

Решение
Именем Российской Федерации



Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Мининой О.Л.,
при секретаре Ивановой А.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Гасанова Алексера Алиакбара оглы к ООО «П1» о взыскании неустойки,
компенсации морального вреда, штрафа,

Установил:

Истец обратился в Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга с
иском к ООО «П1» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,
штрафа.

В обоснование заявленных требований истец указывал на то, что 25.11.2016
года между Гасановым А.А. оглы и ООО «П1» был заключен договор
участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506, по условиям
которого ответчик обязан передать истцу в срок до 30.06.2018 года квартиру
в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное,
Ольгинская дорога, уч. 12 (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной
ул.). 03.09.2018 года между истцом и ответчиком подписано дополнительное
соглашение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-
2016/РС/506, согласно которому срок передачи квартиру участнику долевого
строительства установлен до 30.06.2019 года. 11.11.2019 года между истцом и
ответчиком подписано дополнительное соглашение № 2 к Договору участия
в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506, согласно которому срок
передачи квартиру участнику долевого строительства установлен до
31.03.2020 года. Квартира была передана по акту приема-передачи 28.06.2022
года, вследствие чего за просрочку исполнения обязательства с ответчика
подлежит взысканию неустойка, предусмотренная Федеральным законом от
30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
(далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

На основании изложенного, истец просил суд взыскать с ответчика в
пользу истца неустойку за просрочку исполнения обязательства в размере
1 774 665 руб. 17 коп., проценты за пользование чужими денежными
средствами в порядке ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации
(далее ГК РФ) за период с 01.07.2018 года по 03.09.2018 года и с 01.07.2019
года по 09.03.2022 года в размере 728 733 руб. 15 коп., а также проценты за
пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ,
начиная с 10.03.2022 года по дату фактической оплаты основного долга,
компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50%
от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При рассмотрении спора истец уточнил иски в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ), просил суд взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за просрочку исполнения обязательства за период с 01.07.2018 года по 02.09.2018 года в размере 129 920 руб., за период с 01.07.2019 года по 10.11.2019 года в размере 265 580 руб., за период с 01.04.2020 года по 02.04.2020 года в размере 3 360 руб.; за период с 02.01.2021 года по 28.03.2022 года в размере 890 330 руб.; компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50% от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истец в судебное заседание не явился, о дате и месте судебного заседания извещался судом надлежащим образом, воспользовалась правом, предоставленным ч. 1 ст. 48 ГПК РФ на ведение дел через представителя, заявил ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие.

Представитель истца адвокат Иранпур З.Ф. оглы, действующий на основании ордера № 038867, в судебное заседание явился, уточненные иски поддержал в полном объеме. Однако действующее гражданское процессуальное законодательство не содержит возможности исключения требований путем подачи уточнений исковых требований. Таким образом, учитывая, что истец в установленном законом порядке не обратился с заявлением об отказе от части исковых требований о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ, суд рассматривает требования истца в данной части без учета заявления об уточнении исковых требований.

Представитель ответчика ООО «П1» Романов В.В., действующий на основании доверенности от 27.10.2021 года, в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в возражениях на исковое заявление, просил отказать в удовлетворении исковых требований в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ, заявил ходатайство о применении последствий пропуска срока исковой давности в части взыскиваемой неустойки, а также ходатайство о снижении размера неустойки и штрафа в порядке ст. 333 ГК РФ.

Суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца в порядке ст. 48, ст. 167 ГПК РФ.

Суд, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства в совокупности по правилам ст. 55 ГПК РФ с учетом подлежащих применению к спорным отношениям норм материального и процессуального права, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 7 (ч. 1) Конституции Российской Федерации Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

Участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом (ч. 1 ст. 35 Конституции Российской

Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со ст. 45 Конституции Российской Федерации государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

Положениями ч. 1 ст. 3 ГПК РФ, закреплено, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ физические и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Из содержания п. 1 ст. 420 ГК РФ следует, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (ст. ст. 307-419 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Статьей 4 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ физические обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Как следует из материалов дела, 25.11.2016 года между ООО «П1» (застройщик) и Гасановым А.А. оглы (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве (л.д. 16 - 29)

Согласно п.1.1 указанного договора объект - многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 12 (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице).

