

Решение по гражданскому делу

Информация по делу

Дело №2-3063/2026

УИД 27RS0003-01-2026-003143-84

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г.Хабаровск

14 июля 2026 года

Железнодорожный районный суд г.Хабаровска в составе:

председательствующего судьи Сахоненко Е.А.,

при секретаре .,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Георесурс» о признании пункта договора недействительным, взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику ООО «СЗ «Георесурс», в котором просила взыскать с ответчика в ее пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере , компенсацию морального вреда в размере руб, штраф, признать пункт 2.9 Договора № от ДД.ММ.ГГГГ, недействительным.

В обоснование исковых требований указано на то, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ООО «СЗ «Георесурс» был заключен договор участия в долевом строительстве №.

В п. 2.3 вышеуказанного договора срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства предусмотрен не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Объект долевого строительства по акту приема-передачи не передан, в связи с тем, что истец в назначенное не смогла приехать для принятия квартиры и подписания акта из-за отдаленности проживания, считает дату приемки квартиры ДД.ММ.ГГГГ (дата уведомления истца о возможности произвести запись для приемки квартиры).

Истец обращался к ответчику с досудебной претензией о выплате неустойки, однако требования истца ответчиком в добровольном порядке не удовлетворены.

В связи с чем, истец обратился с иском в суд.

Истец в судебное заседание не явилась, извещалась надлежащим образом о дне рассмотрения дела, просила рассмотреть исковое заявление в ее отсутствие.

Ответчик явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, извещен надлежащим образом, представил письменный отзыв, в соответствии с которым просил в удовлетворении иска отказать в полном объеме. В случае удовлетворения иска, просил об уменьшении размера неустойки, штрафа на основании ст. 333 ГК РФ. Одновременно просил суд предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2026г.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело при имеющейся явке.

Исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются,

Согласно ч. 1 и 2 ст. 3 Федерального закона 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» (далее Закон) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на помещение в строящемся многоквартирном доме

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона 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.

В силу ч. 1 ст. 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому 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 (пункт 2).

Согласно ст. 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу п. 1, 2 ст.6 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.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 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" к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Как следует из материалов дела и установлено судом, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ООО «СЗ «Георесурс» был заключен договор участия в долевом строительстве №.

В п. 2.3 вышеуказанного договора срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства предусмотрен не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Объект долевого строительства передан по акту приема-передачи не передан, в связи с тем, что истец из-за отдаленности проживания (<адрес>), в указанный в уведомлении о приемке квартиры срок не имеет возможности принять квартиру.

В связи с чем, истец обратился в суд и просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере руб.

ДД.ММ.ГГГГ ответчиком составлен акт о Токарева О.В. ДД.ММ.ГГГГ для подписания акта приема-передачи объекта не явилась, представителя не направила, доказательств об уведомлении стороной истца застройщика о невозможности принять в установленный срок объект либо о переносе даты приемки объекта материала дела не содержат.

На основании изложенного суд, полагает, что срок начисления неустойки должен быть ограничен датой ДД.ММ.ГГГГ –отказа (неявки) истца от подписания акта приема-передачи.

Разрешая исковые требования в части взыскания неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, суд исходит из того что, договором участия в долевом строительстве был определен срок передачи объекта долевого строительства участнику, однако указанный срок был нарушен, объект долевого строительства передан не был, доказательств, свидетельствующих об обратном в материалы дела не представлено.

Из п. 2 постановления Правительства РФ от 18.03.2024 №326 следует, что в период с ДД.ММ.ГГГГ до ДД.ММ.ГГГГ 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 ДД.ММ.ГГГГ

Исходя из того, что просрочка передачи объекта долевого строительства участнику имела место в период действия моратория, в связи с тем, что срок передачи объекта определен датой ДД.ММ.ГГГГ, суд полагает необходимым применить к начисленной неустойке правила, предусмотренные п. 2 вышеуказанного постановления Правительства РФ.

В соответствии с Информационным сообщением Банка России от ДД.ММ.ГГГГ по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ размер ключевой ставки составляет 7,50% годовых.

В этой связи, оснований для принятия размера неустойки, рассчитанного истцом, суд не усматривает.

В связи с изложенным, учитывая положения постановления от ДД.ММ.ГГГГ №, исходя из ключевой ставки 7,50% годовых, с ответчика подлежит взысканию неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере руб.

Согласно п.1 ст.333 ГК РФ суд вправе уменьшить неустойку, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

В Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, в качестве критериев для установления несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательств судам рекомендовано учитывать конкретные обстоятельства дела, в том числе цена договора, длительность периода и причины нарушения обязательств застройщиком, принятие застройщиком мер к завершению строительства, исполнение застройщиком своих обязательств, последствия для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства и иные обстоятельства.

Учитывая снижение размера неустойки постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № в 2 раза, установленного факта несвоевременной передачи объекта участнику долевого строительства, отсутствия каких-либо исключительных обстоятельств, повлекших нарушение срока передачи объекта, а также с целью сохранения баланса интересов истца и ответчика, оснований для удовлетворения ходатайства ответчика о снижении размера неустойки в большем размере, суд не усматривает.

В ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ 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, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 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.

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Суд полагает, что истцу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, руководствуясь принципами разумности и справедливости, полагает, что его сумма должна быть уменьшена до руб.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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.

В судебном заседании установлено, что ответчик не исполнил в какой-либо части в добровольном порядке требования потребителя, в связи с чем, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере 5% от суммы, присужденной в пользу последнего, что составляет руб.

Истец просит признать недействительным п. 2.9 Договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ.

Пунктом 2.9 Договора установлено, что участник долевого строительства настоящим подтверждает, что объект долевого строительства приобретает им не для личных, семейных, домашних и иных нужд, а в целях осуществления предпринимательской деятельности, понимает и согласен с тем, что на правоотношения сторон договора не распространяется действие Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Поскольку п. 2.9 Договора противоречит требованиям закона, суд приходит к выводу об удовлетворении требования истца о признании указанного пункта Договора недействительным, поскольку в ходе судебного разбирательства не установлено, что участник долевого строительства является индивидуальным предпринимателем, также из прямого толкования договора не следует, что объект приобретался с целью извлечения коммерческой выгоды, либо иной коммерческой деятельности. Законом не запрещено физическим лицам обладать в том числе и коммерческой недвижимостью.

В соответствии с ч. 1 ст. 98, ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, подп. 1, 3 п. 1 ст. 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина по требованиям неимущественного характера в размере. (руб. по имущественным требованиям, руб. – по требованиям неимущественного характера), от уплаты которой истец был освобожден.

Учитывая положения п.1 постановления Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №, суд полагает возможным предоставить ООО «СЗ «Георесурс» отсрочку исполнения решения до ДД.ММ.ГГГГ, за исключением взыскания компенсации морального вреда.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО удовлетворить частично.

Признать пункт 2.9 Договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ недействительным.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Георесурс» (№) в пользу ФИО ДД.ММ.ГГГГ года рождения (№) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в сумме руб., компенсацию морального вреда в сумме руб., штраф в размере руб.

В остальной части заявленных исковых требований отказать.

Предоставить ООО «Специализированный застройщик «Георесурс» №) отсрочку исполнения указанного выше решения, за исключением взыскания компенсации морального вреда, до ДД.ММ.ГГГГ включительно.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Георесурс» (№) в бюджет муниципального образования городской округ «Город Хабаровск» государственную пошлину в размере рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке, в Хабаровский краевой суд в течение месяца, со дня изготовления в окончательной форме, через суд его вынесший.

Решение в окончательной форме изготовлено судом 27.07.2026 года.

Судья

Е.А. Сахоненко