

## РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

18 апреля 2024 года г. Губкин Белгородской области

Губкинский городской суд Белгородской области в составе председательствующего: судьи Потрясаевой Н.М.,

при секретаре Беспаловой Ю.А.,

с участием представителей истца Савченко О.А., Завьялова А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГОРИЗОНТ» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, убытков, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов,

установил:

15 марта 2022 года между С. и ООО СЗ «ГОРИЗОНТ» был заключен договор участия в долевом строительстве <данные изъяты>, в соответствии с которым, по окончании строительства дома истица приобретает право собственности на <адрес>, расположенную по адресу: <адрес>.

Договором определены стоимость создания объекта долевого строительства, сроки и порядок внесения денежных средств по договору, срок передачи объекта – не позднее 30.09.2023. В нарушение условий договора, объект передан истцу 28.01.2024.

Дело инициировано иском С. в котором она просила взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи квартиры за период с 01.10.2023 по 28.01.2024 года в размере 16% годовых, в сумме коп.

Компенсацию морального вреда в размере рублей, убытки, связанные с несением расходов по аренде жилого помещения за указанный период в сумме руб., штраф, судебные расходы по делу.

Истица в суд не явилась, представила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие, иск поддержала. Представители истца по доверенности Савченко О.А., Завьялов А.Н. исковые требования поддержали в полном объеме, просили суд их удовлетворить. Представитель ООО СЗ «ГОРИЗОНТ», возражали против удовлетворения иска по основаниям, указанным в отзыве, считают, что размер неустойки неправильно исчислен.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд считает исковые требования истцов подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. ст. 309, 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода. В любом случае обязательство должно быть исполнено в разумный срок после его возникновения.

Как указано в ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 14.02.2024 № 17-ФЗ) (далее – Закон № 214-ФЗ), 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.

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 ЦБ РФ, 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.

Согласно ч. 1-4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

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.

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 долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. 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.

Вместе с тем, ч. 5 ст. 8 указанного выше ФЗ предусмотрено, что участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст. 7 Закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона.

Как гласит ч. 9 ст. 4 Закон № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства для личных семейных, иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ «О защите прав потребителей».

Таким образом, отношения между сторонами регулируются Законом № 214-ФЗ, а в части, им не урегулированной - Законом РФ от 07.02.1992 №2300-1 (ред. от 04.08.2023) «О защите прав потребителей» (Законом РФ «О защите прав потребителей»).

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», за нарушение прав потребителей продавец (изготовитель, исполнитель) несет ответственность, предусмотренную законом или договором. Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором. Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем. Изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная

организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным Законом.

Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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.

Согласно ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Судом установлено, 15 марта 2022 года между С. (Участник долевого строительства, УДС) и ООО СЗ «ГОРИЗОНТ» (Застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве <данные изъяты> (Договор), в соответствии с условиями которого Застройщик обязуется в предусмотренный п.5.1 срок – не позднее 30.09.2023, передать участнику долевого строительства объект долевого строительства (ОДС) - <адрес>, расположенную по адресу: <адрес>, на которую УДС приобретает право собственности (л.д.14-23).

В соответствии с п. 4 договора, сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства в размере рублей, обязательство по оплате которой, истица выполнила в полном объеме (л.д.25).

Впоследствии, в связи с изменением площади объекта, цена договора уменьшена до рубля, ответчиком осуществлен возврат денежных средств. (л.д.30)

Согласно п. 5.1.2 договора срок передачи объекта долевого строительства (квартиры) истцу определен не позднее 30 сентября 2023 года. Однако квартира была передана ответчиком истцу лишь 28 января 2024 года. (л.д.29)

В адрес ООО СЗ «ГОРИЗОНТ» (Л.Д.27-28) 17.11.2023 истцом была направлена претензия о выплате неустойки, в удовлетворении которой было отказано.

В связи с этим, истица просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи квартиры за период с 01.10.2023 по 28.01.2024 года в размере 16% годовых, в сумме коп.

В рамках досудебного урегулирования спора ответчик истцам денежные средства не выплатил. Данное обстоятельство никем не оспаривается.

При таких обстоятельствах, суд находит требования истцов о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи квартиры за указанный выше период обоснованными, но подлежащими частичному удовлетворению.

Согласно ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Проверив расчет периода неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, суд соглашается с ним и считает арифметически правильным.

Вместе с тем, истцом при расчете суммы неустойки необоснованно применена ключевая ставка ЦБ РФ в размере 16% годовых.

