

РЕШЕНИЕ
Киевской районной администрации

02 марта 2023 года

1. Доводы

Назначенный городской суд Анато-Пенского автономного округа в составе председательствующего судьи Михайловой О.В., при секретаре судебного заседания Корсаковского М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» в защиту прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

С. обратился в суд с иском к ООО Специализированный застройщик «Лидер» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 июля 2020 года по 18 августа 2022 года в размере 1000 руб., компенсации морального вреда в размере 1000 руб., штрафа, расходов на оплату юридических услуг в размере 1000 руб.

В обоснование заявленных требований указал, что 09 января 2019 года между С. и ООО «Лидер» заключен Договор № 223-03/19 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - Договор), согласно которому застройщик обязался в предусмотренный по Договору срок передать участнику долевого строительства в собственность после сдачи объекта в эксплуатацию 30 июня 2020 года квартиру, указанную в п. 1.6. настоящего Договора. Согласно договору переуступки права требования от 16 декабря 2019 года Цеслент С. переуступила истцу в полном объеме право

требование к ООО «Лидер» на приобретение объекта долевого строительства и приняла в собственность двухкомнатную квартиру общей площадью 61,16 кв.м., расположенную на 1-м этаже многоквартирного жилого дома № 1 по адресу: г. Чебоксары, ул. Ленинского Комсомола. Цена Договора составляет 1000 руб. В соответствии с условиями договора, застройщик обязался передать объект долевого строительства 2-х комнатную квартиру, общей площадью 61,16 кв.м., расположенную на 1-м этаже многоквартирного жилого дома № 1, по адресу: г. Чебоксары, ул. Ленинского Комсомола. Обязательство по оплате мною исполнено в полном объеме в сумме 1000 руб., что подтверждается документально. Согласно условиям договора, срок сдачи застройщиком объекта - 30 июня 2020 года. 23 августа 2022 года, ответчику была направлена письменная претензия, однако на сегодняшний день ответчик не исполнил обязательства и в связи с этим, истец требует возмещения убытков, причиненных в связи с нарушением сроков оказания услуги, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 50% от взыскиваемой суммы. Размер компенсации причиненного ответчиком морального вреда истец оцениваю в 1000 руб. По условиям Договора застройщик должен был передать указанную в договоре квартиру в срок до 30 июня 2020 года. Просрочен с 01 июля 2020 г. по состоянию на 18 августа 2022 года составляет 779 дней. С 23 марта 2018

года самостоятельно значение ставки рефинансирования не устанавливается и применяется к истребованной ключевой 8,0 % годовых. Указание от 11 декабря 2015 года № 3864-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России». Таким образом, законная неустойка составляет всего 1000 руб. В соответствии с п. 2 ст. 13 Закона, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме. Кроме того, для оказания юридических услуг и предоставления искового заявления истец обратился за юридическими услугами к специалисту, имеющему соответствующие знания и опыт. Расходы по оплате оказанию юридических услуг составил 1000 руб.

Определением судьи от 01 февраля 2023 года к участию в деле в порядке ст.47 ГПК РФ привлечено Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ЧР.

Ответчиком ООО «СЗ «Лидер» представлены письменные возражения на иск из которых следует, что Общество принимало и принимает все зависящие от него меры с целью надлежащего исполнения своих обязательств по договору и своевременной передачи объекта долевого строительства его участникам. Строительно-монтажные работы на объекте не прекращались и ведутся до настоящего времени. ООО «СЗ «Лидер» находится в тяжелом имущественном положении: в отношении Общества службой судебных приставов возбуждено и ведется свыше 1000 исполнительных производств на общую сумму задолженности свыше 1 миллиона рублей, сведения о чем находятся в свободном доступе на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети Интернет; в арбитражном суде рассматривается дело о признании ООО «СЗ «Лидер» несостоятельным (банкротом); на расчетных счетах Общества не имеется свободных денежных средств. По состоянию на день исполнения обязательства по договору — 30 июня 2020 года размер ключевой ставки ЦБ РФ составил 4,5 % годовых. В связи с чем, расчет неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства истцом произведен неверно. Исхода и размера ключевой ставки ЦБ РФ на день подачи иска, что противоречит закону. В соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 02 апреля 2020 года № 423 и от 26 марта 2022 года № 479 из заявленного истцами периода начисления неустойки в виде пени необходимо исключить временные промежутки с 01 июля 2020 года по 01 января 2021 года и с 29 марта 2022 года по 18 августа 2022 года включительно. Заявлено о том, что неустойка в виде пени и штрафа, указанных в иске, явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и сложившейся судебной практике и подлежит уменьшению. Также полагают подлежащими уменьшению размеры заявленных ко взысканию компенсации морального вреда и расходов на оплату услуг представителя как чрезмерные и неразумные. Между тем, следует учесть, что согласно ч. 1 ст. 203 ГПК РФ суд, рассмотрев дело, по заявлению лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств, вправе отсрочить или расстрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения. Закон не предписывает, что требование о предоставлении отсрочки может быть разрешено судом только на стадии исполнения решения. Такое требование может быть разрешено и одновременно с принятием судебного постановления о взыскании денежных средств. Как указано выше, ООО «СЗ «Лидер» находится в тяжелом имущественном положении. Просит в иске отказать или в случае его удовлетворения уменьшить размеры заявленных ко взысканию

