

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 мая 2022 года Ленинский районный суд города в
составе:

председательствующего - судьи Кукурекина К.В.,
при секретаре -
с участием
истца -
- Бабушкина В.Я.,
-

рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда в городе
гражданское дело по иску к
ООО третье лицо, не заявляющее самостоятельных
требований – Департамент архитектуры и градостроительства города
о защите прав потребителей,

у с т а н о в и л :

в марте истец обратилась в суд с
исковым заявлением к ООО о защите прав потребителей.

Исковые требования мотивированы тем, что между истцом и
ответчиком заключен Договор № от 07 июня 2019 года участия в
долевом строительстве квартиры по

согласно которому передача объекта
недвижимости – квартиры застройщиком осуществляется по акту приема-
передачи после получения в установленной порядке разрешения на ввод в
эксплуатацию объекта, но не позднее 30 сентября 2021 года включительно.

Между истцом и ответчиком заключен Договор № от 8
октября 2021 года участия в долевом строительстве квартиры по
согласно которому

передача объекта недвижимости – квартиры застройщиком осуществляется
по акту приема-передачи после получения в установленной порядке
разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, но не позднее 31 декабря 2021
года включительно

Истцом выполнены обязательства по оплате стоимости объекта
недвижимости, однако, в указанный в договоре срок объекты – квартира
истцу передана не были. В связи с чем, истец просит взыскать неустойку за

нарушение срока передачи объекта недвижимости, штраф и компенсацию морального вреда в порядке Закона РФ «О защите прав потребителей».

Также истец указала, что в связи с нарушением ее прав ответчиком, она вынуждена арендовать жилое помещение для проживания, просит суд взыскать с ответчика в ее пользу оплату аренды жилого помещения в размере 160 000 рублей.

В судебном заседании истец, представитель истца, искимые требования поддержали в полном объеме, по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просил их удовлетворить.

удовлетворения искимых требований, просил в иске отказать, в случае удовлетворения искимых требований просил применить к требованиям о взыскании неустойки положения статьи 333 ГК РФ об уменьшении неустойки.

Суд, заслушав стороны, исследовав материалы гражданского дела, пришел к

Судом установлено, что между истцом и ответчиком
ООО заключен договор № от 7 июня 2019 участия
в долевом строительстве и договор № от 8 октября 2021 года,
зарегистрированные Управлением государственной регистрации права и
кадастра

Согласно пункту 2.1. Договора № от 7 июня 2019 участия в
долевом строительстве и договора № от 8 октября 2021
застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами
и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом
и после получения разрешения в на ввод многоквартирного дома в
эксплуатацию объекта, передать соответствующий объект долевого
строительства участнику, а участник обязуется оплатить обусловленную
настоящим договором цену, после чего принять объект долевого
строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию
многоквартирного дома.

Пунктом 2.2. договора № предусмотрены следующие
проектные характеристики объекта: «корпус – а, квартира – 166, этаж – 10,
проектная общая площадь (без учета лоджии и балкона) – 42,23 кв.м,
площадь лоджии и балкона, с учетом понижения коэффициентов – 0 кв.м.,
жилая площадь – 16,71 кв.м., количество жилых комнат – 1».

Пунктом 2.2. договора № предусмотрены следующие
проектные характеристики объекта: «корпус – 1, квартира – 1032, этаж – 9,
проектная общая площадь (без учета лоджии и балкона) – 42,23 кв.м,
площадь лоджии и балкона, с учетом понижения коэффициентов – 0 кв.м.,
жилая площадь – 16,71 кв.м., количество жилых комнат – 1».

В соответствии с пунктом 2.3. заключенных Договоров передача
квартиры передается участнику путем подписания акта приема-передачи
квартиры, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию
многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 6 Федерального закона от 30 декабря 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 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 (часть 1).

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 (часть 2 статьи 6 № 214-ФЗ).

Статья 12 Федерального закона №214-ФЗ устанавливает, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Таким образом, суд приходит к выводу, что ответчиком нарушены сроки передачи объектов долевого строительства - квартиры истцу.

В соответствии с частью 3 статьи 6 названного выше закона 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.

В силу статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Из положений закона следует, что срок передачи застройщиком объекта участнику строительства должен быть конкретным - в виде календарной даты либо определенного периода, поддающегося однозначному исчислению, или указания на событие, которое должно с неизбежностью наступить.

Условиями заключенного сторонами договора срок передачи истцу объекта определен договором – не позднее 30 сентября 2021 года. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующее предложение об изменении договора.

