

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Ростов-на-Дону

«06» июня 2016 года

Октябрьский районный суд г. Ростова-на-Дону в составе:
председательствующего судьи Агрба Д.А.,
при секретаре Гунченко А.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску <ФИО> к Жилищно-строительному кооперативу «ОРГАНИЗАЦИЯ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа

У С Т А Н О В И Л:

ФИО обратилась в суд с исковым заявлением, указывая, что 01.07.2014 между ЖСК «ОРГАНИЗАЦИЯ» и ФИО заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В соответствии с п. 3.1 указанного договора Застройщик ЖСК «ОРГАНИЗАЦИЯ» обязуется обеспечить строительство дома (включая квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: <...>, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Согласно п. 2.1.3 Договора, Застройщик при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных разделом 3 Договора, обязуется обеспечить готовность дома, завершеного строительством к вводу в эксплуатацию не позднее чем в 4 квартале 2014 года.

Истец свои обязательства по Договору выполнила в полном объеме, что подтверждается уведомлением об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского капитала от 19.09.2015, чек-ордером от 02.08.2014.

Однако ответчик свои обязательства по договору, предусмотренные пунктами 2.1.3, 2.1.5, подпунктом «в» п. 3.1, не исполнил надлежащим образом, а именно не обеспечил готовность дома к сдаче в эксплуатацию, а равно до настоящего времени не передал квартиру истцу, чем нарушил права истца как потребителя.

13 января 2015 года в адрес истца поступило предложение ЖСК «ОРГАНИЗАЦИЯ» о заключении дополнительного соглашения от 01.12.2015 к договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.07.2015. В дополнительном соглашении Застройщик просит изложить п. 2.1.3 в следующей редакции: 2.1.3 Застройщик при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, обязуется обеспечить готовность Дома, завершеного строительством к вводу в эксплуатацию до 30.06.2016. Исходя из сложившихся в ходе строительства дома обстоятельств, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о продлении указанного срока сдачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Истец указала, что дополнительное соглашение существенно нарушает ее права и законные интересы. 26.01.2016 истец уведомила ответчика об отсутствии намерения заключить дополнительное соглашение и потребовала уплаты неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства. До настоящего времени неустойка истцу не выплачена.

Истец просила взыскать с ЖСК «ОРГАНИЗАЦИЯ» неустойку в соответствии с п. 2. ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в размере 336538 руб. 40 коп., компенсацию морального вреда в сумме 100000 руб. и штраф в размере 50% от взысканных сумм.

Впоследствии истец увеличила размер исковых требований и просила взыскать с ЖСК «ОРГАНИЗАЦИЯ» неустойку в соответствии с п. 2. ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ за период с 01.01.2015 по 06.06.2016 в размере 507599 руб. 84 коп., компенсацию морального вреда в сумме 100000 руб. и штраф в размере 50% от взысканных сумм.

Истец ФИО в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, представила суду заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель истца по доверенности в судебном заседании исковые требования поддержала и просила их удовлетворить, дав пояснения аналогичные доводам иска.

Представитель ЖСК «ОРГАНИЗАЦИЯ» в судебном заседании не оспаривала нарушение сроков ввода объекта в эксплуатацию. Вместе с тем, просила суд к заявленным требованиям в части взыскания неустойки применить ст. 333 ГК РФ. В иске о взыскании штрафа и денежной компенсации морального вреда отказать. Кроме того, в обоснование позиции представила письменные возражения, которые приобщены к материалам дела.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 309 ГК РФ 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 соответствии со ст. 110 ЖСК РФ Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

В соответствии со ст. 123.1 ЖК РФ Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в системе в соответствии с установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, порядком, составом, сроками и периодичностью размещения в системе устав кооператива, а также следующие документы и информацию:

- 1) количество членов жилищно-строительного кооператива;
- 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;
- 3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о

собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;

4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;

6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

В соответствии со ст.1 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" настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В соответствии со ст. 4 п. 9 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" 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.

Правоотношения сторон по настоящему спору в соответствии с вышеуказанными нормами законодательства регулируются Федеральным законом 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" и Законом РФ от 07.02.1992 года № " О защите прав потребителей".

Судом установлено, что 01.07.2014 между ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ " и ФИО заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного дома - 13-ти этажный, 165-ти

квартирный, 2-х секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на земельном участке площадью 3474 кв.м., расположенного по адресу: <...>.

Предметом договора является двухкомнатная квартира на 10 этаже (секция №), №, общей площадью 50,1 кв.м., в том числе жилой 30,5 кв.м., расположенная в вышеуказанном многоквартирном доме.