Объект долевого строительства, квартира – жилое помещение (квартира) в соответствии с приложением № 1 и № 2 – проектный номер (на время строительства) 506, количество комнат – 3 (студия), этаж 4, блок – 2, проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий – 76,7 кв.м, проектная жилая площадь 76,7 кв.м, общее имущество в объекте, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта и входящие в состав указанного объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Пунктом 2.1 указанного договора предусмотрено, что по настоящему договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект, названный в разделе 1 договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Согласно п.2.2 указанного договора, принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим договором, участник долевого строительства приобретает право собственности на объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество объекта.

В соответствии с п.2.4 указанного договора, учитывая, что застройщик передает объект долевого строительства участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – до 30.06.2018 года. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Согласно п.3.1 указанного договора цена договора согласована сторонами в приложении № 3 к договору и составляет 4 200 000 руб.

03.09.2018 года между сторонами подписано дополнительное соглашение № 1 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506, по условиям которого срок передачи застройщиком квартиру участнику долевого строительства установлен до 30.06.2019 года (л.д. 30 – 31).

11.11.2019 года между сторонами подписано дополнительное соглашение № 2 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506, по условиям которого срок передачи застройщиком квартиру участнику долевого строительства установлен до 31.03.2020 года (л.д. 160 – 161).

Истец в обоснование своих доводов указывает, что ООО «П1» не исполнило обязательства по договору в срок, квартира была передана по акту приема-передачи 28.06.2022 года.

В соответствии со ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года № 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, за исключением случая, установленного ч. 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 соответствии со ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ 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.

В силу ст. 10 указанного Федерального закона, 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.

Таким образом, законодателем на застройщика (в данном случае на ответчика) возложена обязанность по передаче квартиры дольщику в установленные договором сроки, а в случае их нарушения застройщик обязан выплатить дольщику неустойку.

В соответствии со ст. 12 ФЗ № 214-ФЗ 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.

Принимая во внимание условия договора и установленные по делу обстоятельства, суд считает установленным нарушение ответчиком срока передачи истцу квартиры, установленного п. 2.4 договора, а, следовательно, имеются основания для возложения на ответчика ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ.

Определяя период и размер взыскания неустойки, суд полагает необходимым учесть следующее.

Учитывая, что государственная регистрация дополнительного соглашения № 1 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 03.09.2018 года, которым был изменен срок передачи квартиру истцу, была совершена только 03.09.2018 года, то с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за просрочку исполнения обязательства за период до 02.09.2019 года.

В соответствии с п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Согласно ст. 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.

В соответствии со ст. 193 ГК РФ, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Как ранее было установлено судом, объект долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома должен был быть передан дольщику до 30.06.2018 года.

Последним днем исполнения обязательства являлся выходной день 30.06.2018 года - суббота, в связи с чем, срок исполнения ответчиком

обязательств в соответствии с положениями ст. 193 ГК РФ истек 02.07.2018 года.

Следовательно, неустойка за нарушение срока передачи участнику объекта долевого строительства подлежит исчислению с 03.07.2018 года по 02.09.2019 года.

По смыслу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" размер неустойки, необходимо исчислять от цены договора (исходя из стоимости объекта, установленной договором участия в долевом строительстве) в размере 4 200 000 руб., определенной сторонами в Приложении № 3 к Договору.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Верховного Суда РФ от 24.10.2017 года № 41-КГ 17-26, по смыслу приведенной правовой нормы (ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ) 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.

Учитывая изложенное, суд не может согласиться с приведенным в исковом заявлении расчетом представителя истца, произведенном по ставке ЦБ РФ, действовавшей в соответствующие период, так как основан на ином толковании норм законодательства.

Поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года 3214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" применению подлежит ставка ЦБ РФ, действовавшая на день, когда ответчик должен был исполнить свои обязательства перед истцом, что соответствует правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.10.2017 года № 41-КГ17-26, то есть в данном случае по ставке 7,25%, действовавшей по состоянию на 02.07.2018 года - дату исполнения обязательства, предусмотренную договором участия в долевом строительстве, с учетом положений ст. 193 ГК РФ.

