

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

25 февраля 2016 года

г.Ульяновск

Ленинский районный суд г. Ульяновска в составе:

судьи Тураевой Т.Е.,

при секретаре Сабитовой Э.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Курамшиной Т.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Птицефабрика Тагайская» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Курамшина Т.А. обратилась в суд с вышеназванным иском к ООО «Птицефабрика Тагайская», в обоснование указав следующее.

ДД.ММ.ГГГГ между Курамшиной Т.А. и ООО "Птицефабрика Тагайская" заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес>, <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ заключено дополнительное соглашение к названному договору об изменении стоимости и порядка оплаты долевого участия. Сделки зарегистрированы в установленном законом порядке.

Согласно предмета договора (п. 1.1 договора) ответчик принял на себя обязательство построить и передать в собственность истца квартиру (подъезд №, № <адрес>, общей площадью 60,2 кв.м.), а истец принял обязательство совершить предусмотренные договором платежи и принять квартиру.

Истица частично исполнила денежное обязательство по договору, что подтверждается приходным кассовым ордером и чеками о внесении денежных средств в кассу ответчика в размере 1 894 491 руб. 50 коп.

Срок исполнения обязательства о передаче квартиры истцу определен договором не позднее ДД.ММ.ГГГГ (п. 1.7 договора).

В нарушение п. 3.1.3 Договора и ч.3 ст.6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" ответчик за два месяца до указанного срока не уведомил истца о невозможности завершения строительства в срок о наличии предложения изменить договор.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика направлена претензия, содержащая требования о расторжении договора в связи с неисполнением обязательств ответчиком и возврате ранее уплаченных денежных средств, неустойки - процентов за пользование чужими денежными средствами. ДД.ММ.ГГГГ истцом получен письменный отказ на претензию.

В указанный срок ответчиком обязательство по договору по передачи объекта строительства исполнено не было.

Решением Ленинского районного суда г.Ульяновска от ДД.ММ.ГГГГ договор долевого участия и дополнительное соглашение расторгнуты.

ООО «Птицефабрика Тагайская» денежные средства, уплаченные Курамшиной Т.А. по договору, не вернуло. В ходе неоднократных устных и одного письменного обращений в адрес руководства застройщика истице было отказано в добровольном исполнении ее требований.

Таким образом, имеются основания для взыскания с ответчика денежных средств, уплаченных истицей в счет цены договора в размере 1 894 491 руб. 50 коп., процентов за пользование указанными денежными средствами 343 850,2 руб. за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Надлежащий срок возврата застройщиком денежных средств - ДД.ММ.ГГГГ (10 дней с даты вынесения решения суда о расторжении договора в одностороннем порядке). Поскольку требования закона о возврате денежных средств ответчиком нарушены, то с него подлежит удержанию в пользу истца неустойка в размере 10 419,7 руб.

Курамшина Т.А. просит взыскать с ООО «Птицефабрика Тагайская» в свою пользу денежные средства, уплаченные по договору долевого участия в строительстве, в размере 1 894 491,5 руб.; проценты за пользование чужими денежными средствами в связи с расторжением договора долевого участия в строительстве в сумме 343 850,2 руб.; проценты за нарушение требований закона о возврате денежных средств в размере 10 419,7 руб.; компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей; штраф; расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

Истица в судебное заседание не явилась, о месте и времени слушания дела извещена надлежащим образом.

В судебном заседании представители истца Курамшина Р.М. и **Бидюк Е.Н.** поддержали требования и доводы, изложенные в иске. Настаивали на взыскании неустойки в рамках заявленного в иске периода.

Представитель ответчика ООО «Птицефабрика Тагайская» Сорока Л.С. в судебном заседании иск не признал, поддержал доводы письменных возражений, указывая следующее.

ООО «Птицефабрика Тагайская» было получено разрешение на строительство № № от ДД.ММ.ГГГГ сроком до ДД.ММ.ГГГГ. Указывать в договоре какой-либо иной срок, чем в разрешении на строительство, ответчик не мог, поскольку это противоречило бы нормам действующего законодательства. Ввиду недобросовестности подрядчиков, необходимости оплаты кредитных обязательств, так как земельный участок, предназначенный для строительства, был приобретен на кредитные средства, строительство дома шло не в соответствии с необходимыми темпами.