В соответствии с п. 2.1.3 Застройщик (ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ ") при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства (ФИО) обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, обязался обеспечить готовность Дома, завершеного строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2014 года и не позднее чем в течение 30 календарных дней со дня ввода Дома, завершеного строительством в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру (п. 2.1.5 Договора).

В соответствии с п. 4.1 Договора общая стоимость квартиры составляет 1 603 200 рублей, которая вносится в кассу, либо на расчетный счет ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ " в следующем порядке: 1 212 562 руб. 70 коп. до 25.07.2014, но не ранее даты регистрации договора в Управлении Росреестра по РО; 390 637 руб. 30 коп. - в течение трех месяцев после регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по РО за счет средств сертификата на получение материнского капитала.

28.01.2015 по квитанции к приходному кассовому ордеру № ФИО внесено в ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ " 3200 рублей. 02.08.2014 года по чек-ордеру ФИО внесено в кассу ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ " 1 212 562,70 рублей.

19.09.2014 года получено уведомление об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского капитала.

В установленные договором № от 01.07.2014 года сроки квартира ФИО передана не была, свои обязательства ответчик не исполнил.

01.12.2015 ответчик направил ФИО, проект дополнительного соглашения к договору № от 01.07.2014 и продлении сроков завершения строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию до 30.06.2016. Указанное дополнительное соглашение истцом не подписано. 26.01.2016 истец в адрес ответчика направила претензию по поводу нарушения сроков окончания строительства с требованием уплатить неустойку по п. 2 ст. 6 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".

Требования истца о выплате неустойки до настоящего времени не удовлетворены.

В соответствии со ст. 6 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 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 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 случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику

долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Факт нарушения сроков передачи объекта долевого строительства ответчик не отрицал. До настоящего времени строительство не окончено. Поскольку в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику не произошло, истец имеет право на получение неустойки в размере, установленном ст. 6 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".

Размер неустойки составит по периодам составит:

$1\ 603\ 200 \times 8,25\% \setminus 300 \times 334$ дней просрочки (с 01.02.2015 года по 31.12.2015 года) $\times 2 = 294507,84$ руб.

$1\ 603\ 200 \times 1,1\% \setminus 300 \times 159$ дней просрочки (с 01.02.2015 года по 31.12.2015 года) $\times 2 = 186933,12$ руб.

Суммарно размер неустойки за период с 01 февраля 2015 года по 06 июня 2016 года составит 481440,96 руб., из расчета 294507,84 руб. + 186933,12 руб. = 481440,96 руб.

В остальной части требования о взыскании неустойки удовлетворению не подлежат, поскольку в соответствии со ст. 6 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" неустойка взыскивается за просрочку в исполнении обязательств по передаче объекта долевого строительства. Согласно п.п. 2.1.3, 2.1.5 Договора срок передачи объекта долевого строительства истек 31.01.2015 года, следовательно, просрочка имеет место с 01.02.2015 года, однако количество дней просрочки истцом определено начиная с 01.01.2015 года.

Ответчиком заявлено о снижении размера неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

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

В соответствии с п. 34 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 года № 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.

Учитывая цену договора, длительность нарушения обязательств ответчиком, суд не усматривает возможности уменьшения размера неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ, поскольку полагает ее соразмерной последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" При рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей либо Закон), другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 года № 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. С учетом обстоятельств нарушения прав ФИО, требований разумности и справедливости, суд полагает, что компенсация морального вреда подлежит взысканию в размере 10 000 рублей.

В соответствии с 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.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17, а также на основании п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей», 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 в размере пятидесяти процентов от суммы присужденной судом в пользу потребителя, независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Учитывая, что требования истца в добровольном порядке удовлетворены не были, с ответчика взыскивается штраф в размере 50% от взысканных сумм в размере, из расчета: (481440,96 руб. + 10000 руб.) : 2 = 245720,48 руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ государственная пошлина, от уплаты которой освобожден истец взыскивается с ответчика в доход бюджета, включая госпошлину в сумме 300,00 руб. за требование неимущественного характера.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО к Жилищно-строительному кооперативу «ОРГАНИЗАЦИЯ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа - удовлетворить частично.

Взыскать с ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ " в пользу ФИО ФИО неустойку в сумме 481440,96 руб., моральный вред в сумме 10000 рублей, штраф в сумме 245720,48 руб.

В остальной части исковые требования ФИО оставить без удовлетворения.

Взыскать с ЖСК " ОРГАНИЗАЦИЯ " государственную пошлину в доход бюджета в сумме 10771,61 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ростовский областной суд через Октябрьский районный суд г. Ростова-на-Дону в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 10 июня 2016 года

Судья