Таким образом, принимая во внимание фактические обстоятельства дела, а также тот факт, что застройщиком были нарушены обязанности по своевременной передаче объекта долевого строительства, суд приходит к выводу о наступлении ответственности застройщика в рамках условий договора на основании действующего законодательства, в связи с чем, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за период с 03.07.2018 года по 02.09.2018 года, размер которой за указанный период составляет 125 860 руб. (4 200 000 руб. x 62 дня x 2 x 1/300 x 7,25% (ставка рефинансирования, действующая на момент исполнения обязательства).

Поскольку дополнительное соглашение № 2 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506, которым был изменен срок передачи

квартиру истцу, был заключено только 11.11.2019 года, то с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за просрочку исполнения обязательства за период до 10.11.2019 года.

В соответствии с дополнительным соглашением № 1 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 03.09.2018 года объект долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома должен был быть передан дольщику до 30.06.2019 года.

Последним днем исполнения обязательства являлся выходной день 30.06.2019 года - воскресенье, в связи с чем, срок исполнения ответчиком обязательств в соответствии с положениями ст. 193 ГК РФ истек 01.07.2019 года.

Следовательно, неустойка за нарушение срока передачи участнику объекта долевого строительства подлежит исчислению с 02.07.2019 года по 10.11.2019 года.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года 3214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" применению подлежит ставка ЦБ РФ, действовавшая по состоянию на 01.07.2019 года - дату исполнения обязательства, предусмотренную дополнительным соглашением № 1 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 03.09.2018 года, с учетом положений ст. 193 ГК РФ, то есть в данном случае по ставке 6,25%.

Учитывая изложенное, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца также неустойку за период с 02.07.2019 года по 10.11.2019 года, размер которой за указанный период составляет 231 000 руб. (4 200 000 руб. x 132 дня x 2 x 1/300 x 6,25% (ставка рефинансирования, действующая на момент исполнения обязательства)).

Правительство Российской Федерации на основании Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение. Акты, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства Российской Федерации (ст. 23 Федерального конституционного закона от 17.12.1997 года №2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации").

В условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции Правительством Российской Федерации 17.03.2020 года утвержден План первоочередных мероприятий (действий) по обеспечению устойчивого развития экономики № 2182п-П13.

Во исполнение п. 2.14 данного плана 01.04.2020 года принят Федеральный закон № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (далее - Федеральный закон от 01.04.2020 года №98-ФЗ), которым Правительство Российской Федерации наделяется делегированными полномочиями по принятию нормативных правовых актов

в части урегулирования отношений, возникающих по оперативным вопросам, требующим немедленного реагирования, связанным с распространением новой коронавирусной инфекции, на определенный срок.

В соответствии с п. 3 и 4 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 01.04.2020 года №98-ФЗ Правительство Российской Федерации в 2020 году вправе принимать решения, предусматривающие: установление 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; особенности включения в 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 по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве.

Во исполнение требований федерального законодателя Правительством Российской Федерации принято постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 года № 423, которое устанавливает особенности применения требований Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и применяется с 03.04.2020 года.

В связи со сложившейся финансово-экономической и санитарно-эпидемиологической ситуацией в целях минимизации ее негативных экономических эффектов для граждан и хозяйствующих субъектов в соответствии с положениями Федерального закона от 01.04.2020 года № 98-ФЗ Правительством Российской Федерации 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, в частности, в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной ч. 6 ст. 5 и ч. 2 ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 01.01.2021 года.

В соответствии с п. 6 ст. 18 Федерального закона от 08.03.2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительство Российской Федерации в 2022 году вправе принимать решения, предусматривающие установление 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; особенности включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания)

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве

Во исполнение требований федерального законодателя Правительством Российской Федерации принято постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 года № 479, которое устанавливает особенности применения требований Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и применяется с 29.03.2022 года.

В соответствии с абз. 5 п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 года № 479 установить следующие 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 - неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом ч. 9 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31.12.2022 года включительно.

В соответствии с дополнительным соглашением № 2 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 11.11.2019 года объект долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома должен был быть передан дольщику до 31.03.2020 года.

