

РЕШЕНИЕ
ПЛАНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Волгоград

06 июля 2024 года

Советский районный суд города Волгограда в составе:
председательствующего судьи Чекашовой С.В.
при секретаре Лихолетовой И.П.,

с участием представителя истца Смирновой М.А., действующей на основании доверенности

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рент-Сервис» о взыскании неустойки, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Рент-Сервис» (далее по тексту ООО «СЗ Рент-Сервис») о взыскании неустойки, штрафа

В обоснование иска указано, что 14 октября 2022 года между ООО «СЗ Рент-Сервис» заключен договор № 232Н/Д/26/ЖКФН(ПЧ)-И участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 26 в квартале «Гринизерный» жилого микрорайона «Редизинная-малая-1». Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира общей проектной площадью 55,79 кв. м, кадастровый номер 17/12, расположенная на 17 этаже первого секции в вышеуказанном многоквартирном доме. В соответствии с условиями договора застройщик обязался передать квартиру не позднее 30 сентября 2023 года. Стоимость объекта недвижимости составляла 4 696 466 рублей. Условия договора в части оплаты выполнены в полном объеме. Однако объект передан истцу 15 января 2024 года.

В адрес ответчика были направлены претензии с требованием выплатить неустойку, которая получена последним, однако ответа за нее не последовало.

С учетом изложенного, просил суд взыскать с ООО «СЗ Рент-Сервис» неустойку за нарушение сроков передачи квартиры потребителю за период с 01 октября 2023 года по 15 января 2024 года в размере 493 442 рублей 03 копеек, штраф.

В судебное заседание истец не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, объявляя явку представителя Смирновой М.А.

В судебном заседании представитель истца Смирнова М.А., действующая на основании доверенности, на удовлетворении исковых требований настаивала.

В судебное заседание представитель ответчика ООО «СЗ Рент-Сервис» Подьяпольская В.А., действующая на основании доверенности, представляла возражения на иск, согласно которым просила применить к требованиям о взыскании неустойки Постановление Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326, почитать неустойку за истекший период исходя из ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей по состоянию на 1 июля 2023 года – 7,5%. Также просила применить ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки. В удовлетворении требований о взыскании компенсации морального вреда и штрафа просила отказать, ссылаясь на постановление Правительства РФ от 29 декабря 2023 года № 2380. В случае если суд придет к выводу о неправомерности постановления Правительства № 2380, то просила снизить размер компенсации морального вреда, к требованиям о взыскании штрафа применить также постановление ст. 333 ГК РФ.

Ввиду отсутствия возражений истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

На основании статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, по договору участия в долевом строительстве 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 частям 1 и 2 статьи 6 указанного 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 (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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 14 октября 2022 года между ООО «СЗ Ресит-Сервис» и ООО «СЗ Ресит-Сервис» заключен договор № 232/ВГ/Д/264(КвН(ПД))-Н участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 26 в квартале «Пристальный» жилого микрорайона «Родниковая долина-1».

Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира общей проектной площадью 55,79 кв.м, проектный номер 1712, расположенная на 17 этаже первой секции в вышеуказанном многоквартирном доме.

Цена договора определена по соглашению сторон в размере 4 696 466 рублей.

В соответствии с условиями договора, планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома установлен на 1 квартал 2023 года. Срок передачи Объекта Участнику установлен не позднее 30 декабря 2023 года.

Условия договора в части оплаты со стороны истцов выполнены в полном объеме.

Объект долевого строительства передан 15 января 2024 года, что подтверждается актом приема-передачи.

В нарушение условий договора участия в долевом строительстве квартира-долюшка в установленный срок не передана, неисполнение обязательств по передаче квартиры в установленный срок стороной ответчика не представлено.

Претензия, направленная в адрес ответчика, остается без удовлетворения.

Предъявляя истощающий иск, истцы просят взыскать неустойку за просрочку исполнения обязательства за период с 01 октября 2023 года по 15 января 2024 года в размере 193 412 рублей 03 копеек, исходя из расчета:

$4\,696\,466 \text{ руб.} \cdot 7,5\% \cdot 107 \text{ дней} (с 01.10.2023 - 29.12.2023) \cdot 1:150 \cdot 1,3\% = 128\,037 \text{ рублей } 85 \text{ копеек};$

$4\,696\,466 \text{ руб.} \cdot 7,5\% \cdot 19 \text{ дней} (с 30.12.2023 - 17.01.2024) \cdot 1:150 \cdot 1,3\% = 230\,126 \text{ рублей } 83 \text{ копеек};$

$4\,696\,466 \text{ руб.} \cdot 7,5\% \cdot 24 \text{ дней} (с 18.12.2023 - 13.01.2024) \cdot 1:150 \cdot 1,3\% = 145\,277 \text{ рублей } 35 \text{ копеек}.$

Вместе с тем, суд не может согласиться с представленным расчетом, по следующим основаниям.

В соответствии с п.1 Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326 «Об установлении особенностей 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 исполнения 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 2024 г. включительно.

Неустойка (штраф, пеня), иные финансовые санкции, подлежащие учету 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 31 декабря 2024 г. включительно.

В отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций в отношении участника в долевом строительстве, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению участнику до дня вступления в силу настоящего постановления, представляется оспорочка до 31 декабря 2024 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период оспорочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживающие счета застройщика.

