

Решение
Именем Российской Федерации

город Саратов

Кировский районный суд г. Саратова в составе председательствующего судьи Шевчука Г.А., при секретаре Поляковой А.С., с участием представителя истцов рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гуровой ФИО6, Гурова ФИО7 к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Система» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, установил:

Гурова С.В., Гуров А.В. обратились в суд с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Система» (далее ООО «СК «Система») о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, мотивируя свои требования следующим.

21 ноября 2016 года между Гуровым А.В., Гуровой С.В. и ООО СК «Система» был заключен договор № участия в долевом строительстве жилого дома.

В соответствии с пунктом 2.1 договора стоимость однокомнатной <адрес>, расположенной на 4 этаже блок-секции Б в строящемся многоквартирном жилом доме № 3, расположенному по проектному строительному адресу: Саратовская область, г. Саратов, Кировский район, 3 Жилая группа микрорайона № 9 жилого района «Солнечный-2», составляет 1275000 рублей.

Свои обязательства по договору истцы выполнили в полном объеме в установленные договором сроки.

В соответствии с пунктом 3.1.4 договора ООО СК «Система» взяло на себя обязательство передать объект долевого строительства участникам долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее 15 октября 2017 года. Согласно акту приема-передачи объект долевого строительства был передан истцам только 05 сентября 2018 года.

На основании вышеизложенного, истцы просят суд взыскать с ответчика в пользу Гурова А.В. и Гуровой С.В. неустойку в размере 200897,50 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100000 рублей, почтовые расходы в размере 149,83 рублей, штраф.

Истцы Гурова С.В., Гуров А.В., извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились, причины неявки суду неизвестны.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, просил суд их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «СК «Система», извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, представил отзыв на исковое заявление, в котором указал, что 24 мая 2018 года между истцом и ответчиком было заключено дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве жилого дома от 21 ноября 2016 года, в соответствии с которым, срок передачи объекта был перенесен на 25 мая 2018 года.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к следующему выводу.

В соответствии со статьей 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Судом установлено, что 21 ноября 2016 года между Гуровым А.В., Гуровой С.В. и ООО «СК «Система» был заключен договор № участия в долевом строительстве жилого дома.

Согласно пункту 1.1 договора предметом настоящего договора является порядок и условия участия дольщиков в строительстве объекта долевого строительства – однокомнатной <адрес>, на 4 этаже блок-секции Б в строящемся многоквартирном жилом доме № 3 (по ген. плану), расположенном по проектному строительному адресу: Саратовская область, г. Саратов, Кировский район, 3 жилая группа микрорайона № 9 жилого района «Солнечный-2», ж/д № 3, на земельном участке с кадастровым номером 64:48:030101:3824.

Общая стоимость жилого помещения составляет сумму в размере 1275000 рублей (пункт 2.1 договора).

Истцами произведена оплата стоимости квартиры в полном объеме, что подтверждается платежным поручением от 30 ноября 2016 года.

Ориентировочный срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – 15 октября 2017 года (пункт 3.1.4 договора).

Согласно статье 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии со статьей 27 вышеуказанного федерального закона действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Разрешение на строительство № RU64304000-10-2015 администрацией муниципального образования «Город Саратов» выдано ООО «СК «Система» 28 января 2016 года со сроком действия до 20 декабря 2017 года.

Данные обстоятельства сторонами в судебном заседании не оспаривались.

Согласно статье 8 Федерального закона «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 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 объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона,

не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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.

Как следует из статьи 6 указанного Федерального 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 (пункт 1). 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 (п.2). 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (пункт 3).

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Как следует из дела правоустанавливающих документов 64:48:030101:14709, администрацией муниципального района «Город Саратова» 15 марта 2018 года выдано ООО «СК «Система» разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию 64-RU 64304000-10-2018.

Согласно подписанному сторонами спора акту объект долевого строительства был передан истцам 05 марта 2018 года.

Судом также установлено, что между истцами и застройщиком 24 мая 2018 года заключено дополнительное соглашение, по условиям которого стороны согласовали изменение сроков ориентировочного ввода дома в эксплуатацию – 1 квартал 2018 года, срока передачи объекта долевого строительства – не позднее 25 мая 2018 года. Дополнительное соглашение было зарегистрировано в установленном порядке.

