

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

24 октября 2022 года

г. Буинск

Буинский городской суд Республики Татарстан в составе: председательствующего судьи П.В.Романчука, при секретаре ФИО2, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ООО "РентСити" о взыскании неустойки в связи с просрочкой срока сдачи объекта,

у с т а н о в и л:

Истец обратился в суд с иском к ООО "РентСити" о взыскании неустойки в связи с просрочкой срока сдачи объекта.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между застройщиком ООО "РентСити" и ФИО1 был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: РТ, <адрес>и квартирный жилой дом корпус «А» в соответствии с условиями которого ООО "РентСити" обязалось в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, расположенный по адресу: РТ, <адрес>и квартирный жилой дом корпус «А», со встроенными нежилыми помещениями, на земельном участке с кадастровым номером № и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиру, а участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях настоящего договора. Цена квартиры на момент заключения договора составила 3770000 рублей, которая была полностью оплачена истцом. Пунктом 1.4 договора определен срок передачи квартиры не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Квартира по акту приема-передачи была передана лишь ДД.ММ.ГГГГ.

Посчитав свои права нарушенными, ФИО1 просил суд взыскать неустойку (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 262769 рублей, компенсацию морального вреда в размере 20000 рублей и штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В судебном заседании истец ФИО1 исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО "РентСити" с иском не согласилась, представила письменный отзыв, в котором просила суд отказать в удовлетворении иска, сослалась на те обстоятельства, что ДД.ММ.ГГГГ Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Российской Федерации дала рекомендации по профилактике коронавируса среди работников. На основании данных Рекомендаций директор ООО "РентСити" С.Е. ДД.ММ.ГГГГ утвердила приказ, на основании которого сократилось количество рабочих, работающих в закрытых помещениях до 20% от общей численности и сократилось рабочее время всех рабочих до 6 часов в смену, а также была ограничена работа лиц входящих в группу риска (старше 60 лет, лиц с температурой тела выше 37 град.). В итоге застройщик не смог завершить строительство в срок и ввести дом в эксплуатацию. Сумму неустойки и штрафа представитель ответчика посчитала завышенной и просила снизить их размер. К тому же ООО "РентСити" посчитало, что сумма морального вреда, требуемая истцом, является также завышенной.

Выслушав истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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. Пункт 9 вышеназванной статьи указывает, что 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 частью 1 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", 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 у подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В силу положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ 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 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) утачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В соответствии с п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ). Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Согласно положениям пункта 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения к выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

В силу ч. 2 ст. 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, защита кредитором своих прав в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи не освобождает должника от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Как разъяснено в пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между застройщиком ООО "РентСити" и участником долевого строительства ФИО1 был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: РТ, <адрес>, улица ФИО4, 455-ти квартирный жилой дом корпус «А», со встроенными нежилыми помещениями, на земельном участке с кадастровым номером 16:50:060632:1460, который был зарегистрирован в Управлении Росреестра по РТ в установленном порядке.

Из условий данного договора следует, что ООО "РентСити" обязалось в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, расположенный по адресу: РТ, <адрес>, улица ФИО4, 455-ти квартирный жилой дом корпус «А», со встроенными нежилыми помещениями, на земельном участке с кадастровым номером 16:50:060632:1460 и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиру, а участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях настоящего договора.

Цена квартиры на момент заключения договора составила 3 770 000 рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади объекта долевого строительства равной 72500 рублей (пункт 3.1)

Стоимость квартиры оплачена истцом в размере 3 770 000 рублей 00 копеек, что подтверждается приходными кассовыми ордерами № от ДД.ММ.ГГГГ и № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно пункту 1.4 договора, передача квартиры производится по актам приема-передачи в течение 60 дней с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Сторонами не оспаривалось, что квартира передана истцу лишь ДД.ММ.ГГГГ. в связи с чем истцом в адрес ООО "Рент Сити" была направлена претензия с требованием выплатить неустойку, однако претензия оставлена без ответа и удовлетворения.

Судом установлено, что ответчиком нарушены условия по передаче объекта долевого строительства в сроки, указанные в договоре, в связи с чем заявленные требования о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства являются обоснованными.

Согласно представленному на судебное заседание расчету истца размер неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 262769 рублей 79 копеек.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", 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, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. По смыслу приведенной правовой нормы, при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта.

Суд принимает за основу расчет истца приложенный к исковому заявлению.

Вместе с тем, представитель ответчика заявил о снижении размера взыскиваемой неустойки, мотивировав тем, что в период распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции, деятельность предприятия-застройщика была существенно ограничена.

Несмотря на то, что ООО "РентСити" является коммерческой организацией и несет риски, связанные с хозяйственной деятельностью, которые не могут быть возложены на гражданина, выступающего в отношениях с ней потребителем услуг, доводы ответчика заслуживают внимания, в связи с чем суд приходит к выводу о возможности снижения взыскиваемой в пользу истцов неустойки и считает разумным и справедливым определить ее размер в сумме 97866 рублей.

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом 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.

Учитывая, что неправомерными действиями ООО "РентСити" истцу причинен моральный вред, то требование истца о взыскании компенсации морального вреда с учетом степени вины ответчика, степени нравственных страданий истцов, принципа разумности и справедливости, подлежит удовлетворению частично, в размере 5000 рублей.

В силу части 6 статьи 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" 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 разъяснениям, содержащимся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "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 "О защите прав потребителей").

Добровольно требования истца ответчиком удовлетворены не были. Поскольку подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца сумма составляет 102666 рублей, то сумма штрафа будет составлять 51433 рублей.

Ответчиком заявлено о применении положений ст. 333 ГК РФ, и снижении штрафных санкций в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства.

Согласно пункту 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Суд полагает, что указанный размер штрафных санкций является завышенным. Данный вывод следует, в частности, из соотношения размера стоимости объекта долевого строительства, размера взысканной неустойки и штрафа, длительности периода неисполнения обязательства, полного возмещения убытков.

Суд также отмечает, что положения п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки (штрафа) в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба. Наличие оснований для снижения неустойки и ее соразмерность определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств. Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

С учетом изложенного суд полагает необходимым снизить размер подлежащего взысканию с ответчика штрафа до 10000 рублей, что при конкретных обстоятельствах дела соответствует требованиям справедливости и соразмерно последствиям допущенного ответчиком нарушения обязательства. С учетом положений статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ООО "РентСити" в доход Буинского муниципального района РТ подлежит взысканию сумма государственной пошлины в размере 6127 рублей 69 копеек.

Таким образом, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Иск ФИО1 удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "РентСити" в пользу ФИО1 сумму неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 97866 рублей, в счет компенсации морального вреда сумму 5000 рублей и штраф за уклонение от исполнения требования потребителя в добровольном порядке в сумме 10 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "РентСити" в доход Буинского муниципального района РТ сумму государственной пошлины в размере 6127 рублей 69 копеек.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме через Буинский городской суд РТ.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ

Судья П.В. Романчук.

Копия верна. Судья П.В. Романчук.