

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Уфа

14 апреля 2016 года

Орджоникидзевский районный суд г. Уфы в составе:
председательствующего судьи Осипова А.П.,
при секретаре _____,

с участием представителя истца Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан – Сергеева М.В., действующего на основании доверенности от 03.08.2015 года, представителя ответчика ООО «Агро Строй Инвест» - _____, действующей на основании доверенности от 15.02.2016 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах _____ к Обществу с ограниченной ответственностью «АгроСтройИнвест» о взыскании расходов, связанных с устранением строительных недостатков, неустойки за нарушение сроков передачи квартиры в собственность, неустойки за нарушение сроков исполнения требований потребителя,

установил:

Региональная общественная организация защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан обратилось в суд с иском в интересах _____ к ООО «АгроСтройИнвест» о взыскании расходов, связанных с устранением строительных недостатков, неустойки за нарушение сроков передачи квартиры в собственность, неустойки за нарушение сроков исполнения требований потребителя, указывая на то, что 03.06.2014 года _____ заключила с ответчиком договор № _____ долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: город Уфа, восточнее озера «Кустаревское», жилой дом литер 3 в квартале 1 Демского района города Уфы.

Согласно данному договору ответчик обязался передать жилое помещение по акту приема-передачи не позднее 30.06.2015 года. По данному договору оплатила ответчику денежную сумму в размере _____ рублей, таким образом, надлежащим образом исполнив свои обязательства.

Между тем до настоящего времени жилое помещение ответчиком _____ не передано, а количество дней просрочки со стороны ООО «АгроСтройИнвест» с 01.07.2015 года по 16.02.2016 года составило 230 дней.

Кроме того, построенная для _____ квартира имеет строительные недостатки, о которых она на протяжении длительного времени заявляла ответчику и требовала их устранить, однако ее требования остались без удовлетворения.

При таких обстоятельствах _____ для определения стоимости устранения строительных недостатков была вынуждена обратиться в экспертное учреждение ООО «Малое Инновационное предприятие Уфимского Государственного нефтяного технического университета «Техспецпроект», согласно отчету которого № 01-КЛФ/2016 были установлены строительные недостатки в жилом помещении и определена стоимость устранения данных недостатков в размере 55 000 рублей.

В адрес ответчика _____ 16.01.2016 года была направлена претензия об исполнении в добровольном порядке требований потребителя, однако она осталась без удовлетворения.

На основании изложенного, просили суд взыскать с ответчика в пользу Костенко Л.Ф. 55 000 рублей в счет возмещения расходов по устранению строительных недостатков, неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в собственность в размере 177 986 рублей, неустойку за неудовлетворение требований потребителя по устранению строительных недостатков в размере 55 000 рубль, в счет возмещения расходов за

62

просрочки вплоть до окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или предъявления потребителем требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.
(в ред. Федерального закона от 17.12.1999 N 212-ФЗ)

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если указанная цена не определена, исходя из общей цены заказа, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было.

Судом установлено, материалами дела подтверждено, что 03.06.2014 года заключила с ООО «АгроСтройИнвест» договор № _____ долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: город Уфа, восточнее озера «Кустаревское», жилой дом литер 3 в квартале 1 Демского района города Уфы.

Согласно вышеуказанному договору, срок передачи квартиры _____ был определен не позднее 30.06.2015 года.

_____ свои обязательства по договору исполнила надлежащим образом, оплатив денежные средства в полном объеме в размере _____ рублей, однако ответчик свои обязательства перед истцом исполнил ненадлежащим образом и не позднее 30.06.2015 года жилое помещение ей не передал.

Вместе с тем истцом было обнаружено, что данное жилое помещение имело строительные недостатки, поскольку часть работ ответчиком в соответствии с договором выполнено не было.

В целях установления невыполненных ответчиком объемов работ и определения стоимости устранения строительных недостатков истец обратилась в ООО «Малое инновационное предприятие Уфимского Государственного нефтяного технического университета «Техспецпроект», оплатив за услугу 10 000 рублей.

Согласно отчету № 01-КЛФ/2016 от 09.01.2016 года, выполненного данным предприятием, определено, что рыночная стоимость материалов работ и услуг, необходимых для устранения строительных недочетов и брака, причиненного внутренней отделке в квартире по состоянию на 09.01.2016 года составляет 55 000 рублей.

Данный отчет представителем ответчика не оспорен. Сомневаться в достоверности информации, изложенной в данном отчете у суда нет оснований.