Пункт 2 указанного постановления предусматривает, что в период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2024 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частью 2 и 4 статьи 9, а также подлежащих уплате 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», в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, не начисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей по состоянию на 1 июля 2023 г.

Особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления (п.3).

Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования (п.4).

Исходя из указанного, суд считает необходимым привести свой расчет неустойки – с 01 октября 2023 года по 15 января 2024 года:

$4\,696\,466 \text{ руб.} \cdot 10,7\% \cdot 107 \text{ дней} \cdot 1:150 \cdot 7,5\% = 251\,260 \text{ рублей } 43 \text{ копеек}.$

Разрешая гражданские претензии ответчика о снижении размера неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, суд приходит к следующему:

В силу части 1 статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 2.2 определения от 15.01.2013 г. № 7-О, предоставление суду возможности снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом, свободного определения размера неустойки, т.е., 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. Исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе, неустойка может

быть уменьшена судом при наличии соответствующего ходатайствения со стороны ответчика. Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на истце, заявителе, заявителем о ее уменьшении, недопустима сложение неустойки ниже определенных пределов, определенных соразмерности величине учетной ставки Банка России, поскольку истец фактически изначально бы подписание должным, выполняющего из исполнения своих обязательств.

В силу пункта 42 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при решении вопроса об уменьшении неустойки статьи 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом может приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товара, работ, услуг, сумма договора и т.п.)

В соответствии с пунктом 26 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ от 04.12.2013) суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения участником своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Следовательно, подлежит последовательное рассмотрение вопроса исключительности случая нарушения ответчиком взятых на себя обязательств и допустимости уменьшения размера взыскиваемой неустойки в зависимости от степени выполнения участником своих обязательств, фактического выполнения участником и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Учитывая, срок нарушения ответчиком обязательств по договору, степень вины ответчика в нарушении условий договора, суд приходит к выводу о том, что размер неустойки, подлежащий к уменьшению с ответчика в пользу истца за период с 01 октября 2022 года по 15 января 2024 года составляет сумму в размере 251 260 рублей 93 копейки, который соразмерен последствиям нарушения обязательств.

Также суд считает необходимым указать на предоставление ООО «ЭР-Рент-Сервис» отсрочки исполнения решения суда части взыскания неустойки с штрафа до 31 января 2024 года исключительно

Пункт 6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации и, уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за неисполнение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу этого положения Закона данная мера ответственности предусмотрена не за всякое нарушение, которое привело к необходимости обращения потребителя в суд за защитой своих прав, а лишь за определенные нарушения, выражающиеся неисполнении добровольного порядка удовлетворения тех требований потребителя, которые предусмотрены Законом РФ «О защите прав потребителей».

Поскольку ответчик нарушил договорный срок передачи истцу недвижимого имущества и не удовлетворил в добровольном порядке требования истца о выплате неустойки, в связи с чем, суд взыскивает с ответчика в пользу истцов штраф в пользу каждого истца в размере 125 630 рублей 46 копеек (251 260 рублей 93 копейки /2).

Обязаний для применения положений ст. 333 ГК РФ к сумме штрафа, суд не усматривает, поскольку наличие записки о соразмерности суммы, подлежащей взысканию, последствиям нарушения обязательства ответчик в силу положений части статьи 56 ГК РФ не представил суду доказав, тем самым подтвердившую такую соразмерность.

Доводы стороны ответчика о том, что требования о взыскании компенсации морального вреда и штрафа не подлежат удовлетворению со ссылкой на постановление Правительства РФ от 29 декабря 2023 года № 2380 не состоятельны по следующим основаниям.

Действительно, Правительство Российской Федерации издало 29 декабря 2023 года постановление № 2380 «Об установлении обязанности передачи участнику долевого строительства участнику долевого строительства».

При этом, как установлено в суде, что в отношении, связанных с передачей объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином с участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются исключительно положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим постановлением (пункт 2).

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 9 статьи 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» в отношении, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином для приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

В силу статьи 103 Гражданского процессуального кодекса РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, государственной пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Поскольку в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации истца освобождены от уплаты государственной пошлины при подаче настоящего искового заявления в суд, в связи с чем, суд, применяя положения статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации, взыскивает с ответчика в доход бюджета муниципального образования город-герой Волгоград государственную пошлину в размере 5 713 рублей.

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

РЕШИЛ:

исковые требования

к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рент-Сервис»

«Специализированный застройщик «Рент-Сервис» о взыскании неустойки, штрафа, - удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рент-Сервис», ИНН 7325124442 неустойку за период с 01 октября 2023 года по 15 января 2024 года в размере 251 360 рублей 43 копеек, штраф в размере 125 630 рублей 46 копеек.

В удовлетворении остальной части заявленных требований «обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рент-Сервис»

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рент-Сервис», ИНН 7325124442 в доход бюджета муниципального образования город-герой Волгоград государственную пошлину в размере 5 713 рублей.

Президиум общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рент-Сервис», ИНН 7325124442 оспаривает исполнение решения суда в части взыскания неустойки и штрафа до 31 декабря 2024 года включительно.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Советский районный суд г. Волгограда в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Справка: решение суда в окончательной форме составлено 13 июня 2024 года.

подпись

С.В. Чекашова

Секретарь районный суд
г. Волгоград
Иванов И.И.
подпись

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
секретарь с/з

Чекашова С.В.
Иванов И.И.

13 июня 2024 г.