Решение

К делу № 2-5904/2018

Р Е Ш Е Н И Е

    Именем Российской Федерации

18 мая 2018 года                                      г. Краснодар

Прикубанский районный суд города Краснодара в составе:

председательствующего судьи                               Бережинской Е.Е.

при секретаре                                                           Безуглой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сковорцовой Л.В. к ООО «Модо Капитал» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Скворцова Л.В. обратилась в суд с иском к ООО «Модо Капитал»                            об обязании устранить недостатки объекта долевого строительства, взыскании неустойки в размере 339 587,00 руб., судебные расходы в размере 2 703,44 руб., расходы по устранению недостатков в сумме 14 670,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000,00 руб., штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Исковые требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ. между Скворцовой JI.B. и ООО «Модо Капитал» был заключен договор № участия в долевом строительстве. В соответствии с данным договором застройщик обязался построить 95-этажный квартирный дом № по строительному адресу: <адрес>, передать объект долевого строительства строительный №, этаж – 7, количество комнат – <данные изъяты> площадь объекта (общая/жилая) - <данные изъяты>кв. м., проектная площадь квартиры (без балконов и лоджий) - <данные изъяты> кв. м., лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) - 2,6/1,3 кв м., общая площадь объекта всего с понижающим коэффициентом площади балкона /лоджии - <данные изъяты> кв.м. Цена договора составляет <данные изъяты> рублей. Обязательства истца по договору исполнены надлежащим образом. Передача квартиры должна была состояться по договору в срок до 31.03.2016г., однако, 20.03.2017г. истцу были переданы ключи от объекта долевого участия в строительстве, но, акт приема-передачи между сторонами не заключался. Объект долевого участия в строительстве имеет следующие недостатки: работа по покрытию полов линолеумом выполнено некачественно, материал покрытия полов низкого качества, бочок унитаза не работает, отлив пластиковых окон выполнен с нарушениями требований и стандартов, монтаж пластиковых окон на балконе произведен также с нарушениями, установка стояков водоснабжения и канализации не произведена надлежащим образом и в полном объеме, в ванной комнате и санузле стены не окрашены масляной краской, как установлено п.9.5, договора, не осуществлён ввод в квартиру телефонного, телевизионного и радио кабелей. По устранению данных недостатков ситец вынуждена обратиться за их устранением за свой счет. В адрес ответчика направлялось претензионное письмо, однако, до настоящего времени требования не выполнены. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с требованиями истца.

В судебном заседании истец Скворцова Л.В. заявленные исковые требования поддержали в полном объеме, просила суд их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Модо Капитал» в судебное заседание не явился, извещен о дате, месте и времени надлежащим образом, о чем имеется расписка в деле, о причинах своей неявки суд не уведомил, о рассмотрении дела в его отсутствии не просил.

Выслушав истца, исследовав материалы дела, оценив в совокупности доказательства по делу, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

Как достоверно установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ между Скворцовой JI.B.              и ООО «Модо Капитал» был заключен договор № участия в долевом строительстве.

В соответствии с п. 1.1. предмета рассматриваемого договора застройщик обязуется построить, согласно проектно - технической документации 16 - этажный с техподпольем и техэтажом 95 - квартирный жилой дом № по строительному адресу: <адрес> и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома передать дольщику в лице Скворцовой JI.B. объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики: строительный №; этаж - 7; количество комнат - <данные изъяты>; площадь объекта (общая/жилая) - 35,7/17,7 кв м; проектная площадь квартиры (без балконов и лоджий) - 37,3 кв м; лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) - 2,6/1,3 кв м; общая площадь объекта всего с понижающим коэффициентом площади балкона /лоджии - 36,6 кв м.

В соответствии с п.3.1 вышеуказанного договора Цена договора составляет <данные изъяты> рублей.

    Согласно п.3.4 договора определено, что «Дольщик оплачивает <данные изъяты>рублей в течение трех банковских дней с момента регистрации настоящего договора».

Судом установлено, что данные обязательства были выполнены истцом,                       что подтверждает чек - ордер от ДД.ММ.ГГГГ

В соответствии с пунктом 4.1 договора установлено: «Предполагаемый срок окончания строительства -4-й квартал 2015 года».

Согласно п.5.1 договора установлено: «Застройщик обязуется передать дольщику в собственность в течение 3-х месяцев после окончания строительства...».

Таким образом, последний день передачи объекта определяется календарной датой - ДД.ММ.ГГГГ.

Однако, застройщиком объект долевого участия в строительстве в указанный срок передан не был, в связи с чем нарушил условия договора.