В силу пункта 1 статьи 453 ГК РФ при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (пункт 3 статьи 453 ГК РФ).

Следовательно, по общему правилу, изменение договора влечет изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения.

Вместе с тем указанное дополнительное соглашение не содержит условий об освобождении общества от исполнения возникшего до его заключения обязательства по уплате истцам неустойки.

Поскольку ООО специализированный застройщик «СК «Система» не исполнены обязательства по передаче квартиры в обусловленный договором срок, дополнительное соглашение было заключено по истечении предусмотренного договором долевого участия в строительстве срока создания и передачи квартиры, с которым закон связывает начало начисления неустойки, суд приходит к выводу о наличии у истцов права на взыскание в их пользу неустойки за нарушение ответчиком прав потребителя.

При этом суд учитывает, что действие договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенного между ООО «СК «Система» и ООО «региональная страховая компания» от 25 ноября 2016 года с учетом дополнительного соглашения закончилось 15 октября 2017 года.

Таким образом, ООО «СК «Система» является надлежащим ответчиком по заявленным истцами требованиям.

Определяя период начисления неустойки, суд учитывает следующее.

Согласно статье 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Как следует из статьи 193 ГК РФ, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, в силу приведенных выше положений ГК РФ днем исполнения обязательства ответчиком по передаче объекта долевого строительства истцу являлся следующий за выходными (суббота, воскресенье) рабочий день – 16 октября 2017 года.

В связи с чем неустойка подлежит начислению с 17 октября 2017 года.

Учитывая, что стороны дополнительным соглашением изменили срок передачи квартиры – 25 мая 2018 года, который является рабочим днем, а квартира по акту приема-передачи была передана истцу только 05 сентября 2018 года, суд приходит к выводу о том, что неустойка подлежит начислению с 17 октября 2017 года по 23 мая 2018 года, т.е. до заключения дополнительного соглашения, а также с 26 мая 2018 года по 05 сентября 2018 года, т.е. до фактической передачи квартиры истцу, в связи с нарушением условий дополнительного соглашения.

По смыслу пункта 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» при исчислении неустойки, подлежащей взысканию к 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.

На 16 октября 2017 года ставка рефинансирования, приравненная к ключевой ставке, составляла 8,5% годовых.

Таким образом, размер неустойки за период с 17 октября 2017 года по 23 мая 2018 года составляет 158227,50 рублей ($1275000 \text{ рублей} \times 1/300 \times 2 \times 8,5\% \times 219 \text{ дней}$).

Руководствуясь принципом диспозитивности гражданского процесса, предусмотренным частью 3 статьи 196 ГПК РФ, а также разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», суд должен принимать решение только по заявленным истцом требованиям, которые рассматриваются и разрешаются по указанным истцом основаниям, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 ГПК РФ. Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами.

Истцом при расчете неустойки применена ставка рефинансирования 7,25% годовых. В связи с чем с учетом положений части 3 статьи 196 ГПК РФ размер неустойки за указанный период будет 134958,75 рублей.

На 25 мая 2018 года, т.е. на дату исполнения обязательства по дополнительному соглашению, ставка рефинансирования, приравненная к ключевой ставке, составляла 7,25% годовых.

Таким образом, размер неустойки за период с 26 мая 2018 года по 04 сентября 2018 года составляет 62857,50 рублей ($1275000 \text{ рублей} \times 1/300 \times 2 \times 7,25\% \times 102 \text{ дня}$).

Общая сумма неустойки составляет 197816,25 рублей.

Разрешая вопрос о применении статьи 333 ГК РФ к размеру неустойки, суд учитывает следующее.

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

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды (пункт 2).

Следует учитывать, что по смыслу закона применение статьи 333 ГК РФ возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Названные нормы закона применяются к законной неустойке, о чем даны разъяснения в пункте 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации от ответственности за нарушение обязательств».

