

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



06 декабря 2022 года

г. Новый Уренгой

Новоуренгойский городской суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе председательствующего судьи Осмоловской А.Л.,
при секретаре Юзеевой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к обществу с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» о взыскании неустойки, убытков,
компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» о взыскании неустойки, убытков,
компенсации морального вреда, штрафа.

В обосновании требований указал, 20 сентября 2019 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № ТюменьОП-2Б(кв)-1/5/10(2), по условиям которого в предусмотренный договором срок обязался с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства участнику. Объект долевого строительства – двухкомнатная квартира, площадью 57,10 кв.м., условный номер 47, на 5 этаже, в 1 подъезде, расположенная в объекте недвижимости: «Жилой микрорайон. Корпус 2Б с сетями водоснабжения, водоотведения, тепловой сетью, с сетью электроснабжения и о ливневой канализации. Второй этап строительства.», расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Комбинатская, 60». В соответствии с п. 5.1. договора, передача участнику объекта долевого строительства и принятие его участником осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта недвижимости в период с 31 октября по 30 декабря 2021 год. О готовности квартиры к осмотру и приемке застройщик уведомил истца только 16 июня 2022 года. Следовательно, ответчик нарушил сроки выполнения своих договорных обязательств. Полагает, что с ответчика за нарушение сроков передачи объекта подлежит взысканию неустойка в размере _____ рублей _____ копеек, компенсация морального вреда в размере _____ рублей; штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, судебные расходы _____ рублей.

Определением судьи от 12 октября 2022 года, в порядке подготовки, к участию в деле в привлечен Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ЯНАО в г. Новый Уренгой, Тазовском районе для дачи заключения по делу.

Истец _____ в судебном заседании не присутствовал, направил в суд заявление о рассмотрении дела без его участия.

Представитель истца _____ действующая на основании доверенности, на удовлетворении требований настаивала по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» _____, действующая на основании доверенности, в судебном заседании не присутствовала, о дате и времени судебного заседания извещена надлежащим образом, в суд направила заявление о рассмотрении дела без участия представителя ответчика. В возражении на иск выразила несогласие с исковыми требованиями истца, полагала их явно несоразмерными последствиям нарушения обязательства, заявленная компенсация морального вреда не обоснована, оснований для начисления штрафа за недобровольное выполнение требований истца о компенсации убытков не имеется, кроме того, полагает, что имеются основания для освобождения ответчика от ответственности и снижения размера неустойки, штрафа, морального вреда, расходов. Истцом не представлено доказательств наступления негативных последствий в заявленном размере неустойки из-за нарушения сроков передачи объектов. Полагает, что требования истца о взыскании неустойки в указанном размере, в отсутствие реальных убытков, направлены на получение дополнительной материальной выгоды, неосновательное обогащение. Кроме того, истцом неверно произведён расчет неустойки. Полагает, что размер неустойки должен составлять _____ рублей _____ копеек, из расчета: _____ х 78 х 2 х 1/300 х 8.5%. Ответчик полагает, что заявленная истцом неустойка несоразмерна нарушенному обязательству и ходатайствует о ее снижении, до размера _____ рублей. Кроме того, ответчиком заявлено ходатайство о применении судом статьи 333 ГК РФ и снижении размера штрафа до _____ рублей. Просит принять во внимание положения Постановления Правительства РФ от 23.03.2022 г. № 442, Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 г. № 479, с учетом Постановлением Правительства РФ от 30.09.2022 г. № 1732.

Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ЯНАО в г. Новый Уренгой, Тазовском районе в судебном заседании участия не принимали, извещены надлежащим образом, просили рассмотреть без участия управления. В суд направили заключение, согласно которому просили удовлетворить требования

Суд в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ полагает возможным рассмотреть настоящее дело в отсутствие не явившихся сторон.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с требованиями закона и условиями обязательства, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

На отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, распространяются положения 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».

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

На основании ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником 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 настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 2 ч. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 20 сентября 2019 года между ООО «ПИК-ТУРА» и _____ был заключен договор № ТюменьОП-2Б(кв)-1/5/10(2) участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями которого, ООО «ПИК-ТУРА» взяло на себя обязательство в предусмотренный договором срок построить объект недвижимости, расположенный по строительному адресу: г. Тюмень, дом 249. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участникам долевого строительства Объект долевого строительства по договору - жилой помещение-квартиру, условный номер 47, состоящую из двух комнат, в подъезде номер 1, на 5 этаже, общей площадью 57,10 кв.м. «Жилого микрорайона, корпус 2Б с сетями водоснабжения, водоотведения, тепловой сетью, с сетью электроснабжения и ливневой канализации. Второй этап строительства», расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Комбинатская, 60».

В соответствии с условиями договора передача участнику объекта долевого строительства и принятие его участником осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта в период: 30 декабря 2021 год (пункт 5.1).

Объект долевого строительства передается участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены договора (пункт 5.3), которая в соответствии с пунктом 4.1 определена в размере _____ рублей копеек.

Истцом денежные средства по договору выплачены в полном объеме, что стороной ответчика не оспаривается. Однако, объект долевого строительства не передан истцу в установленный договором срок.

Объект долевого строительства передан истцу по передаточному акту только 13 июля 2022 года, что подтверждается стороной ответчика.