недвижимости сумми до разумных пределов и предоставить отсрочку исполнения решения суда по исполнительному делу до 21 июня 2028 года. Прекращая передачу отсрочки, ответчик обязуется в разумные сроки исполнить по приговору суда обязанность контроля за состоянием объектов «ОД» и «Т» объектов, в том числе уведомлять владельцев долевой собственности в связи с совершением действий, влияющих на договор.

Настоящим документом в судебном порядке не выносятся решения о выделении в месте размещения дела и выделе из него доли в праве собственности на земельный участок.

Представитель истца не действующий на основании нотариальной доверенности от 22 августа 2022 года, заявленные требования подлежат по основаниям, изложенным в нем.

Представитель ответчика ООО «Лидер» - Ш. ... недвижимым объектам и земельным участкам в рамках размещения дела в судебном порядке не выносятся решения о выделении в месте размещения дела и выделе из него доли в праве собственности на земельный участок, не являясь, представил суду письменные поручения относительно иска, из содержания которых следует, что иск не принят.

Представитель Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ЯНАО участия в судебном заседании также не принимал, в письменном заключении представителем в материалах дела поданы заявления о предоставлении подложными частичному удовлетворению.

Исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.4 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» (далее - Федеральный закон) 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.

Согласно ст.6 Федерального 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, 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 (пеню) 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 (пеня) уплачивается застройщиком в двукратном размере.

Согласно ст.121 ГК РФ, стороны договора в заключенном договоре в форме письменного документа.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

На основании ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

К правоотношениям, 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 соответствии с ч.1 ст.13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В соответствии со ст.56 ГК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Из материалов дела следует, что 09 января 2019 года между ООО «Лидер» и ООО «Авангард-Климат» заключен договор №223-03/19 участия в долевом строительстве многоквартирного дома предметом которого являлось: привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенной подземной автостоянкой, поз.3, поз.3а в микрорайоне, ограниченный улицами Эперский бульвар, Л. Комсомола, Машиностроительный проезд, река Малая Кушника в г.Чебоксары на земельном участке площадью 7 616 кв.м. с кадастровым номером 21:01:030310:3026 (л.д. 41-47).

Согласно п.1.6 Договора №223-03/19 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома 2 квартал 2020 года, не позднее 08 июня 2020 года. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2020 года.

Согласно справке №223-03/19 от 05 февраля 2019 года ООО «Авангард-Климат» произведена оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №223-03/19 от 09 января 2019 года в размере руб. (л.д. 49).

07 февраля 2019 года по договору уступки права требования (договор цессии) ООО «Авангард-Климат» переуступило С. ... и С. ... право требования и обязанности, вытекающие из договора №223-03/19 от 09 января 2019 года участия в долевом строительстве многоквартирного дома в отношении инвестирования строительства с последующей передачей в собственность жилой двухкомнатной квартиры под условным строительным 3186,

площадь 61,16 кв.м, расположенной в многоквартирном доме со
исключением принадлежащих помещений и земельной доли в праве собственности
на дом, подв. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск,
Министерства Местного самоуправления, проект реконструкции и капитального
на земельном участке площадью 7616 кв.м с кадастровым номером
21:01:030310:026 на 23 этаже (д.л. 33-36)

Согласно доводке №403 от 19 февраля 2019 года выдвинутой от ООО «Авангард-
Клининг» С. и С. взыскание оплаты по договору
услуги права требования к договору №223-03/19 от 09 января 2019 года в размере
2 231 809 руб. (д.л. 50).

