«КОПИЯ»

Дело № 2· /2022

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 апреля 2022 года г. Севастополь

Ленинский районный суд города Севастополя в составе председательствующего судьи при секретаре с участием истца , представителей истца – , , представителя ответчика – , рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к » о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

обратился в суд с настоящим иском к ответчику, в котором просит взыскать с в его пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.10.2021 по 22.03.2022 в размере 623 203,86 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной суммы, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины и расходы на представителя в размере 30 000 руб.

Иск обоснован тем, что 12.12.2019 между и » заключен договор № долевого участия в строительстве квартиры №160 общей площадью 54,2 кв.м, находящейся на 16 этаже в строящемся многоквартирном жилом доме по , сумма денежного взноса на строительство объекта составила 2 701 750,84 рублей.

13.01.2020 г. участник заключил с . договор уступки прав требований и обязанностей по договору участия в долевом строительстве № от 12.12.20219 г., согласно которого участник передал истцу свои права по договору долевого строительства в отношении квартиры

Согласно п.2.4 Договора предварительный срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию 30 июня 2021 г.

Согласно п.2.5 Договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику не позднее 30 сентября 2021 г.

В нарушение условий заключенного договора передача объекта строительства не была осуществлена ответчиком в установленный в договоре срок; соглашение об изменении срока окончания строительства и передачи объекта участнику долевого строительства не заключалось.

В связи с этим истец направил ответчику претензию о выплате неустойки. Поскольку ответа истец не получил, он обратился в суд с данным иском.

Истец, заседание исковые требования поддержали по основаниям изложенным в иске, против снижения размера неустойки возражали.

заседании иск признал частично, указал, что срок передачи истцу квартиры нарушен, основания для неустойки имеются, правильность расчета размера неустойки не оспаривал, также признал наличие морального вреда, который оценил в 2 000 руб. Просил применить к неустойке и всем штрафным санкциям ст. 333 ГК РФ, ссылаясь на то, что нарушение сроков передачи объекта строительства истцу явилось отказа Севастополя во вводе объекта в эксплуатацию. Просил уменьшить расходы на сумме они являются чрезмерными. Просил предоставить отсрочку исполнения решения суда на основании Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. №470 на срок до 31 декабря 2022 г.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворения иска, из следующего.

Судом установлено, что 12.12.2019 между и » заключен договор № долевого участия в строительстве квартиры №160 общей площадью 54,2 кв.м, находящейся на 16 этаже в строящемся многоквартирном жилом доме по , сумма денежного взноса на строительство объекта составила 2 701 750,84 рублей.

13.01.2020 г. участник заключил с . договор уступки прав требований и обязанностей по договору участия в долевом строительстве от 12.12.20219 г., согласно которого участник передал истцу свои права по договору долевого строительства в отношении квартиры

Согласно п.2.4 Договора предварительный срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию 30 июня 2021 г.

Согласно п.2.5 Договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику не позднее 30 сентября 2021 г.

В нарушение условий заключенного договора передача объекта строительства не была осуществлена ответчиком в установленный в договоре срок; соглашение об изменении срока окончания строительства и передачи объекта участнику долевого строительства не заключалось.

Таким образом, в нарушение условий заключенного договора передача объекта строительства не была осуществлена ответчиком в установленный в договоре срок; соглашение об изменении срока окончания строительства и передачи объекта участнику долевого строительства в порядке, определенном п. 1 ст. 452 Гражданского кодекса РФ, ч. 3 ст. 6 ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», сторонами не заключалось.

В соответствии с Обзором практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденным ВС РФ 04.12.2013 (ред. от 04.03.2015), при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, но совершенных в нарушение требований Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", независимо от наименования заключенного сторонами договора следует из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. В таких случаях, если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", в том числе меры ответственности, им предусмотренные. К отношениям, вытекающим из таких договоров, заключенных гражданами - участниками 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 названным Федеральным законом.

Оценивая заключенный сторонами договор, суд приходит к выводу, что в данном случае стороны заключили договор долевого участия в строительстве, и к отношениям сторон применимы положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

В соответствии со ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статья 12 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" устанавливает, что 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.

В силу положений ст. 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно ч. 1 ст. 6 вышеуказанного закона 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.

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 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 случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору (ч. 2).

из приведенных правовых норм, истец, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору внесением платы за спорный объект недвижимого имущества в полном объеме, из цели заключения договора: строительство жилого помещения, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору и со стороны застройщика, а при неисполнении обязательства ответчиком, вправе требовать защиты своих прав, в том числе и путем взыскания неустойки.

Учитывая вышеизложенное, установив, что ответчиком нарушено обязательство по передаче объекта недвижимости, суд пришел к выводу, что исковые требования о взыскании неустойки являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Согласно расчету, представленному истцом, размер неустойки за период с 01.10.2021 по 22.03.2022 составил 623 203,86 рублей. Ответчик не оспаривал правильность расчета. Суд также находит расчет правильным.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно абз. 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" применение ст. 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.