Как установлено в судебном заседании, ключи от объекта истцу переданы ДД.ММ.ГГГГ, однако акт приема - передачи между сторонами на день вынесения решения суда не подписан.

В соответствии п. 1 п.2 ст. 6 ФЗ 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 частью 3 названной 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 силу 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. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При таких обстоятельствах, суд считает требования о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору №б-40 от 23.07.2015г. подлежащими удовлетворению. При этом, истцом заявлена к взысканию неустойки в размере 339 587,00 рублей.

Суд считает, данное требование обоснованным, так как судом в ходе судебного заседания было установлено, что в настоящее время дом, в котором находится квартира истицы сдан в эксплуатацию, акт приема-передачи квартиры между сторонами не подписан, при этом ответчик предпринимал все необходимые меры для сдачи многоквартирного жилого дома в установленный договором срок. То есть суд приходит к выводу о том, что застройщик от выполнения взятых на себя по договору о долевом участии в строительстве обязательств не уклонялся, однако поскольку объект долевого строительства в установленный договором срок истцу передан не был, то у истца возникло право требования о взыскании суммы неустойки за нарушение срок такой передачи.

Согласно представленному истцом расчету, размер неустойки, подлежащий выплате застройщиком в пользу истца на день обращения в суд по состоянию на 20.03.2017 года, составляет: 75474,08 руб. <данные изъяты> за период с 01.04.2016 г. по 13.06.2016г., 94 435,32 руб. <данные изъяты> за период с 14.06.2016г. по 18.09.2016г., 169677,60 руб. <данные изъяты>за период с 19.09.2016 г. по 20.03.2017г. Указанный расчет судом проверен, принят и признан верным.

Таким образом, сумма неустойки за период 01.04.2017 года по 20.03.2017г. подлежит оплате в размере 33 9587,00 рублей.

Вместе с тем, судом установлено, что объект долевого строительства имеет следующие недостатки: работа по покрытию полов линолеумом выполнено некачественно, материал покрытия полов низкого качества, бочок унитаза не работает, отлив пластиковых окон выполнен с нарушениями требований и стандартов, монтаж пластиковых окон на балконе произведен также с нарушениями, установка стояков водоснабжения и канализации не произведена надлежащим образом и в полном объеме, в ванной комнате и санузле стены не окрашены масляной краской, как установлено п.9.5, договора, не осуществлён ввод в квартиру телефонного, телевизионного и радио кабелей.

Как установлено судом, истец за свой счет произвел работы: ремонт балкона с дополнительными работами, за которые я произвела оплату в сумме 4500,00 рублей, что подтверждается товарным чеком № от ДД.ММ.ГГГГ., а также работы согласно товарному чеку №от ДД.ММ.ГГГГ, что признается судом дополнительными расходами и убытками, которые подлежат возмещению в полном объеме.

Кроме того, истцом к взысканию с ООО «Модо Капитал» заявлена сумма,              в размере 30 000 р., в счет компенсации, причиненного ей морального вреда.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-I"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 соответствии со ст. 1101 ГК РФ 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. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

При таких обстоятельствах, учитывая требования закона, суд приходит к выводу о наличии у истца права требования компенсации морального вреда, однако, суд полагает размер компенсации снизить с заявленной суммы с 30 000 рублей до 3 000 рублей.

Подлежат удовлетворению и требования истца о взыскании суммы штрафа за несоблюдение удовлетворения требования потребителя в добровольном порядке в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» и                  п. 29 Постановления пленума Верховного Суда от 29.09.1994 г. № 7 (в ред. 11.05.2007 г.) «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом РФ «О защите прав потребителей», которые не были удовлетворены в добровольном порядке продавцом, суд взыскивает с ответчика штраф независимо от того заявлялось ли такое требование. Таким образом, с ответчика ООО «Модо Капитал» подлежит взысканию штраф в размере 169 793, 50 рублей.

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

    РЕШИЛ:

Исковые требования Сковорцовой Л.В. к ООО «Модо Капитал» о защите прав потребителей — удовлетворить в части.

Взыскать с ООО «Модо Капитал» в пользу Скворцовой Л.В.                               за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору                 № от ДД.ММ.ГГГГ. неустойку в размере 339 587, 00 рублей, понесенные убытки в размере 2 703,44 рубля, расходы по устранению недостатков в размере 14 670,00 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3 000,00 рублей, штраф в размере 169 793,00 рубля, а всего 529 753 (пятьсот двадцать девять тысяч семьсот пятьдесят три) рубля 44 копейки.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Краснодарского краевого суда через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение месяца.

Мотивированный текст решения суда изготовлен 18.05.2018г.

Председательствующий: