

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 февраля 2022 года

город Ноябрьск ЯНАО

Ноябрьский городской суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:
председательствующего судьи
при помощнике судьи

Тихоновой Е.Н.,
Жукавиной И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-0625/2022 по иску Ф
к акционерному обществу «Баланс-специализированный застройщик» о взыскании
неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа,

установил:

Истец в суд с иском к акционерному обществу «Баланс-специализированный застройщик» (далее – АО «Баланс-спецзастройщик») о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа. В обоснование указали, что 22 июля 2020 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве Р01-05-22-03-692, по условиям которого застройщик обязуется в срок не позднее 3 квартала 2021 года построить (создать) объект недвижимости, а истец обязуется принять его и уплатить обусловленную договором цену. Обязательства по оплате цены договора в сумме рублей истцом исполнены в полном объеме. Однако на дату подачи иска в суд объект долевого строительства истцом не получен. Срок передачи объекта долевого участия нарушен, в связи с чем, истец обратилась в суд с иском о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства жилого помещения (квартиры) за период с 01.10.2021 по 07.02.2021 в размере рублей копеек, компенсации морального вреда в размере рублей, штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, убытки понесенные в связи с арендой жилья в размере рубль, а также неустойку до фактического исполнения обязательств по договору.

Истец Ф. в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Представитель ответчика АО «Баланс-спецзастройщик» в судебном заседании участия не принимал, представил письменные возражения, в которых указал, что размер неустойки участия несоразмерен последствиям нарушения обязательства, нарушение сроков строительства произошло по причинам независящим от застройщика. Просили снизить размер неустойки, штрафа, отказать в компенсации морального вреда и возмещении расходов на проживание.

В силу положений ч.5 ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости урегулированы Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). Им же установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ 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.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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 блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

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 ГК РФ.

Согласно положениям статьи 8 указанного выше Закона после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

На основании части 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

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 (ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ).

Из материалов дела следует, что 22 июня 2020 года между АО «Баланс-спецзастройщик» (Застройщик) и Ф. (Участник) заключен договор участия в долевом строительстве №Р01-05-22-03-692, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить (создать) объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику расположенный жилой объект, а участник обязуется принять объект и уплатить обусловленную настоящим договором цену.

Объекту присвоен адрес:

В разделе 2 договора долевого строительства указаны основные характеристики объекта: жилое помещение, проектный номер 692, 22 этаж, площадь 66,10 кв.м, 3 комнаты.

Согласно п. 5.3 договора, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – не позднее 3 квартала 2021 года включительно, а цена договора составляет _____ рублей (п.3.1 Договора).

Оплата цены договора производится за счет собственных средств участника долевого строительства в размере _____ рублей, частично за счет кредитных средств банка, в размере _____ рублей.

Истец выплатил застройщику цену договора в полном объеме 23.07.2020 года, что следует из платежного поручения.

При этом, в установленный договором срок объект долевого строительства истцам передан не был.

15 июня 2021 года от застройщика в адрес истца направлена информация об изменении срока передачи объекта. В качестве причины увеличения срока застройщик указывает на наличие обстоятельств непреодолимой силы в виде введения в марте 2020 года на территории г.Москва режима повышенной готовности сроком по 11 мая 2020 года с приостановление строительных работ..

Между тем, доказательств того, что сторонами принято соглашение об изменении условий договора в части срока передачи объекта долевого строительства в установленном законом порядке, суду не представлено, как и не представлен передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

20 января 2022 года в связи с неисполнением ответчиком обязательств по передаче истцу объекта долевого строительства Ф. направил Обществу претензию о выплате неустойки, которая ответчиком добровольно удовлетворена не была

В этой связи у истца, являющегося гражданином (физическими лицами), имеются все основания требовать от ответчика выплаты предусмотренной ч.2 ст.6 Закона неустойки за 130 календарных дней, приходящихся на указанный истцом период со 01 октября 2021 года по 27 января 2022 года, размер которой составит () : $100 \times 6,75$ (ставка рефинансирования ЦБ РФ на день, когда обязательство должно было быть исполнено – 31 сентября 2021 года) : $300 \times 130 \times 2 =$) _____ рубля копеек.

Указанный расчет соответствует правовой позиции Верховного Суда РФ, выраженной в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 октября 2017 года № 41-КГ17-26, из которой следует, что по смыслу статьи 6 Закона при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта.

С учетом изложенного при расчете неустойки, подлежащей взысканию, суду необходимо определить ставку рефинансирования, действовавшую по состоянию на предусмотренный договором день исполнения Обществом своих обязательств по передаче истцу квартиры.

Согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обязательств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортёре) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 ГК РФ).

Следовательно, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком.

В силу статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Судом установлено, что сообщение участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче не направлялось, обязательство ответчика по передаче квартиры в срок, установленный в договоре, не исполнено, ответчиком допущены нарушения условий договора, что влечет за собой предусмотренные законом правовые последствия в виде уплаты неустойки.

Доказательств, свидетельствующих о наличии обстоятельств, освобождающих ответчика от ответственности за нарушение срока исполнения обязательств по передаче квартиры, ответчиком не представлено, к таковым нельзя отнести ограничения введенные мэром г.Москвы на деятельность строительных организаций, поскольку в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ доказательств тому не представлено, и кроме того период пандемии на который ссылаются ответчики имело место с апреля по май 2020 года, тогда как задержка срока передачи объекта произошла через один год.

Кроме того, договор долевого строительства был заключен между сторонами после введения ограничительных мер на территории г.Москвы, соответственно условия договора о сроке сдаче объекта подлежали согласованию изначально с учетом общеизвестных обстоятельств.

Представителем ответчика ходатайство о снижении размера неустойки, ссылаясь на его несоразмерность последствиям нарушенного обязательства.

Согласно статье 333 ГК Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательства 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. Именно поэтому в части 1 статьи 333

Гражданского кодекса РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

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

Согласно разъяснениям п. 71, 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

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).

Учитывая период неисполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, соотношение цены договора и размера заявленной ко взысканию неустойки, соразмерность последствиям нарушения обязательства, а также недопустимость неосновательного обогащения со стороны потерпевшего, то, что снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку выполнения требований по договору, требования разумности и справедливости, рассчитанный судом и подлежащий взысканию размер неустойки суд находит обоснованным, способствующим установлению баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и последствиям нарушения обязательства.

Как разъяснено в п. 65 постановления Пленума Верховного Суда от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу ст. 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, п. 6 ст. 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 г. N 40-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств").

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (ч. 1 ст. 7, ст. 8, п. 16 ч. 1 ст. 64 и ч. 2 ст. 70 Закона об исполнительном производстве).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Статьей 15 Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что 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.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку судом установлено виновное нарушение со стороны ответчика прав потребителя, то в пользу истца, вопреки возражениям ответчика, подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда.

При определении размера компенсации морального вреда суд исходит из фактических обстоятельств дела, длительности периода неисполнения обязательства, требований разумности и справедливости, и находит возможным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда в размере рублей.

Оснований для освобождения ответчика от ответственности судом не установлено.

Согласно пункту 4 статьи 13 Закона о защите прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее

исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Из пункта 6 названной статьи следует, что при удовлетворении 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Наличие судебного спора о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства после отказа застройщика удовлетворить аналогичное требование о выплате указывает на неисполнение застройщиком обязанности по ее оплате в добровольном порядке, в связи с чем удовлетворение требований участника долевого строительства в период рассмотрения спора в суде не освобождает застройщика от выплаты штрафа.

В связи с чем, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере _____ рублей
1 коп. (_____ (неустойка) + _____ (моральный вред) x 50 %).

В силу вышеприведенных обстоятельств оснований для снижения размера штрафа судом также не усматривается.

Доводы стороны ответчика о направлении истцу уведомления о переносе срока ввода объекта в эксплуатацию, суд находит несостоятельными, поскольку данное обстоятельство не освобождает застройщика от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, поскольку по смыслу пункта 3 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", согласие на изменение договора в части переноса срока передачи объекта для участника долевого строительства является правом, а не обязанностью.

В силу статьи 15 ГК Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1). 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).

Право потребителя услуг на полное возмещение исполнителем причиненных убытков предусмотрено и статьей 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Как разъясняется в абзаце втором п.31 постановления Пленума Верховного Суда от 28 июня 2012 г. N 17, при рассмотрении дел о защите прав потребителей под убытками следует понимать расходы, которые потребитель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, утрату или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые потребитель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

При разрешении спора о взыскании убытков истец должен доказать факт наличия убытков, размер таких убытков и причинно-следственную связь между убытками и действиями лица, нарушившего право.

Истцом заявлено о возмещении убытков, связанных с наймом жилого помещения, расположенного по адресу: _____, за период с сентября 2021 года по январь 2022 года в сумме _____ рубля.

Между тем, в обоснование доводов о взыскании убытков, истцом представлен договор найма жилья, нанимателем указана Ф _____, которая не является участником договора долевого строительства. Таким образом, истцом не доказан факт наличия с его стороны убытков.

Разрешая требования истца о признании недействительным п.12.4 договора долевого строительства о месте разрешения споров, вытекающих из данного договора, суд исходит из установленного ст.32 ГПК РФ права сторон по соглашению между собой изменить территориальную подсудность спора и пришел к выводу о том, что данное условие не противоречит положениям ст.ст.420,421, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положениям Закона РФ «О защите прав потребителей».

В настоящем деле истец воспользовался предоставленным ему ч.ч.7, 10 статьи 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и п.2 ст. 17 Закона «О защите прав потребителей» правом на предъявление иска по месту своего жительства, в связи с чем, оспариваемое условие договора не нарушило его права.

Согласно статье 103 ГПК Российской Федерации 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, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика АО «Баланс-спецзастройщик» в доход бюджета муниципального образования город Ноябрьск подлежит взысканию государственная пошлина в размере _____ рублей, исходя из требований имущественного и неимущественного характера.

На основании изложенного и руководствуясь ст.194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

иск Ф _____ удовлетворить в части.

Взыскать с акционерного общества «Баланс-специализированный застройщик» в пользу _____ неустойку за нарушение сроков исполнения договора в размере _____ рублей, штраф в размере _____ рублей, компенсацию морального вреда в размере _____ рублей, всего _____ рублей _____ копеек, всего _____ рублей _____ копеек.

Взыскать с акционерного общества «Баланс-специализированный застройщик» в пользу _____ пени в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы основного долга по договору долевого строительства - _____ рублей за каждый день просрочки, начиная с 08 февраля 2022 года по день фактического исполнения обязательства.

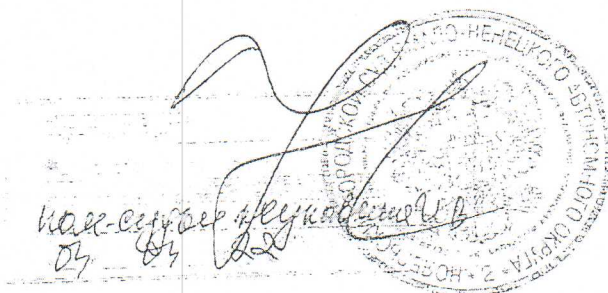
Взыскать с акционерного общества «Баланс-специализированный застройщик» государственную пошлину в бюджет муниципального образования город Ноябрьск в размере _____ рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Кассационные жалоба, представление могут быть поданы в Седьмой кассационный суд общей юрисдикции в срок, не превышающий трех месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного постановления через Ноябрьский городской суд.

Председательствующий судья:

(подпись)



Мотивированное решение суда составлено «02» марта 2022 года.

Подлинник решения суда хранится в Ноябрьском городском суде в гражданском деле № 2-0625/2022.