной практики о применении законодательства о защите прав потребителей при рассмотрении гражданских дел, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.02.2012, размер штрафа, взыскиваемый при отказе исполнителя добровольно удовлетворить требования потребителя, подлежит снижению в случае уменьшения общей суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая, что размер неустойки не был снижен, суд полагает с ответчика надлежит взыскать в пользу истца штраф с учетом округления суммы в размере 135 000 руб.

Согласно ст.103 ГПК 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.

Согласно ч.3 ст.333.36 НК РФ истец освобожден от уплаты госпошлины, учитывая сумму, подлежащую взысканию, суд полагает госпошлина в размере 5 906 руб. 39 коп. подлежит взысканию с ответчика.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ суд

р е ш и л:

иск Струкова Константина Викторовича к ООО «Стройтек» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа за нарушение прав потребителя, признании недействительным одностороннего акта приема-передачи квартиры, обязанности передать объект долевого строительства соответствующий требованиям договора частично;

взыскать с ООО «Стройтек» в пользу Струкова Константина Викторовича неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 13.04.2017 г. по 31.07.2017 г. в сумме 270 639 руб. 09

коп., компенсацию морального вреда в сумме 7 000 руб., штраф за нарушение прав потребителя в сумме 135 000 руб., а всего 412 639 (четыреста двенадцать тысяч шестьсот тридцать девять) руб. 09 коп.;

в части требований о взыскании неустойки по день фактического исполнения, признании недействительным одностороннего акта приема-передачи квартиры, обязанности передать объект долевого строительства соответствующий требованиям договора – отказать;

взыскать с ООО «Стройтек» госпошлину в бюджет Одинцовского муниципального района в сумме 5 906 (пять тысяч девятьсот шесть) руб. 39 коп.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья:

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

О.А. Проскуракова

На момент выдачи решение не вступило в законную силу.

Судья

О.А. Проскуракова

Подлинник решения подшит в гражданском деле №2-8985/2017. Дело хранится в Одинцовском горсуде Московской области.



Одинцовский городской суд
Московской области
пронумеровано и скреплено
печатью 2 (два)
подпись

лист 08