

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 июля 2024 года г. Красноярск
Советский районный суд г. Красноярска в составе:
председательствующего судьи Татарниковой Е.В.,
при секретаре Ощепковой Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению ФИО2 к ООО «Свой дом» о защите прав потребителя,
УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратилась в суд с иском заявлением к ООО «Свой дом» о защите прав потребителей. Требования мотивированы тем, что на основании договора долевого участия в строительстве № № от ДД.ММ.ГГГГ застройщик обязался передать участнику долевого строительства в предусмотренный не позднее ДД.ММ.ГГГГ квартиру, расположенную по адресу: <адрес> (3 этап), имеющую характеристики, указанные в договоре. Объект был передан по акту приема-передачи лишь ДД.ММ.ГГГГ. Цена объекта определена сторонами в размере руб. (п. 2.1). Обязательства по оплате по договору истцом исполнены в полном объеме. Со ссылкой на изложенные обстоятельства, истец просит взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за несвоевременную передачу объекта за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере руб., компенсацию морального вреда.

В судебном заседании истец ФИО2 исковые требования поддержала по изложенным в иске основаниям.

Представитель ответчика ООО «Свой дом» в судебное заседание не явился, по неизвестной суду причине, извещены надлежащим образом и своевременно.

Выслушав сторону истца, заключение представителя Ропотребнадзора исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями договора и требованиями закона. В силу ст. 310 ГК РФ одностороннее изменение обязательства по общему правилу не допускается.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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, регулируются нормами Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона, по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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 части 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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 названной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Согласно п.п. 1, 2, 3, 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. 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. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда РФ, изложенной в п.п. 23 – 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой. Суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив факт злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником долевого строительства предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства).

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна представлять доказательства в обоснование исковых требований и возражений по иску.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГТТГ между ООО «Свой дом» и ФИО2 был заключен договор № № на долевое участие в строительстве, по условиям которого застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, однокомнатную <адрес> (строительный номер), на 1 этаже, в секция 11, (проектной) площадью 38,73 кв.м, расположенной по адресу: <адрес> (3 этап строительства).

В соответствие с п. 2.1 договора, общая цена договора составляет 3 600 000 руб. По условиям договора, застройщик обязался передать объект долевого строительства участнику в срок не позднее ДД.ММ.ГТТГ (п. 1.4 договора).

В установленный договором срок обязательства по передаче объекта долевого строительства застройщиком исполнены не были, акт приема-передачи подписан не был.

Акт приема-передачи квартиры был подписан между сторонами ДД.ММ.ГГГГ.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия о нарушении срока передачи объекта долевого строительства, получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ ответчик уведомил истца о готовности выплатить в добровольном порядке неустойку в размере руб.

Оценивая представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о том, что ответчиком ООО «Свой дом» были нарушены обязательства как застройщика по договору от ДД.ММ.ГГГГ на долевое участие в строительстве, поскольку в нарушении п. 1.4 договора, фактически объект долевого строительства передан участнику лишь ДД.ММ.ГГГГ.

Определяя размер подлежащей взысканию с ООО «Свой дом» в пользу истца неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику, суд принимает во внимание следующее.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения (ч. 1 ст. 330 ГК РФ).

В соответствии с п.1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 "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, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве" 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, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 30.06.2023 включительно.

Кроме того, Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 N 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" со дня вступления его в законную силу (с 22.03.2024) установлены 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.

Согласно п. 1 названного Постановления 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, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31.12.2024 включительно.

В отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31.12.2024 включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

При этом в соответствии с п. 2 Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 N 326 период с 01.07.2023 до 31.12.2024 включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве,

предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 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, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей 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. Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 N 326).

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о взыскании размера неустойки за заявленный период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, из расчета текущей ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Банка России, действовавшей по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, а именно руб. из расчета (). Оснований для уменьшения размер неустойки по ходатайству стороны ответчика в порядке ст. 333 ГК РФ не имеется с учетом срока пропуска, объективных оснований, наличия в квартире строительных недостатков и отсутствием ходатайства ответчика.

Поскольку ответчик допустил нарушение прав истца, являющегося потребителем, то требование истца о компенсации морального вреда является обоснованным. При определении размера компенсации морального вреда суд учитывает личность истца, степень ее нравственных страданий, период нарушения ответчиком прав истца. С учетом указанных обстоятельств, а также того, что размер компенсации морального вреда не зависит от размера возмещения имущественного вреда, суд полагает возможным взыскать компенсацию морального вреда рублей.

Поскольку исковые требования ФИО4 в добровольном порядке ответчиком удовлетворены не были, на основании ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», однако истец с иском в суд обратился ДД.ММ.ГГГГ, когда уже действовал мораторий, установленный, Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 N 326, поэтому оснований для взыскания штрафа у суда не имеется.

С учетом фактических обстоятельств дела, суд полагает необходимым определить сумму возмещения морального вреда в размере руб.

В силу ст. 98, ст. 103 ГПК РФ с ответчика ООО СЗ «Свой дом» в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден как потребитель, пропорционально размеру удовлетворенных требований в сумме 7 154 руб.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Свой дом» (ИНН 2460099930) в пользу ФИО2 (паспорт серии № №) неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере ., компенсацию морального вреда в размере руб., всего руб.

Представить ООО «Свой дом» отсрочку по выплате неустойки до ДД.ММ.ГГГГ включительно.

В удовлетворении штрафа ФИО2 штрафа отказать.

Взыскать с ООО «Свой дом» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 7154 руб.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г. Красноярска в течение одного месяца с даты изготовления мотивированного текста решения.

Председательствующий Е.В. Татарниковой

Текст мотивированного решения изготовлен 09.08.2024

Копия верна судья Е.В. Татарникова