

РЕШЕНИЕ
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Копия

г. Волгоград

23 октября 2024 года

Советский районный суд города Волгограда в составе:
председательствующего судьи Макаровой Т.В.,
при секретаре Архипове Е.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
застройщик Рент-Сервис» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств по
передаче объекта долевого строительства, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истцы «Специализированный застройщик «Рент-Сервис» обратились в суд с иском к ООО
«Специализированный застройщик «Рент-Сервис» о взыскании неустойки за просрочку
исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства, штрафа.
В обоснование заявленных требований истцы указали, что между

«Специализированный застройщик Рент-Сервис» заключен Договор № и ООО
участия в долевом строительстве от 12 мая 2022 г. (далее - Договор). Договор заключен в
соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Объектом долевого строительства по Договору является Квартира (по проекту
....., проектной площадью квадратных метра, расположенная в
здании дома по адресу: (далее -
Квартира).

Согласно п. 2.8. вышеуказанного Договора, срок передачи Застройщиком Квартиры
Дольщику 30.06.2023 г.

Цена Договора в соответствии с п. 5.2 составляет рубля 00 копеек.

Все условия по Договору со стороны Дольщика исполнены полностью, надлежащим
образом.

Застройщиком нарушены условия договора, а именно, нарушен срок передачи объекта
долевого строительства, что существенное нарушение условий договорных обязательств.

Просили взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик Рент-Сервис» в пользу неустойку за период с
30.06.2023 по 24.09.2023 по договору долевого участия от 12.05.2022 №
в размере 257 173 91 руб., штраф.

Истцы

в судебное заседание не явились, о дате, времени
и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом и своевременно.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» в
судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен
надлежащим образом и своевременно. Представил возражения в которых исковые требования
не признав, просил снизить размер неустойки по ст. 333 ГК РФ, отказать во взыскании штрафа,
снизить размер судебных расходов. В случае взыскания неустойки и штрафа, предоставить
отсрочку исполнения решения суда до 01.01.2025 года.

Исследовав и проверив материалы дела, суд приходит к выводу о необходимости
частичного удовлетворения иска, исходя из следующего.

Согласно 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 или иными обычно
предъявляемыми требованиями.

На основании ст. 310 ГК РФ

В силу ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В соответствии со ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

Статьей 6 этого же закона 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 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. Именное предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно ст. 10 ФЗ № 214 в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В судебном заседании установлено, что между ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» и _____ заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12.05.2022 № _____

Согласно п. 2.1 Договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно многоквартирный жилой дом

В соответствии с _____

Пунктом 2.8. Договора предусмотрено, что Ответчик обязуется передать Истцам квартиру по акту приема-передачи не позднее 30.06.2023.

В соответствии с пунктом 5 Договора цена договора составляет -

10 коп

Все условия по Договору Истцами исполнены полностью и надлежащим образом. Оплата по условиям Договора стоимости Объекта в размере руб. 00 коп осуществлена в полном размере, что подтверждается п.5.3. Договора.

Объект был передан Застройщиком 25.09.2023, что подтверждается актом приема-передачи объекта долевого строительства к договору долевого участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

08.08.2024 в адрес Ответчика направлена претензия о добровольной выплате неустойки и урегулирования спора в досудебном порядке, однако по настоящий момент она оставлена без ответа.

В соответствии с п. 7.10 Договора и п. 2 ст. 6 Закона, в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае, если Участником является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

Истцы просят взыскать неустойку за период с 30.06.2023 по 24.09.2023 в размере 257175.91 руб.

Ключевая ставка Центрального банка РФ по состоянию на 01.07.2024 г. составляла 7,5%.

Ответчиком предоставлен расчет неустойки, согласно которому его размера период с 01.07.2023 по 24.09.2023 составляет 254 217,89 рублей из расчета $5\,917\,044,00 * 86 * 2 * 1/300 * 7,5\%$

Судом проверен расчет ответчика и принимается в качестве допустимого по делу, поскольку он является арифметически верным.