Следовательно, неустойка за нарушение срока передачи участнику объекта долевого строительства подлежит исчислению с 01.04.2020 года по 02.04.2020 года и с 02.01.2021 года по 28.03.2022 года.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" применению подлежит ставка ЦБ РФ, действовавшая по состоянию на 31.03.2020 года - дату исполнения обязательства, предусмотренную дополнительным соглашением № 2 к договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 11.11.2019 года, то есть в данном случае по ставке 6%.

Учитывая изложенное, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца также неустойку за период с 01.04.2020 года по 02.04.2020 года, размер которой за указанный период составляет 3 360 руб. (4 200 000 руб. x 2 дня x 2 x 1/300 x 6% (ставка рефинансирования, действующая на момент исполнения обязательства), а также неустойку за период с 02.01.2021 года по 28.03.2022 года в размере 757 680 руб. (4 200 000 руб. x 451 день x 2 x 1/300

х 6% (ставка рефинансирования, действующая на момент исполнения обязательства).

Таким образом, общий размер взыскиваемой с ответчика в пользу истца неустойки составляет 1 117 900 руб. (125 860 руб. + 231 000 руб. + 3 360 руб. + 757 680 руб.)

В судебном заседании представитель ответчика просил суд отказать истцам во взыскании неустойки за период с 01.07.2018 года по 02.09.2018 года в связи с пропуском истцами срока исковой давности в 3 года.

Согласно ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Как следует из материалов дела, договором участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 25.11.2016 года установлен срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – до 30.06.2018 года.

Дополнительным соглашением № 1 к Договору участия в долевом строительстве № П1-25-11-2016/РС/506 от 03.09.2018 года, установленный договором срок изменен на 30.06.2019 года, дополнительным соглашением № 2 от 11.11.2019 года – на 31.03.2020 года.

Таким образом, о нарушении своего права истец узнал только 01.04.2020 года, то есть по окончании срока, установленного дополнительным соглашением № 2 от 11.11.2019 года.

Учитывая то, что истец обратился в суд с настоящим иском 19.04.2022 года, суд приходит к выводу о том, что истцом не пропущен срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки за период с 01.07.2018 года по 02.09.2018 года.

В возражениях на исковые требования ответчик ссылается на явную несоразмерность начисленной истцом неустойки последствиям нарушения ответчиком обязательств по передаче объекта строительства и просил на основании ст. 333 ГК РФ снизить сумму неустойки, штрафа.

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пенями) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения обязательства.

Исходя из положений пункта 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 в любой момент в пределах такого периода.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательств.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

В соответствии со ст. 55 (часть 3) Конституции РФ именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки - они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки 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, т.е., по существу, - на реализацию требования ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение ст. 35 Конституции РФ.

Согласно разъяснениям Верховного суда РФ, содержащимся в п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Принимая во внимание, что неустойка является формой гражданско-правовой ответственности за допущенные ответчиком нарушения, учитывая период просрочки обязательства, характер последствий допущенного ответчиком нарушения, суд полагает, что заявленный к взысканию размер пени явно несоразмерен последствиям допущенного ответчиком нарушения обязательств, в связи с чем, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 580 000 руб., что будет соответствовать мере ответственности должника и соблюдению баланса интересов сторон.

Разрешая требования истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ за период с 01.07.2018 года по 03.09.2018 года и с 01.07.2019 года по 09.03.2022 года в размере 728 733 руб. 15 коп., а также проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ, начиная с 10.03.2022 года по дату фактической оплаты основного долга

Законом установлена гражданско-правовая ответственность за неисполнение денежного обязательства: в случае неправомерной просрочки в исполнении денежного обязательства должник обязан уплатить проценты на сумму долга (п. 1 ст. 395 ГК РФ).

Следовательно, приведенная правовая нормы предусматривает последствия неисполнения или просрочки исполнения именно денежного обязательства.

Вместе с тем истцом, заявлены требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с нарушением ответчиком срока передачи объекта долевого строительства, то есть обязательства не являющегося денежным.

