

Мотивированное решение изготовлено 28.02.2017
ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 февраля 2017 года

Верх-Исетский районный суд <адрес> в составе
председательствующего судьи <ФИО>5
при секретаре <ФИО>2,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску <ФИО>1 к
ООО «Лоджик-Девелопмент» о снижении цены товара, взыскании излишне уплаченной
суммы, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец <ФИО>1 обратилась с иском к ООО «Лоджик-Девелопмент» о снижении
цены товара, взыскании излишне уплаченной суммы, неустойки, штрафа, компенсации
морального вреда, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между <ФИО>1 (Участник) и ООО
«Лоджик-Девелопмент» (Застройщик) был заключен договор №№ участия в долевом
строительстве Объекта -многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу
Свердловская область, <адрес> (кадастровый номер земельного участка <иные
данные> Согласно приложения №, к договору №, п. I. Срок окончания строительства - не
позднее III квартала 2015 года. То есть строительство должно было быть завершено и
разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Объектом договора является 3 (трех) комнатная квартира за номером 4 (четыре),
общей проектной площадью 56 кв.м., расположенная на первом этаже вышеуказанного
жилого дома.

Согласно уведомлению от ДД.ММ.ГГГГ Застройщик получил разрешение на ввод
объекта в эксплуатацию NRU № от ДД.ММ.ГГГГ, выданный Администрацией
Арамильского городского округа.

ДД.ММ.ГГГГ истцом подписан Акт приема-передачи объекта долевого
строительства (квартиры), без номера, в котором ею были указаны следующие виды
невыполненных работ: оклейка стен обоями, под покраску, в помещениях площадью 10,7
м ; 6,1 м ; 1,1 м ; 9,3 м ; 8,4 м ; облицовка керамической плиткой; натяжной потолок;
душевая кабина; монтаж дверного блока. Стоимость невыполненных работ составляет 226
400 руб.

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, качество объекта
 должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов,
 проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным
 требованиями, то есть не позднее ДД.ММ.ГГГГ в полном соответствии с договором.

За нарушение обязательств Застройщик несёт ответственность предусмотренную
договором и законом.

Ссылаясь на изложенное, истец просила суд взыскать с ООО «Лоджик-
Девелопмент»

неустойку, в соответствии с Федеральным законом № в сумме 491 169 руб. 59 коп. ;
снизить цену товара, по договору №<иные данные>, на - 226 400 руб.,

излишне уплаченные денежные средства, товар по договору №С-4.2, в размере 226
400 руб.;

неустойку, в соответствии с ФЗ №, за период с ДД.ММ.ГГГГ по день вынесения
решения на дату подачи иска в сумме 258 096 руб.;

компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей;
штраф;

почтовые расходы в сумме 268 руб. 72 коп.;

расходы на оплату услуг нотариуса в сумме 1 200 руб.;

расходы на оплату услуг представителя в сумме 40 000 руб.

В судебном заседании представитель истца по доверенности требования искового заявления поддержал с учетом заявления об уточнении просил суд взыскать в счет неустойки за нарушение срока передачи объекта строительства сумму в размере 443 015 руб. 71 коп., в счет неустойки за нарушение срока удовлетворения требования потребителя сумму в размере 719 952 руб., а также просил о взыскании расходов на оплату услуг специалиста в сумме 16000 руб.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о причинах неявки суд не уведомил.

С согласия представителя истца дело рассмотрено в порядке заочного производства.

Заслушав представителя истца, изучив материалы дела, суд считает необходимым указать следующее.

Как установлено в судебном заседании, ДД.ММ.ГГГГ между <ФИО>1 (Участник) и ООО «Лоджик-Девелопмент» (Застройщик) был заключен договор №С-4.2 участия в долевом строительстве Объекта - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу Свердловская область, <адрес> (кадастровый номер земельного участка <иные данные>

По условиям договора (п.2.1) застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц создать объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику помещение, предусмотренное договором, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену помещения объекта долевого участия.

Объектом договора является 3 (трех) комнатная квартира за номером 4 (четыре), общей проектной площадью 56 кв.м., расположенная на первом этаже вышеуказанного жилого дома.

Цена договора, составившая 2084583 руб., была оплачена истцом в полном объеме.

По условиям договора и приложению № к договору №С-4.2, п. I. Срок окончания строительства установлен - не позднее III квартала 2015 года, то есть не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно уведомлению от ДД.ММ.ГГГГ Застройщик получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию NRU № от ДД.ММ.ГГГГ.

Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) с истцом подписан ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно акту при приемке объекта истцом было указано на невыполнение ряда работ: а именно работ по оклейке стен обоями под покраску в помещениях площадью 10,7 м.; 6,1 м ; 1,1 м; 9,3 м ; 8,4 м ; по облицовке керамической плиткой; оборудованию натяжного потолка; душевой кабины; монтажу дверного блока.

Истец просит уменьшить цену по договору на стоимость невыполненных работ составляющую 226 400 руб.

В соответствии со ст. ст. 307, 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.

Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода (ст. 314 ГК РФ).

Согласно ст. ст. 2, 3, 4, 6 и 8 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов" 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 или 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 безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков (ст. 7).

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 (ст. 9).

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

Истец утверждает в обоснование иска о ненадлежащем выполнении ответчиком условий договора, а именно не выполнении работ по строительству в полном объеме и нарушении срока передачи объекта долевого участия истцу.

Доводы истца подтверждаются условиями договора относительно объема подлежащих выполнению работ соответствуют (приложение №), и содержанием акта приема-передачи о невыполнении ряда работ по уровню отделки из Приложения 31 к договору.