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ, данных в пунктах 69, 71 постановления Пленума от 24 марта 2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 73 постановления Пленума от 24 марта 2016 года № 7, бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 Гражданского кодекса Российской Федерации) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

В соответствии с пунктом 75 приведенного постановления при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Принимая во внимание приведенные выше нормы закона и правовые позиции высших судебных органов, отсутствие мотивированного ходатайства стороны ответчика и доказательств исключительности обстоятельств невозможности своевременного выполнения обязательства и несоразмерности неустойки, суд не находит оснований для снижения неустойки.

Довод стороны ответчика о злоупотреблении со стороны истца в связи с несообщением суду сведений о заключенном дополнительном соглашении не свидетельствует о наличии оснований для освобождения или снижения неустойки, поскольку судом установлено наличие нарушения сроков передачи объекта долевого строительства до заключения дополнительного соглашения и после его заключения, которое никак не связано с несообщением истцу сведений о дополнительном соглашении.

Таким образом, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка за период с 17 октября 2017 года по 23 мая 2018 года составляет 134958,75 рублей по 67479,37 рублей каждому; за период с 26 мая 2018 года по 04 сентября 2018 года составляет 62857,50 рублей по 31428,75 рублей каждому.

Согласно статье 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Так как судом была установлена вина ответчика в нарушении прав истцов как потребителей, выразившаяся в невыполнении обязательства по передаче квартир в установленный договором срок, то с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из принципа разумности, с учетом конкретных обстоятельств дела, длительности нарушения прав потребителя, суд полагает необходимым удовлетворить требования истцов о взыскании компенсации морального вреда в размере по 2000 рублей в пользу каждого.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 приведенного постановления Пленума Верховного Суда РФ № 17 от 28 июня 2012 года, 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).

Учитывая, что ответчиком нарушен срок передачи квартиры истцам, судом удовлетворены требования о взыскании неустойки и компенсации морального вреда в пользу каждого из истцов, размер штрафа для каждого истца составляет 50454,06 рубля $(67479,37 + 31428,75 + 2000) \times 50\%$.

Разрешая вопрос о возможности снижения штрафа, суд учитывает, что изменение размера штрафа не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства и ответственности за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, вместе с тем и не должно нарушать принцип равенства сторон и недопустимости неосновательного обогащения потребителя за счет другой стороны.

Учитывая приведенные нормы права и разъяснения Верховного Суда РФ, в отсутствие мотивированного заявления о применении статьи 333 ГК РФ и доказательств несоразмерности заявленного штрафа и исключительности обстоятельств невозможности своевременного выполнения обязательства, суд не находит оснований для его снижения.

В связи с чем с ответчика в пользу Гуровой С.В. и Гурова А.В. подлежит взысканию штраф в размере по 56271,25 рублей в пользу каждого.

Истцами также заявлено требование о взыскании в их пользу почтовых расходов в размере 149,83 рублей по отправке претензии.

Данные расходы суд признает обоснованными, вместе с тем данные расходы подлежат возмещению в пользу истца Гуровой С.В., поскольку согласно представленному чеку оплата услуг почтовой связи произведена именно ей.

Согласно статье 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 пользу бюджета пропорционально удовлетворенной части исковых требований. Соответственно, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 5456 рублей $(5156 + 300)$.

На основании выше изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд,

решил:

исковые требования Гуровой ФИО8, Гурова ФИО9 к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Система» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Система» в пользу Гуровой ФИО10 неустойку за период с 17 октября 2017 года по 23 мая 2018 года в размере 67479,37 рублей, за период с 26 мая 2018 года по 04 сентября 2018 года в размере 31428,75 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф в размере 50454,06 рублей, почтовые расходы в размере 149,83 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Система» в пользу Гурова ФИО11 неустойку за период с 17 октября 2017 года по 23 мая 2018 года в размере 67479,37 рублей, за период с 26 мая 2018 года по 04 сентября 2018 года в размере 31428,75 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф в размере 50454,06 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью специализированного застройщика «Строительная компания «Система» в доход бюджета муниципального образования «Город Саратов» государственную пошлину в размере 5456 рублей.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Кировский районный суд г.Саратова в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения — 22 апреля 2019 года.

Судья Г.А. Шевчук