Ответчиком в нарушение положений ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлено суду доказательств исполнения принятых на себя обязательств по передаче жилого помещения истцу в установленный договором срок.

В адрес ответчика истцом была направлена претензия от 10 июня 2022 года, в которой истец просил выплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, возникшую за период с 31 декабря 2021 года по 28 марта 2022 год, компенсацию морального вреда.

Требования истца оставлены без удовлетворения.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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, входящие 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, 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.

Неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Обращаясь в суд с иском, истец указывает о нарушении ответчиком сроков передачи квартиры с 31 декабря 2021 года по 28 марта 2022 года.

Расчет неустойки за период с 31 декабря 2021 года по 28 марта 2022 года в размере рублей копеек, представленный истцом суд принимает, проверив его, признает его арифметически верным, основаным на нормах действующего законодательства.

Доводы стороны ответчика о том, что неустойка может быть рассчитана за период с 10.01.2022 года по 28 марта 2022 года, суд находит необоснованным.

Так, согласно условиям заключенного сторонами договора объект недвижимости должен был быть передан не позднее 30.12.2021 года, который являлся рабочим днем, следовательно, неустойка подлежит взысканию с 31 декабря 2021 года, с момента, когда ответчиком допущено нарушений сроков передачи объекта недвижимости.

Ответчиком заявлено о применении судом ч. 1 ст. 333 ГК РФ.

В силу положений ст. 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 исполнения обязательств 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.

Из разъяснений, данных в п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 22.06.2021) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» следует, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

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

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

С учетом позиции КС РФ, выраженной в п. 2 Определения от 21.12.2000 № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, длительность неисполнения обязательства.

Предоставленная 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 части 3 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.

Анализирую все обстоятельства дела, и, давая оценку соразмерности заявленных сумм и возможных финансовых последствий для каждой из сторон, суд приходит к выводу о том, что с учетом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером неустойки, указанным истцом, размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения обязательств и превышает размер возможных убытков истца, вызванных нарушением обязательств.

Исходя из изложенного, принимая во внимание последствия нарушения обязательств, суд считает возможным снизить размер неустойки до _____ рублей. При определении размера неустойки суд учитывает характер и период нарушения ответчиком обязательства, учитывает степень вины ответчика в нарушении обязательства, принимает во внимание, что ответчиком предпринимались действия, направленные на передачу объекта долевого строительства, но задержки были обусловлены объективными причинами.

Также суд учитывает, что каких-либо тяжких и необратимых последствий в связи с допущенной застройщиком просрочкой передачи объекта для истца не наступило.

В свою очередь, _____ в опровержение заявления ответчика о снижении размера неустойки не представил доказательств, подтверждающих возможный размер убытков вследствие нарушения обязательства, равный или превышающий заявленный размер неустойки.

Иные доводы сторон также не нашли своего подтверждения и признаны судом несостоятельными.

При таких обстоятельствах, искивые требования _____ надлежит удовлетворить частично, и необходимо взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере _____ рублей.

На основании ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда, размер которой, с учетом продолжительности нарушения обязательства, а также с учетом требований разумности и справедливости, суд считает подлежащим удовлетворению на сумму _____ рублей.

Взысканная судом компенсация морального вреда не относится к финансовым санкциям (штрафам, неустойкам, процентам) либо убыткам, которые не подлежат взысканию с 29 марта 2022 года, согласно Постановлению Правительства РФ № 479 от 26 марта 2022 года.

На основании ст. 98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по отправлению в суд искового заявления в размере 220 рублей.

На основании Постановления Правительства Российской Федерации № 479 от 26 марта 2022 года (в редакции от 30 сентября 2022 года № 1732, действующей с 09

октября 2022 года) следует предоставить ответчику отсрочку исполнения решения суда до 30 июня 2023 года.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «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.

Вместе с тем, в силу п. 1 Постановления Правительства РФ № 479 от 26.03.2022 (в редакции от 30 сентября 2022 года № 1732, действующей с 09 октября 2022 года) неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

Ввиду того, что штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя по своей правовой природе является неустойкой (ст. 330 ГК РФ), то есть финансовой санкцией, при этом он определяется и взыскивается в судебном порядке; на момент рассмотрения настоящего дела Постановление Правительства РФ № 479 от 26.03.2022 г. уже действует, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требования истца о взыскании с ответчика предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» штрафа.

Таким образом, суд находит требования истца подлежащими частичному удовлетворению.

В силу ст. 103 ГПК РФ, 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. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

С учетом ст. 333.19 Налогового кодекса РФ, с ответчика в доход бюджета подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально размеру удовлетворенных судом требований имущественного и неимущественного характера, в размере _____ рублей.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования
частично.

удовлетворить

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ПИК-ТУРА» (ИНН 7203441557, ОГРН 1187232002737) в пользу

неустойку за период с 31.12.2021 г. по 28.03.2022 г. в размере _____ рублей, компенсацию морального вреда в размере _____ рублей, почтовые расходы в размере _____ рублей.

Отсрочить исполнение решения суда на срок до 30 июня 2023 года включительно.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ПИК-ТУРА» в доход бюджета муниципального образования г. Новый Уренгой государственную пошлину в размер _____ рублей.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в суд Ямало-Ненецкого автономного округа через Новоуренгойский городской суд в течение месяца со дня вынесения решения.

Судья

А. Л. Осмоловская

Решение в окончательной
форме изготовлено 12.12.2022