Дело №

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 декабря 2023 года г. Севастополь

Ленинский районный суд города Севастополя в составе председательствующего судьи Кукурекина К.В., при секретаре Петряеве К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО "Крымградо", третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования, – Департамент Архитектуры и градостроительства г.Севастополя, о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства объекта долевого строительства,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с настоящим иском к ответчику, в котором просит взыскать с ООО в его пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 07.12.2021 по 25.03.2023 в размере 157 127,13 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной суммы.

Иск обоснован тем, что 02.03.2020 между и Обществом с ограниченной ответственностью заключен договор № в строительстве квартиры № общей площадью 40,31 кв.м, находящейся в 16 этажном в строящемся многоквартирном жилом доме по сумма денежного взноса на строительство объекта составила 3 089 000 рублей.

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.

Стороны в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежаще, от рассмотреть дело без его и истца участия.

На основании статьи 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело без участия сторон.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворения иска из следующего.

Судом установлено, что 02.03.2020 между и Обществом с ограниченной ответственностью заключен договор № долевого участия в строительстве квартиры № общей площадью 40,31 кв.м, находящейся в 16 этажном в строящемся многоквартирном жилом доме по

сумма денежного взноса на строительство объекта составила 3 089 000 рублей.

Согласно п.2.4 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 Президиумом 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 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 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 07.12.2021 по 25.03.2022 составил 157 127,13 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 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 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 Департаментом архитектуры и градостроительства Севастополя во вводе объекта в эксплуатацию. Данный отказ обжалуется ООО в Арбитражном суде Севастополя, что подтверждается определением от 24.01.2022 по делу №Ф84-111/22.

во внимание последствия нарушения ответчиком обязательства, нарушением ООО обязательств по договору долевого участия, небольшой период просрочки, 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 40 000 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.

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.

Истцом также заявлены требования о взыскании штрафа в порядке Федерального Закона №2300-1 «О защите прав потребителей», с учетом установленных обстоятельств имеются основания для его взыскания в размере 22 500 руб. (40 000 руб.+5 000/2).

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 в размере 1700 рублей (1400 за требования имущественного характера и 300 рублей за требования неимущественного характера).

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования к ООО "Крымградо", третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования, – Департамент Архитектуры и градостроительства г.Севастополя, о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства объекта долевого строительства удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Крымградо" (ИНН 9204569183 ОГРН 1189204003141) в пользу неустойку в размере 40 000 рублей за период с 07.12.2021 г. по 25.03.2022 г.

Взыскать с ООО "Крымградо" (ИНН 9204569183 ОГРН 1189204003141) в пользу компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей.

Взыскать с ООО "Крымградо" (ИНН 9204569183 ОГРН 1189204003141) в пользу штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 22 500 рублей.

Взыскать с ООО "Крымградо" государственную пошлину в доход бюджета в размере 1700 рублей.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

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 29 декабря 2023 года.

Судья Ленинского районного суда
города Севастополя К.В.Кукурекин