ДД.ММ.ГГГГ ООО «Птицефабрика Тагайская» обратилось в Администрацию г. Ульяновска с заявлением о продлении срока разрешения на строительство. Так как в предусмотренный законодательством срок вопрос о продлении был не разрешен, Ответчик направил повторное заявление ДД.ММ.ГГГГ. Разрешение было получено ДД.ММ.ГГГГ, после указанной даты была осуществлена рассылка уведомлений с просьбой подписать дополнительное соглашение о продлении срока разрешения на строительство. Указанное уведомление было направлено в адрес Истца.

Принимая во внимание компенсационную природу неустойки, отсутствие доказательств наступления для истца отрицательных последствий в виде реальных убытков или упущенной выгоды, вызванных просрочкой исполнения обязательств, просит снизить размер заявленной неустойки на основании статьи 333 ГК РФ.

В удовлетворении требования о взыскании компенсации морального вреда просит отказать, поскольку вины ответчика в срыве сроков сдачи в эксплуатацию объекта нет.

Также просит применить ст. 333 ГК РФ к штрафу.

Полагает, что заявленная к взысканию сумма на услуги адвоката явно завышена. Кроме того решением от ДД.ММ.ГГГГ частично удовлетворены требования Курамшиной Т.А. к ООО «Птицефабрика Тагайская» о расторжении договора о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома, выплате морального вреда, выплате штрафа, выплате представительский расходов. При этом суть спора была практически аналогичной, то есть представитель не затратил каких-либо дополнительных сил на оказание услуг по фактически дублирующему первый спор делу. Сам факт наличия второго спора, по мнению ответчика, свидетельствует о стремлении истца к дополнительному обогащению, он дважды пытается взыскать моральный вред, штраф, неустойку, а также представительские расходы.

Полагает, что действия истца имеют признаки злоупотребления правом и нарушают баланс интересов сторон.

Заслушав участников процесса, изучив материалы рассматриваемого дела, материалы дела № по иску Курамшиной Т.А. к ООО «Птицефабрика Тагайская» о расторжении договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, взыскании компенсации морального вреда, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК Ф каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Рассматривая заявленный спор, суд исходит из положений Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ №–ФЗ), регулирующего отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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 установление гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Как видно из материалов дела, решением Ленинского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ частично удовлетворены иски требования Курамшиной Т.А. Суд решил: **Расторгнуть договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ за № и дополнительное соглашение к нему от ДД.ММ.ГГГГ, заключенные между Курамшиной Т.А. и Обществом с ограниченной ответственностью «Птицефабрика Тагайская». Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Птицефабрика Тагайская» в пользу Курамшиной Т.А. компенсацию морального вреда в сумме 20 000 руб., штраф в сумме 10 000 руб., судебные расходы в сумме 8 000 руб., а в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 300 руб.** В остальной части иска – отказать.

Указанным решением, вступившим в законную силу и имеющим преюдициальное значение при рассмотрении данного дела, установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между истицей Курамшиной Т.А. и ответчиком ООО «Тагайская Птицефабрика» был заключен договор о долевом участии в строительстве жилого дома по пер. Красноармейскому в <адрес> за № №. Объектом строительства является квартира, общей площадью 60,2 кв.м., о чем указано в п. 1.1, 1.2 договора от ДД.ММ.ГГГГ за № №. Цена договора определена п. 2.1 договора от ДД.ММ.ГГГГ и составляла 2 324 000 руб. Срок сдачи объекта в соответствии с п.1.7 договора от ДД.ММ.ГГГГ определен до ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключено дополнительное соглашение к договору от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому стоимость объекта строительства составила 2 397 617, 50 руб. Истица оплатила ответчику денежные средства по договору от ДД.ММ.ГГГГ в сумме 1 894 491, 50 руб.

В соответствии с п.3.1.3 договора долевого участия от ДД.ММ.ГГГГ, в случае если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик обязан направить участнику не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Поскольку для Курамшиной Т.А. являлся очевидным тот факт, что ООО «Птицефабрика Тагайская» в установленный договором срок не исполнит свои обязательства по договору и не передаст объект строительства, истица ДД.ММ.ГГГГ направила в адрес ответчика претензию, в которой просила расторгнуть договор долевого участия от ДД.ММ.ГГГГ и вернуть ей уплаченные денежные средства в сумме 1 894 591, 50 руб. Данная претензия была получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, о чем имеется почтовое уведомление.

Претензия истицы оставлена ответчиком без удовлетворения.

Соглашение об изменении предусмотренного договором срока сдачи объекта в эксплуатацию, а также срока передачи объекта долевого строительства между сторонами не было подписано. Объект долевого строительства истце не передан.

При указанных обстоятельствах требование истца о расторжении Договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ и дополнительное соглашение к нему от ДД.ММ.ГГГГ судом удовлетворено.