из вышеприведенных разъяснений, по спорам о защите прав потребителей применение судом ст. 333 ГК РФ допускается только по заявлению ответчика и только при наличии объективных обстоятельств исключительного характера, в том числе, свидетельствующих о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Из анализа норм действующего законодательства следует, что неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон, но при этом направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательств, в частности, на возмещение стороне убытков, причиненных в связи с нарушением обязательства.

Таким образом, снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку выполнения взятых на себя обязательств. Критерии соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, из установленных по делу обстоятельств.

Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2022 г. №470 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени) иных финансовых санкций, а так же других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» установлены следующие особенности начисления неустойки (штрафа, пени, процентов), а именно в период начисления неустойки по договорам долевого участия в

строительстве не включается период исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2022 года включительно.

В ходе рассмотрения дела ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ. В обоснование данного заявления ответчик указал, что нарушение сроков передачи объекта строительства истцу явилось следствием незаконного отказа
Севастополя во вводе объекта в эксплуатацию. Данное обстоятельство подтверждается решением Арбитражного суда Севастополя от 14.03.2022 г. по делу №Ф84-111/22, в соответствии с которым удовлетворено заявление о признании незаконным отказа в воде в эксплуатацию.

Принимая во внимание последствия нарушения ответчиком обязательства, нарушением обязательств по договору долевого участия, небольшой период просрочки, решение Арбитражного суда Севастополя от 14.03.2022 г. по делу №Ф84-111/22, в соответствии с которым удовлетворено заявление о признании незаконным отказа в воде в эксплуатацию, соотношение размера неустойки и общей цены договора, учитывая баланс интересов сторон, с учетом Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. №470, суд приходит к выводу о взыскании неустойки в сумме 100 000 руб., полагая указанный размер соответствующие последствиям нарушения ответчиком обязательства и отвечающим требованиям справедливости.

Согласно статье 151 данного Кодекса, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Принимая во внимание, что факт нарушения обязательств ответчиком установлен, суд полагает возможным взыскать с него в пользу истца в счет компенсации морального вреда 5 000 руб. При этом суд из того, что просрочка исполнения ответчика составляет 6 месяца, и может расцениваться как незначительная.

Истцом также заявлены требования о взыскании штрафа в порядке №2300-1 «О защите прав потребителей».

Принимая во внимание последствия нарушения ответчиком обязательства, нарушением обязательств по договору долевого участия, небольшой период просрочки, решение Арбитражного суда Севастополя от 14.03.2022 г. по делу №Ф84-111/22, в соответствии с которым удовлетворено заявление о признании незаконным отказа в вводе в эксплуатацию, соотношение размера штрафа и общей цены договора, учитывая баланс интересов сторон, суд приходит к выводу о снижении размера штрафа до 20 000 рублей, полагая указанный размер соответствующие последствиям нарушения ответчиком обязательства и отвечающим требованиям справедливости.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК 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 каждом конкретном случае суд вправе определить такие пределы с учетом обстоятельств дела, сложности и продолжительности рассмотрения дела, сложившегося в данной местности уровня оплаты услуг представителей по представлению интересов доверителей в гражданском процессе.

из материалов дела между и был заключен договор об оказании юридической помощи, в соответствии с которым вознаграждение представителя составляет 30 000 руб. Оказанные услуги оплачены истцом в полном объеме, что подтверждается чеком от 14.03.2022 г.

Учитывая объем выполненной работы, участие представителя в 1 судебном заседании, заявление ответчика об уменьшении данных расходов, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб., полагая, что он является соразмерным оказанным услугам и сложившимся ценам на такого рода услуги в , а также позволяет сохранить баланс интересов сторон.

Согласно ст. 103 ГПК Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобождён, взыскивается с ответчика, не освобождённого от уплаты судебных расходов, в бюджет пропорционально удовлетворённой части исковых требований. В данном случае с ответчика в доход государства подлежит взысканию госпошлина за требования, вытекающие из Федерального Закона №2300-1 «О защите прав потребителей», в размере 300 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя, из имущественного положения сторон или других обстоятельств, вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Согласно п.1 Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. №470 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени) иных финансовых санкций, а так же других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» в отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты,

предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2022 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Учитывая указанные с учетом Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. №470, суд находит возможным предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31 декабря 2022 года.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 196-198 ГПК РФ, суд

к ответственностью « о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с » в пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору от 12.12.2019 № за период с 01.10.2021 по 22.03.2022 в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда 5 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 20 000 рублей, расходы на представителя 10 000 рублей.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с » в бюджет Ленинского района г. Севастополя госпошлину в размере 300 рублей.

Предоставить Обществу с ограниченной ответственностью « » отсрочку исполнения решения суда до 31 декабря 2022 года.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд через Ленинский районный суд города Севастополя путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме. Решение в окончательной форме составлено 4 мая 2022 года.

Судья Ленинского районного суда
города Севастополя

«КОПИЯ ВЕРНА»
Подпись судьи
Должность, подпись и Ф.И.О. должностного лица, заверившего копию
«10» 11 2022 г.

Ленинский районный суд города Севастополя
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 9 листов