Ответчиком достоверность доводов истца в судебном заседании не опровергнута, доказательств выполнения указанных в договоре работ по отделке в полном объеме суду не представлено.

Истцом в подтверждение размера стоимости необходимых к проведению работ предоставлен отчет специалиста ООО «Областной центр оценки». Согласно которому такая стоимость составляет 127 300 руб.

Ответчиком возражений на требование истца и доказательств его опровергающих не представлено.

В связи с чем с учетом приведенных положений законодательства, представленных документов, суд находит требование истца об уменьшении цены договора подлежащим удовлетворению, в части, с взысканием в счет уменьшения покупной цены товара по договору №С-4.2 суммы 127 300 руб. стоимости невыполненных работ согласно представленному отчету.

Истец просит взыскать неустойку за невыполнение требования о выплате суммы в счет уменьшения цены договора.

Согласно п. 1 ст. 31 Закона "О защите прав потребителей", требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

Как следует из материалов дела истец обращалась к ответчику с требованием об уменьшении цены договора на стоимости невыполненных работ.

Ответчиком возражений на требования истца, доказательств его опровергающих представлено не было.

При указанных обстоятельствах установлены основания для взыскания с ответчика в пользу истца неустойки в связи с невыполнением требования об уменьшении цены договора в добровольном порядке, из расчета на основании п. 5 ст. 28 Закона «О защите прав потребителей».

Однако, суд не может согласиться с представленным истцом расчетом неустойки исходя из цены договора. Суд производит расчет следующим образом $127300 \text{ руб.} \times 3\% \times 106$ (период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) = 404 814 руб.

Суд взыскивает с ответчика в пользу истца в счет неустойки за неисполнение требований об уменьшении покупной цены товара сумму в размере 404 814 руб.

В соответствии с ч. ч. 1 и 2 ст. 6 Федерального закона Российской Федерации 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" 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 ч. 3 этой 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Установив на основании представленных в материалы дела доказательств, что обязательства из заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве истцом выполнены полностью, тогда как ответчиком предусмотренный договором долевого участия в строительстве срок передачи объекта долевого строительства - жилого помещения, истцу не передана, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика неустойки, предусмотренной ч. 2 ст. 6 Федерального закона Российской Федерации 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".

Доводы истца о том, что просрочка со стороны ответчика имела место не оспариваются.

Представленный истцом расчет неустойки соответствует материалам дела по периоду нарушения срока и приведенным положениям закона, принимается судом во внимание.

Таким образом, суд взыскивает в счет неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта недвижимости сумму в размере 443 015 руб. 71 коп.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "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 и законных интересов потребителей, подлежит компенсации при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Законом установлена презумпция причинения морального вреда потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) предусмотренных законами и иными правовыми актами Российской Федерации прав потребителя, в связи с чем, потребитель освобожден от необходимости доказывания в суде факта своих физических или нравственных страданий.

Поскольку в ходе судебного разбирательства нашли подтверждение доводы истца о наличии недостатков работ, в пользу истца может быть взыскана компенсация морального вреда.

Заявленный истцом размер компенсации суд находит завышенным и в соответствии с требованиями ст. 15 Закона "О защите прав потребителей", полагает возможным снизить компенсацию морального вреда до 3000 руб., поскольку данную сумму суд находит разумной, справедливой, соответствующей степени вины ответчика, характеру нарушенного права, длительности нарушения прав истца.

Поскольку истец обращался к ответчику с требованиями, признанными судом обоснованными, в досудебном порядке, и они в добровольном порядке выполнены не были в пользу истца подлежит взысканию штраф на основании п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» в размере 50% от взысканной судом суммы, то есть в размере 285 157 руб. 85 коп.

В соответствии с положениями ст.ст. 98, 100 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд взыскивает с ответчика в пользу истца судебные расходы, в том числе: 268 руб. 72 коп. в счет почтовых расходов, 1200 руб. в счет расходов на оплату услуг нотариуса по удостоверению доверенности, 16 000 руб. в счет расходов на оплату услуг по оценке, 20 000 руб. в счет расходов на оплату услуг представителя.

В соответствии со ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку истец был освобожден от уплаты государственной пошлины, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в пользу местного бюджета в размере 13251 руб. 29 коп., пропорционального удовлетворенным требованиям.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 13, 56, 194-199, 233-238 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Лоджик-Девелопмент» в пользу <ФИО>1

в счет неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта недвижимости в размере 443 015 руб. 71 коп.,

в счет уменьшения покупной цены товара по договору №<иные данные> сумму в размере 127 300 руб.;

в счет неустойки за неисполнение требований об уменьшении покупной цены товара сумму в размере 404 814 руб.,

3000 руб. в счет компенсации морального вреда,

285 157 руб. 85 коп. в счет штрафа,

268 руб. 72 коп. в счет почтовых расходов,

1200 руб. в счет расходов на оплату услуг нотариуса по удостоверению доверенности,

16 000 руб. в счет расходов на оплату услуг по оценке,

20 000 руб. в счет расходов на оплату услуг представителя.

Взыскать с ООО «Лоджик-Девелопмент» в доход местного бюджета 13251 руб. 29 коп. в счет государственной пошлины.

Ответчик, не присутствовавший в судебном заседании, вправе подать в суд, вынесший решение, заявление об отмене заочного решения в течение 7 дней со дня получения копии решения.

Решение может быть обжаловано в Свердловский областной суд через Верх-Исетский районный суд г. Екатеринбурга в течение одного месяца со дня истечения срока для подачи заявления об отмене заочного решения, в случае подачи такого заявления в течение месяца со дня вынесения определения об отказе в отмене заочного решения.

Судья/подпись

копия верна

Судья:

Н.А. Нецветаева

Помощник:

<ФИО>4