Согласно представленного истцом расчета неустойки за нарушение сроков передачи квартиры правильность которого проверена судом и расчет является арифметически верным, количество просроченных дней 230 с 01.07.2015 года по 16.02.2016 года и ее размер составил 177 986 рублей при цене договора _____) рублей. Таким образом, суд признает требование истца о взыскания с ответчика в ее пользу данной неустойки обоснованным.

При этом суд считает, что подлежит удовлетворению ходатайство ответчика о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку ими, в ходе судебного разбирательства представлены допустимые доказательства о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, не исполнены обязательства по передаче квартиры истцу, однако на то имелись объективные обстоятельства, что подтверждено документами, приобщенными к материалам дела. Данные доказательства суд признает допустимыми.

Таким образом, размер взыскиваемой с ответчика в пользу _____ неустойки, по мнению суда, подлежит снижению до 60 000 рублей, соразмерно последствиям нарушенного им обязательства.

Согласно пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения обязательства и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод граждан в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки - они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям.

Представленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Потому в пункте 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а по существу о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение конституционного суда РФ от 21.12.2000 № 263-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицина Юрия Александровича на нарушение его конституционного права частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

При этом критериями для установления несоразмерности подлежащего уплате штрафа последствиям нарушения обязательства в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства. При этом суд обязан оценить возможность снижения неустойки с учетом конкретных обстоятельств дела.

В ходе рассмотрения дела представителем ответчика, заявившим о необходимости снижения установленной законом неустойки, были представлены допустимые доказательства, свидетельствующие о наличии объективных причин, препятствующих своевременному исполнению обязательств по договору, несоразмерности предъявленной истцом к взысканию неустойки последствиям их нарушения в соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, представлено, в связи с чем, суд усматривает основания для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что требования истцов к ООО «АгроСтройИнвест» в части взыскания неустойки за нарушение сроков передачи квартиры в собственность подлежат частичному удовлетворению и взыскивает ее с ответчика в пользу в размере 60 000 рублей.

При рассмотрении иска в части взыскания с ответчика расходов по устранению строительных недостатков и взыскании неустойки за неудовлетворение требования по устранению строительных недостатков в размере 55 000 рублей, судом принимается отчет специалиста, в котором установлены строительные недостатки, представленный представителем истца, который представителем истца не оспорен. Согласно данному отчету стоимость затрат по устранению строительных недостатков рассчитана в размере 55 000 рублей.

Таким образом, частично удовлетворяя требования в данной части, суд взыскивает с ответчика в пользу истца денежную сумму в размере 55 000 рублей в счет возмещения расходов по устранению строительных недостатков.

Учитывая наличие ходатайства представителя ответчика о применении к требованиям истца о взыскании неустойки за нарушение сроков устранения строительных недостатков нормы статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации о ее снижении, суд считает возможным уменьшить взыскиваемую с ответчика в пользу истца данную неустойку с 55 000 рублей до 5 000 рублей.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

На основании статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд взыскивает с ответчика в пользу Костенко Л.Ф. денежную сумму в размере 10 000 рублей в счет возмещения расходов по оплате услуг независимого оценщика, выполнившего исследование и подготовившего отчет, 210 рублей в счет возмещения расходов по оплате телеграммы.

Однако суд считает, что в удовлетворении остальной части исковых требований истцам следует отказать за необоснованностью.

Согласно части 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса, 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 в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В соответствии с изложенным, суд взыскивает с ООО «АгроСтройИнвест» в бюджет городского округа город Уфа государственную пошлину в размере 3 600 рублей.

Руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л :

иск Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах к Обществу с ограниченной ответственностью «АгроСтройИнвест» о взыскании расходов по устранению строительных недостатков, неустойки за неудовлетворение требований по устранению строительных недостатков, неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «АгроСтройИнвест» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в размере 60 000 рублей, в счет возмещения расходов по устранению строительных недостатков денежную сумму в размере 55 000 рублей, неустойку за неудовлетворение требований по устранению строительных недостатков в размере 5 000 рублей, в счет возмещения расходов по оплате услуг независимого оценщика денежную сумму в размере 10 000 рублей, в счет возмещения расходов по оплате телеграммы 210 рублей,

рублей. Всего взыскать 160 210 (сто шестьдесят тысяч двести десять) рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах к Обществу с ограниченной ответственностью «АгроСтройИнвест», отказать за необоснованностью.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «АгроСтройИнвест» в бюджет городского округа город Уфа государственную пошлину в размере 3 600 (трех тысяч шестисот) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца, со дня принятия судом решения в окончательной форме, путем подачи жалобы через Орджоникидзевский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан.

Судья:

А.П. Осипов