Представителем ответчика заявлено ходатайство о снижении неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

При этом пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляя право суда уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, и, по существу, предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что согласуется с положением статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, в соответствии с которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм и разъяснений в их взаимосвязи, суд при определении размера подлежащей взысканию неустойки вправе применить пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить ее размер в случае установления явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения ответчиком обязательств.

Суд полагает необходимым отметить, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения ее размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

С учетом обстоятельств рассматриваемого дела, а также принимая во внимание компенсационную природу неустойки,

оснований для снижения размера неустойки и взыскивает с ответчика в пользу истца неустойку в размере 254 217,89 рублей, но 127 108 рублей 95 копеек в пользу каждого истца.

В соответствии со ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» 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.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Целью договора долевого участия в строительстве, заключенного между истцами и ответчиком, являлось приобретение в строящемся доме конкретной квартиры для личных нужд, то есть для проживания.

Таким образом, истец, приобретая квартиру для личных нужд и инвестируя денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры), являлся потребителем оказываемых ООО «Специализированный застройщик «Рент-Сервис» услуг.

Таким образом, законодатель установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую, в том числе строительную, деятельность, распространил действие Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» на отношения по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и тем самым предоставил им право требовать возмещения штрафа за нарушение соответствующих обязательств.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 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.

Федеральным законом от 8 августа 2024 г. № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в ч. 3 ст. 10 указано, что при удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина - участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

При таких обстоятельствах, с ответчика ООО «Специализированный застройщик «Рент-Сервис» взыскать:

Главой 7 ГПК РФ определено понятие судебных расходов и установлен порядок их взыскания.

Частью 1 ст. 88 ГПК РФ предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 89 ГПК РФ, льготы по уплате государственной пошлины предоставляются в случаях и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, а также мировыми судьями, освобождаются истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

В соответствии с ч. 1 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, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В силу ч. 1 ст. 333.19 НК РФ государственная пошлина по данному иску составляет 5742 рубля 18 копеек.

При таких обстоятельствах, поскольку истцы на основании закона были освобождены от уплаты государственной пошлины, и решение суда состоялось в их пользу, то с ответчика ООО «Специализированный застройщик «Рент-Сервис» суд полагает необходимым взыскать государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования городской округ город-герой Волгоград в размере 5742 рублей 18 копеек.

Разрешая ООО «СЗ Рент-Сервис» о предоставлении отсрочки исполнения решения, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств, вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

В соответствии с абз. 6 п. 1 Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 г. № 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, и об особенностях включения в единый 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...» в отношении применения неустойки (штрафов, 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 даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 01 января 2025 года.

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 таких обстоятельствах суд полагает возможным заявление удовлетворить и предоставить ответчику ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» отсрочку исполнения решения суда до 01 января 2025 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 191-199 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования

к ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» о взыскании судебных расходов за просрочку исполнения

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Рент-Сервис» в пользу
01.07.2023 по 24.09.2023 по договору долевого участия от 12.05.2022 №
в размере 127 108 рублей 95 копеек, штраф в размере 3177 рублей 73 копейки.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Рент-Сервис» в пользу
01.07.2023 по 24.09.2023 по договору долевого участия от 12.05.2022 №
в размере 127 108 рублей 95 копеек, штраф в размере 3177 рублей 73 копейки.

В удовлетворении остальной части исковых требований
к ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» о взыскании неустойки, штрафа свыше взысканных сумм, – отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» в доход бюджета муниципального образования город-герой Волгоград государственную пошлину в размере 5742 рублей 18 копеек.

Предоставить ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис» отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки и штрафа до 01 января 2025 года.

Решение может быть обжаловано сторонами в течение месяца после изготовления решения суда в окончательной форме в апелляционную инстанцию Волгоградского областного суда путем подачи апелляционных жалоб через Советский районный суд г. Волгограда.

Мотивированный текст решения суда изготовлен 06 ноября 2024 года.

Судья

подпись

Т.В. Макарова

«КОПИЯ ВЕРНА»	
подпись судьи	Т.В. Макарова
Секретарь с/з	
« 06 » 11	2024 г.

Советский районный суд
г. Волгограда
намерено и скреплено
судья