В соответствии с п.2 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 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 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, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, 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 Центробанка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г. Размер ключевой ставки по состоянию на 01.07.2023 составляет 7,5% годовых. В связи с чем, доводы ответчика об уменьшении в связи с этим размера неустойки, суд считает обоснованными, в отсутствие изменения размера неустойки истцом, принимает за основу расчет, представленный ответчиком, полагает возможным взыскать неустойку за период с 01.10.2023 по 28.01.2024 года с применением ключевой ставки Центробанка 7,5% годовых, в сумме рублей., в остальной части требования удовлетворению не подлежат.

Помимо изложенного, истица также указывает, что в связи с нарушением ответчиком условий договора по своевременной передаче

квартиры, понесла убытки, связанные с несением расходов на аренду жилого помещения, в размере рублей, в подтверждение чего представила договор аренды жилого помещения от 01.03.2023 и дополнительное соглашение к нему от 30.12.2023 года, расписки в получении денежных средств за аренду квартиры за 4 месяца – октябрь-январь 2024 года, на сумм рублей (л.д.94-101). суд принимает указанные документы в качестве доказательства понесенных расходов, поскольку истица проживает и работает в г.Москва (л.д.102-104,116), эти расходы были необходимыми, понесены истцом по вине ответчика, не исполнившего свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок.

Согласно ст. 151 ГК РФ компенсация морального вреда взыскивается, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом.

В силу ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «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.

Суд приходит к выводу, что ответчик по своей вине не выполнил установленной законом обязанности передать квартиру в установленный договором срок, что является достаточным основанием для компенсации потребителю морального вреда, полагает возможным, удовлетворить требования частично, с учетом принципа разумности и справедливости, в размере рублей.

Как указано в ч. 6 ст. 13 указанного выше Закона, 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.

При таких обстоятельствах, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать штраф в сумме рубля, оснований для уменьшения размера штрафа, суд не находит.

Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 установлены особенности применения мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ. В частности, за период с 22 марта до 31 декабря 2024 г. включительно нельзя начислить неустойку (пени), проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства, потребовать возместить убытки. С 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2024 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пеней), других финансовых санкций по ДДУ, которые предусмотрены Законом об участии в долевом строительстве, а также подлежат уплате с учетом отдельных его положений и к которым не применяются установленные особенности, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г.

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 декабря 2024 г. включительно. 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.

В связи с чем, в части исполнения решения суда по взысканным суммам неустойки рублей, убытков рублей и штрафа предоставляется отсрочка до 31.12.2024 года.

Согласно ст. 88-89 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Имеющимся в материалах дела документами подтверждается, что истица понесла следующие расходы, связанные с рассмотрением настоящего дела: расходы по оплате госпошлины рублей (из которых рубль – требования имущественного характера, рублей - не имущественного характера) (л.д.7)

Поскольку указанные расходы связаны с рассмотрением настоящего дела, подтверждены документально, суд, в соответствии со ст. 98 ГПК РФ, считает необходимым взыскать их с ответчика в пользу истца, с учетом размера удовлетворенных требований имущественного характера 1169606 рублей, с учетом положений п.3 ст.333.36 Налогового кодекса Российской Федерации – в размере рублей, за требования о компенсации морального вреда – рублей, в остальной части требования о возврате госпошлины удовлетворению не подлежат.

В соответствии с ч.1 ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета муниципального образования «Губкинский городской округ» подлежит взысканию государственная пошлина в размере руб.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Решил:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ГОРИЗОНТ» (ИНН7722291048 ОГРН 1037722022843) в пользу С. (паспорт №) неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 01.10.2023 по 28.01.2024 в сумме рублей, убытки рублей, компенсацию морального вреда 10000 рублей, штраф в сумме рубля, возврат госпошлины рублей, рублей, в остальной части иск отклонить.

Предоставить ООО «Специализированный застройщик «ГОРИЗОНТ» отсрочку исполнения решения суда в части взысканных сумм неустойки, убытков и штрафа до 31.12.2024 года.

Обязать ООО «Специализированный застройщик «ГОРИЗОНТ» выплатить в доход бюджета муниципального образования «Губкинский городской округ» государственную пошлину в размере руб.

Решение может быть обжаловано в Белгородский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме, с подачей апелляционной жалобы через Губкинский городской суд.

Судья

Н.М.Потрясаева

Решение в окончательной форме принято 25 апреля 2024года