16 декабря 2019 года между С. и С. заключен договор
Синергия Н.А. заключен договор переуступки права требования, по условиям
которого, переуступлено в полном объеме право к ООО «Специализированный
застройщик «Лидер» на приобретение объекта долевого строительства и принятии
в собственность двухкомнатной квартиры №. на этаже, общей проектной
площадью 61,16 кв.м, расположенной в многоквартирном жилом доме со
встроенными-пристроенными помещениями и встроенной подземной автомобильной
поз.3, поз.3 в микрорайоне, организованный ул.нами Эгерский бульвар,
Д.Комсомола, Машинностроительный проезд, река Матаи Кулиника в г. Чебоксары
на земельном участке площадью 7616 кв.м с кадастровым номером
21:01:030310:026 (д.л. 37-40). Цена договора составила руб. (п.3.1
Договора переуступки).

В подтверждение внесения полной оплаты по договору переуступки права
требования от 16 декабря 2019 года истцом представлена расписка от 16 декабря
2019 года согласно которой, С. и С. получили от
С. денежные средства в размере руб. (д.л. 48).

Таким образом, в судебном заседании установлено, что истцом надлежащим
образом исполнены обязательства по оплате стоимости квартиры.

Многоквартирный жилой дом на момент рассмотрения дела в суде в
эксплуатацию не введен, квартира истцу не передана по акту приема-передачи, что
не оспаривается стороной ответчика.

В рамках настоящего дела С. заявлены искомые требования о
взыскании с ООО «СЗ «Лидер» неустойки за нарушение срока передачи объекта
долевого строительства за последующий период с 01 июля 2020 года по 18 августа
2022 года в размере руб., суд исходит из следующего.

Частью 1 ст.12 Федерального закона предусмотрено, что обязательства
застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами
передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого
строительства.

Как следует из содержания иска и уматривается из возражений
представителя ответчика, квартира истцу не передана, в связи с чем требование о
взыскании неустойки за последующий период, начиная с 01 июля 2020, заявлено
обоснованно.

Между тем в абзацах втором - шестом пункта 1 Постановления № 423
установлены следующие особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных
финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или
ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом
строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве: в

период, истекший после неустойки (пени) по договорам участия в долевом
строительстве, предусмотренной частью 4 статьи 5 и частью 2 статьи 6
Федерального закона от 30 декабря 2006 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о
внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
(далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), не включается период, истекший
со дня вступления в силу данного постановления до 1 января 2021 г.

Указанное Постановление Правительства РФ опубликовано и вступило в
законную силу 03 апреля 2020 года.

Согласно правовой позиции изложенной в Аргументном определении
Алтайского областного Верховного Суда РФ от 28 января 2021 года по делу №
АП120-47, абзаца второй - шестой пункта 1 Постановления № 423 находится в
состоянии взаимосвязи с ограничительными мерами, принимаемыми в целях
исключения дальнейшего распространения новой коронавирусной инфекции,
непосредственно влияющими на функционирование хозяйствующих субъектов, в
том числе застройщиков. Финансовые обязательства застройщиков перед
участниками долевого строительства, возникшие до введения указанных
ограничений (до 3 апреля 2020 г.), сохраняются и подлежат исполнению после 1
января 2021 г.

Согласно п.1 Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. №479 в
период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом
строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6
Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации», не включается период,
истекший со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря
2022 г. включительно.

Указанное Постановление Правительства РФ опубликовано и вступило в
законную силу 29 марта 2022 г.

Таким образом, согласно приведенным постановлениям в период начисления
неустойки не подлежит включению заявленный истцом период с 01 июля 2020 года
по 01 января 2021 года и с 29 марта 2022 года по 18 августа 2022 года. При
определении размера подлежащей взысканию неустойки за период со 02 января
2021 года по 28 марта 2022 года, суд исходит из следующего.

По смыслу положений ч.2 ст.6 Федерального закона при истечении
неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи
объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежат
применению ключевая ставка Банка России, действовавшая по состоянию на
предусмотренный договором день исполнения ответчиком своих обязательств по
передаче истцу квартиры - 30 июня 2020, в размере 4,5% годовых.

Указанное подтверждается правовой позицией Верховного Суда Российской
Федерации, приведенной в определении от 24 октября 2017 г. №41-КП17-26.
Доводы стороны ответчика в указанной части заслуживают внимания.

Таким образом, неустойка за период с 02 января 2021 года по 28 марта 2022
года составляет руб.