Учитывая, что ответчик допустил нарушение обязательства, не являющегося денежным, суд приходит к выводу, что ч. 1 ст. 395 ГК РФ не подлежит применению к спорным правоотношениям.

При этом ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года, являющегося специальным законом РФ, регулирующим правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, предусмотрена ответственность застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в виде неустойки, которую и применил суд.

Возможность одновременного взыскания двух мер гражданской ответственности одного вида не предусмотрена.

Разрешая иск в части требования истца о возмещении морального вреда, в силу положений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», суд полагает возможным применить в данной части, не урегулированной Федеральным законом от 25.02.1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», положения Закона «О защите прав потребителей».

Учитывая, что в силу ст. 15 данного закона компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков, суд, принимая во внимание степень вины ответчика, степень физических и нравственных страданий, причиненных истцу продолжительностью невыполнения обязательства по передаче квартиры в срок, исходя из принципов разумности и справедливости, суд полагает возможным частично удовлетворить требование истца о компенсации морального вреда, взыскав ее с ответчика в размере 20 000 руб.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которой 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.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 300 000 руб. (580 000 руб. + 20 000 руб.) / 2).

При этом с учетом обстоятельств рассматриваемого дела, заявления ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ, принимая во внимание компенсационную природу штрафа, которая должна быть направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательств, а не служить средством обогащения, суд не находит оснований для удовлетворения ходатайства представителя ответчика о снижении размера штрафа.

Положениями ч. 1 ст. 98 ГПК РФ предусмотрено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Как следует из материалов дела, истцом при подаче иска уплачена государственная пошлина в размере 15 717 руб. (л.д. 5).

Как разъяснено в п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 года № 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек (ст. 98 ГПК РФ) не подлежат применению при разрешении требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды (ст. 333 ГК РФ).

Поскольку размер неустойки был снижен судом на основании ходатайства ответчика о применении п. 1 ст. 333 ГК РФ, а судом признаны обоснованными требования истца о взыскании неустойки в размере 1 117 900 руб., с ответчика в пользу истца подлежит взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 14 051 руб. 30 коп.

При рассмотрении спора по существу представителем ответчика заявлено ходатайство об отсрочке исполнения решения суда до 01.01.2023 года, ссылаясь на Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 года № 479.

В соответствии со 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.

Согласно ст. 434 ГПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или рассрочке исполнения.

Правительство Российской Федерации на основании Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение. Акты, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства Российской Федерации (ст. 23 Федерального конституционного закона от 17.12.1997 года № 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации").

В соответствии с п. 6 ст. 18 Федерального закона от 08.03.2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительство Российской Федерации в 2022 году вправе принимать решения, предусматривающие установление 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; особенности включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве

Во исполнение требований федерального законодателя Правительством Российской Федерации принято постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 года № 479, которое устанавливает особенности применения требований Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и применяется с 29.03.2022 года.

В соответствии с абз. 6 п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 года № 479 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 31.12.2022 года включительно. 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.

Поскольку возможность применения штрафа и компенсации морального вреда по нормам Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", как мера ответственности за ненадлежащее исполнение

обязательства застройщика, следует из нормы Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, суд приходит к выводу, что действие Постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 года №479 распространяется в том числе и на штраф и на компенсацию морального вреда за нарушение имущественных прав.

Предоставление отсрочки по нормам приведенного нормативного правового акта не поставлено в зависимость от усмотрения суда и не требует дополнительного исследования обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления.

Учитывая изложенное, суд полагает возможным ходатайство представителя ответчика удовлетворить, указав, что решение суда не подлежит исполнению до 01.01.2023 года в силу Постановления Правительства РФ № 479.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 57, 167, 194-198 ГПК РФ, суд

Решил:

Исковые требования Гасанова Алексера Алиакбара оглы к ООО «П1» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа – **удовлетворить в части.**

Взыскать с ООО «П1» в пользу Гасанова Алексера Алиакбара оглы неустойку в размере 580 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 300 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 14 051 руб. 30 коп., а всего 914 051 руб. 30 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – **отказать.**

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд путем подачи апелляционной жалобы через Василеостровский районный суд города Санкт-Петербурга в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:



Мотивированное решение суда изготовлено 12.09.2022 года.