В соответствии с частью 2 статьи 9 ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ №–ФЗ застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Согласно части 4 статьи 9 указанного Закона, в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В силу части 5 статьи 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Доказательств добровольного зачисления денежных средств застройщиком на депозит нотариуса, ответчиком не представлено, до настоящего времени уплаченные истцом по договору денежные средства в сумме 1 894 491,50 руб. ответчиком не возвращены, в связи с чем исковое требование о возврате данной денежной суммы подлежит удовлетворению.

Из содержания искового заявления следует, что истец просит применить к спорным отношениям положения ч.2 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, предусматривающие обязанность застройщика возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, которые по своей правовой природе также являются мерой ответственности застройщика за неисполнение обязательств по договору.

Расчет подлежащих взысканию названных процентов производится судом в соответствии с названной нормой закона, т.е. в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день

исполнения обязательства по возврату денежных средств, начиная со дня внесения участником долевого строительства части денежных средств в счет цены договора до заявленной в иске даты - ДД.ММ.ГГГГ, поскольку добровольно застройщиком требования истцов удовлетворены не были.

С учетом заявленного в иске периода просрочка составляет 396 дней (с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ).

Размер неустойки, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ на день рассмотрения настоящего дела в суде (11 %), составит:

$$1\ 894\ 491,50 \text{ руб.} \times 11\% / 300 \times 2 \times 396 = 550\ 160,35 \text{ руб.}$$

Кроме того, истцом заявлено требование о взыскании неустойки на основании ч.6 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ, в соответствии с которой в случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 настоящей статьи срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств на депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

В иске заявлен период взыскания неустойки, предусмотренной ч.6 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ, с ДД.ММ.ГГГГ (10 дней с даты вынесения решения суда о расторжении договора в одностороннем порядке) по ДД.ММ.ГГГГ. Учитывая, что денежные средства в сумме 1 894 491,50 руб. истцу до настоящего времени ответчиком не возвращены, с учетом заявленного в иске периода (принимая во внимание, что суд не вправе выйти за пределы заявленных требований) неустойка составит 16 671,53 руб., исходя из следующего расчета: 1 894 491,50 руб. x 11% / 300 x 2 x 12 дней.

Таким образом, в общей сумме размер неустоек составит 566 831,88 руб. (550 160,35 руб. + 16 671,53 руб.)

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

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

При решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333 ГК РФ) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 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.

Ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ. Учитывая обстоятельства дела, явную несоразмерность неустойки нарушенному обязательству, период просрочки исполнения обязательств, также принимая во внимание, что неустойка является мерой ответственности и не может быть средством обогащения кредитора за счет должника, суд полагает возможным уменьшить подлежащую взысканию неустойку в общей сумме до 100 000 рублей.

Согласно ст. 15 Закона «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.

В решении от ДД.ММ.ГГГГ судом установлен факт нарушения прав истицы Курамшиной Т.А. как потребителя, что явилось основанием для взыскания компенсации морального вреда в сумме 20 000 руб.

Поскольку основанием настоящего искового заявления является нарушение прав истца, как потребителя, следствием которого явилось расторжение договора, однако в связи с этим нарушением в пользу истца судом уже была взыскана компенсация морального вреда, оснований для повторного взыскания компенсации морального вреда за то же нарушение суд не усматривает. Требования в данной части не подлежат удовлетворению.

Пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации N 2300-1 от ДД.ММ.ГГГГ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что 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.

Поскольку заявленные истцом требования не были удовлетворены ответчиком в добровольном порядке, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика штрафа в пользу истца.

Вместе с тем, определяя размер штрафа, суд полагает возможным применить положения ст. 333 ГК РФ, о чем было заявлено ответчиком. При этом суд учитывает явную несоразмерность штрафа в сумме 997 245,75 руб. ((1 894 491, 50 руб. + 100 000 руб.) x 50%) последствиям нарушения обязательства и определяет его размер в сумме 200 000 рублей.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 18 172,46 руб.

Поскольку истцом не представлены доказательства несения расходов на оплату услуг представителя, разрешение данного вопроса суд находит преждевременным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 56, 194- 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Курамшиной Т.А. удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Птицефабрика Тагайская» в пользу Курамшиной Т.А. уплаченную по договору сумму <данные изъяты> руб., проценты в общей сумме <данные изъяты> руб., штраф в размере <данные изъяты> руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Птицефабрика Тагайская» госпошлину в доход местного бюджета в размере <данные изъяты> руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Ленинский районный суд г. Ульяновска в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

Т.Е.Тураева