Договором срок передачи истцу объекта определен – не позднее 31 декабря 2021 года. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующее предложение об изменении договора.

Таким образом, условие о сроке исполнения ответчиком обязательства определено конкретной датой, которая ответчиком нарушена.

Ответчиком заявлена просьба о снижении размера неустойки вследствие ее несоразмерности последствиям нарушенного обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание

112
неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 73 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно из установленных по делу обстоятельств.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 263-О, указал, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае её 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 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 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.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Таким образом, с учетом фактических обстоятельств дела (цены договора, периода просрочки, наступивших последствий в виде неисполнения обязательств по передаче объекта недвижимости в собственность истца, фактическую передачу квартиры в пользование для проведения ремонта, а также указываемой ответчиком возможной прибыли истца при размещении денежных средств эквивалентных стоимости квартиры на депозитном счете) суд приходит к выводу о снижении размера

неустойки за нарушение сроков передачи квартиры по договору №
до 200 000 рублей, по договору до 100 000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 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 правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 12 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017), из смысла приведенных правовых норм в случае, когда законные и обоснованные требования потребителя об уплате неустойки (пени) в добровольном порядке не исполняются и он реализует свое право на судебную защиту, суд, удовлетворяя иски о взыскании неустойки, возлагает на изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) ответственность за нарушение прав потребителя в виде штрафа в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Следовательно, при установлении судом того обстоятельства, что потребителем до обращения в суд было предъявлено требование о выплате неустойки и оно не было добровольно удовлетворено ответчиком во внесудебном порядке, с последнего подлежит взысканию штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, из размера присужденной судом неустойки.

Из материалов дела следует, что истцом были направлены ответчику претензии о выплате неустойки, которые оставлены без удовлетворения. В этой связи с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы присужденной судом, т.е. в размере 152 500 рублей.

В пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №17 от 28 июня 2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае

должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий из принципа разумности и справедливости.

Согласно статье 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 потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем

В соответствии со статьями 151, 1101 Гражданского кодекса РФ моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный гражданину действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий. 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.

Учитывая, что нарушение договора долевого участия в строительстве произошло по вине ответчика, суд находит требования истца о взыскании компенсации морального вреда подлежащими удовлетворению. При определении размера компенсации морального вреда суд учитывает конкретные обстоятельства дела, наступившие негативные последствия в результате нарушения прав истца, его индивидуальные особенности, степень и характер нравственных страданий, из требований разумности и справедливости, считает возможным определить размер компенсации морального вреда в сумме 5 000 рублей.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В обоснование требований о взыскании убытков в размере 160000,00 рублей истцом не представлено доказательств, находящихся во взаимосвязи с действиями ответчика. Соответственно, они не могут быть взысканы судом.

Согласно ч. 1 ст. 88 Гражданского процессуального кодекса РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 Гражданского процессуального кодекса РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в частности, расходы на оплату услуг представителей.

Согласно ч. 1 ст. 100 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В абзаце 1 пункта 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 №1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" разъяснено, что расходы на оплату услуг в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя в обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства (пункт 13 постановления Пленума Верховного Суда РФ №1 от 21.01.2016).

В качестве документального подтверждения понесенных судебных расходов истец суду представила: договор от 25 февраля 2022 года на оказание услуг, согласно которому юридическая помощь оказана на сумму 30 000 рублей. Принимая во внимание специфику дела, количество и незначительную продолжительность судебных заседаний, принимая во внимание содержание, качество и объем подготовленных стороной ответчиков документов, суд приходит к выводу о взыскании судебных расходов на юридические услуги подлежащими взысканию в размере 10 000 рублей.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований частично.

В соответствии со статьей 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета подлежит уплате государственная пошлина, пропорционально удовлетворенным исковым требованиям в размере 6 200 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Исковые требования к обществу с ограниченной ответственностью – третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований – Департамент архитектуры и градостроительства города о защите прав потребителей – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО в пользу неустойку за нарушение сроков передачи квартиры по договору долевого участия № в размере 200 000 (двести тысяч) рублей, по договору № в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, штраф в размере 152 500 (сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 (пять тысяч) рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

Взыскать с ООО в доход соответствующего бюджета судебные расходы по оплате государственную пошлину в размере 6 200 (шесть тысяч двести) рублей.

В иной части требований – отказать.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд в течение месяца с момента принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд города

Решение в окончательной форме составлено 13 мая 2022 года.

Председательствующий