По ст.421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении
договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев,

какой субъект имеет право собственности, решение принимается на основании права собственности.

Таким образом, суд принимает во внимание, что по иску о возмещении вреда, причиненного нарушением права собственности, истец обязан доказать, что вред причинен именно им.

Исходя из этого, суд считает, что вред причинен именно истцу, поскольку вред причинен именно им.

Суд считает, что вред причинен именно истцу, поскольку вред причинен именно им. Суд считает, что вред причинен именно истцу, поскольку вред причинен именно им.

При этом, суд учитывает, что вред причинен именно истцу, поскольку вред причинен именно им.

Таким образом, суд принимает во внимание, что по иску о возмещении вреда, причиненного нарушением права собственности, истец обязан доказать, что вред причинен именно им.

Учитывая период просрочки, характер нарушения обязательства, принимаю во внимание, что возмещение штрафных санкций не должно преследовать цель получения дохода, суд уменьшает сумму иска до 28 марта 2022 года до руб., тем самым иск подлежит лишь частичному удовлетворению в части возмещения убытков.

Разрешая требование истца о возмещении с ответчика компенсации морального вреда, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителем 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 убытков.

В связи с фактом нарушения ответником срока передачи истцу квартиры за последующий период, заявленный истцом в рамках настоящего дела, в соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей», ст. 151 ГК РФ, требования разумности и справедливости, суд полагает необходимым возместить с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере руб., тем самым иск в указанной части подлежит лишь частичному удовлетворению.

Согласно п.6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд возмещает 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, за которую потребитель должен был уплатить货款 потерпевшего.

Суд считает, что вред причинен именно истцу, поскольку вред причинен именно им. Суд считает, что вред причинен именно истцу, поскольку вред причинен именно им.

Таким образом, в силу пункта 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» размер штрафа в пользу истца составляет руб. (руб. : 2).

Суд не усматривает оснований для применения ст. 333 ГК РФ и снижения штрафа так как штраф соразмерен последствиям нарушения обязательства с учетом снижения убытков.

Разрешая требования истца о возмещении руб. в счет оплаты услуг, представляемых по заключенному договору, суд полагает, данные требования не подлежащими удовлетворению.

Так из договора об оказании юридических услуг от 09 сентября 2022 года следует, что руб. являясь заказчиком заключил договор с И на оказание услуг по консультированию заказчика по вопросам права, представительство в суде интересов заказчика (п. 2.2-2.3).

Согласно Акта от 15 марта 2022 года и расписке от той же даты, услуги оказанные И были оплачены руб. в размере руб.

Таким образом, доказательств того, что указанный договор был заключен в интересах С в рамках договора от 16 декабря 2019 года, стороной истца не представлено, как и оплаты данного договора истцом.

Согласно ч. 1 ст. 103 ГК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, возмещаются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Подпунктами 1 и 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ предусмотрено, что по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации и законодательством об административном судопроизводстве, судами общей юрисдикции, мировыми судьями, государственная пошлина уплачивается при подаче искового заявления имущественного характера, административного искового заявления имущественного характера, подлежащих оценке, при цене иска от руб. до руб. рублей в размере руб. рублей плюс 2 процента суммы, превышающей руб. рублей; при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера: для физических лиц - руб. рублей.

С учетом требований ч.1 ст.103 ГПК РФ, пп.1, 3 п.1 ст.333.19 НК РФ с ответчика в доход соответствующего бюджета подлежат взысканию государственная пошлина в размере руб.

Согласно п.1 Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 года №479 по ходатайству стороны ответчика суд полагает необходимым отсрочить исполнение решения суда до 30 июня 2023 включительно в части взысканных в пользу истца денежных сумм.

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

Р Е Ш Е Н И Е:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» (ИНН №2130088313) в пользу С. (паспорт гражданина РФ серии / серия Чувашской Республики / выдан /) руб. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 июня 2020 года по 18 августа 2022 года в размере () руб., компенсацию морального вреда в размере () руб., штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере () руб.

Отсрочить исполнение решения суда в части взысканных с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» в пользу С. денежных сумм до 30 июня 2023 года включительно.

В остальной части в удовлетворении исковых требований С.

к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» в доход соответствующего бюджета государственную пошлину в размере () руб.

Решение может быть обжаловано в суд Ямало-Ненецкого автономного округа через Ямальский городской суд, в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме. Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в окончательной форме решение принято 09 марта 2023 года

Председательствующий / подпись /

Копия верна:
Судья

О.В. Михайлова

