УИД 16MS0056-01-2022-001623-83

дело № 11-2-706/2022

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 июня 2022 года г. Казань

Суд в составе мирового судьи судебного участка №11 по Советскому судебному району города Казани Республики Татарстан Сафина А.Ф.,

при секретаре судебного заседания Салиховой Л.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Шаймарданова Д.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8», обществу с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Шаймарданов Д.А. (далее - истец) обратился в суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8», обществу с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, указав в обоснование заявленных требований, что 23 марта 2020 года между обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» (по тексту договора - застройщик), в лице общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом», действующего в соответствии с Агентским договором №48 от 29 июля 2019 года, и истцом (по тексту договора - участник долевого строительства, участник) заключен договор №Н/2/96/20 участия в долевом строительстве 19-ти этажного многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями на 1-ом этаже по улице «данные изъяты», в соответствии с которым застройщик обязался в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиру, имеющую строительный №96, общей проектной площадью 30,67 кв.м., а участник долевого строительства обязался оплатить обусловленную договором цену, и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в порядке и на условиях, изложенных в договоре.

Пунктом 2.6. договора предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру не позднее 30 июня 2021 года.

Согласно пункту 3.1 договора цена квартиры, которую обязался уплатить участник долевого строительства, определена в размере 2944320 рублей.

Истцом стоимость квартиры уплачена.

Вместе с тем встречное обязательство по передаче истцу квартиры исполнено лишь 09 августа 2021 года, то есть за пределами установленного договором срока.

В связи с допущенными нарушениями истец перенес нравственные страдания, ему причинен моральный вред.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец первоначально просил взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 июля 2021 года по 09 августа 2021 года в размере 51034,88 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей, почтовые расходы в размере 245,21 рублей.

Впоследствии представитель истца Тимофеева Э.С. исковые требования уточнила в части почтовых расходов, просила взыскать их в размере 980,93 рублей, оставив требования в остальной части без изменения, а также просила привлечь в качестве соответчика общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» и взыскать заявленные суммы с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8», общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом».

В судебном заседании представитель истца Тимофеева Э.С. измененные требования поддержала.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8», общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела, представители ответчиков в судебное заседание не явился, обратились с заявлением о рассмотрении дела в свое отсутствие, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» направило отзыв на исковое заявление, в котором общество просит применить к заявленным требованиям о взыскании неустойки, штрафа положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, ссылаясь на их несоразмерность последствиям нарушения обязательства, а также просит предоставить отсрочку исполнения судебного акта до 31 декабря 2022 года в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года №479.

Общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» направило отзыв на исковое заявление, которое содержит аналогичную правовую позицию по делу.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд полагает, что исковые требования подлежат удовлетворению частично.

Согласно статье 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

На основании пункта 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

На основании статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Судом установлено, что 23 марта 2020 года между обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» (по тексту договора - застройщик), в лице общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом», действующего в соответствии с Агентским договором №48 от 29 июля 2019 года, и истцом (по тексту договора - участник долевого строительства, участник) заключен договор №Н/2/96/20 участия в долевом строительстве 19-ти этажного многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями на 1-ом этаже по улице «данные изъяты», в соответствии с которым застройщик обязался в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиру, имеющую строительный №96, общей проектной площадью 30,67 кв.м., а участник долевого строительства обязался оплатить обусловленную договором цену, и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в порядке и на условиях, изложенных в договоре.

Пунктом 2.6. договора предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру не позднее 30 июня 2021 года.

Согласно пункту 3.1 договора цена квартиры, которую обязался уплатить участник долевого строительства, определена в размере 2944320 рублей.

Истцом стоимость квартиры уплачена.

Вместе с тем встречное обязательство по передаче истцу квартиры исполнено лишь 09 августа 2021 года, то есть за пределами предусмотренного договором срока.

Указанные обстоятельства сторонами не оспариваются.

Заявленные истцом требования об уплате неустойки оставлены без удовлетворения.

Разрешая возникший между сторонами спор, суд исходит из следующего.

Как следует из субъектного состава и существа обязательства, сложившиеся между сторонами правоотношения в силу статей 1 и 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ.

Статьей 10 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что 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.

В силу частей 1, 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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.

Таким образом, исходя из представленных доказательств и установленных по делу обстоятельств следует, что объект долевого строительства был передан истцу с нарушением срока, предусмотренного договором, в связи с чем в пользу истца должна быть уплачена неустойка, предусмотренная статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

Просрочка в передаче объекта долевого строительства имела место в период с 01 июля 2021 года по 09 августа 2021 года, за данный период величина неустойки составит 42103,78 рублей исходя из следующего расчета: 2944320 рублей (цена договора) х 39 дней (период просрочки) х 2 х 1/300 х 5,5 % (ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства).

Вместе с этим, поскольку указанная сумма неустойки с учетом обстоятельств данного дела (степени выполнения ответчиком обязательства, периода неисполнения обязательства, цены договора, отсутствия сведений о тяжелом положении истца либо возникновении негативных последствий в связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства, иных заслуживающих внимания обстоятельств) явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, о чем от ответчика поступили соответствующие мотивированные и обоснованные возражения, суд полагает возможным на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшить размер начисленной суммы неустойки и присудить в пользу истца неустойку с учетом конкретных обстоятельств дела (соотношение сумм неустойки и основного долга; длительность неисполнения обязательства; имущественное положение должников, субъектный состав спора), принципов разумности и соразмерности в размере 20000 рублей.

Как указывает истец, в связи с допущенными нарушениями он испытал нравственные страдания, ему причинен моральный вред.

Как следует из положений, установленных частью 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, а также правовой позиции, изложенной в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года декабря № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», сложившиеся между сторонами спора правоотношения регулируются также законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом № 214-ФЗ.

В силу статьи 151 Гражданского кодекса Российской Федерации, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность [денежной компенсации](consultantplus://offline/ref=E511AF496DF019C430E7F1591594C314FD054A385CA3117ECADA3D4B15992FE352C994BFA9AAE469483F4A50B426EF9CA2DA5BBCB285CF89S639L) указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень [вины](consultantplus://offline/ref=E511AF496DF019C430E7F1591594C314FA07413A5AA04C74C2833149129670F4558098BEA9AAE56844604F45A57EE39DBCC45CA5AE87CDS839L) нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред.

В силу статьи 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-I «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.

Как указано в пункте 45 Постановления Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 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.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Таким образом, в связи с допущенными нарушениями прав истца, вызвавшими у истца нравственные страдания и причинившими ему моральный вред, на ответчика, отвечающего за нарушение прав истца, на основании статьи 151 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» следует возложить обязанность по денежной компенсации причиненного морального вреда, размер которой, с учетом конкретных обстоятельств дела, характера допущенного нарушения (а также длительности и неоднократности нарушения прав истца), степени нравственных страданий, личного восприятия истца сложившейся конфликтной ситуации, а также принципов разумности и справедливости, составит 2000 рублей.

К настоящему времени заявленные истцом требования добровольно в полном объеме не удовлетворены, в связи с чем в силу пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в пользу истца подлежит уплате штраф в размере 50 % от присужденных ему сумм.

В соответствии с пунктом 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

На основании части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки, штрафа последствиям нарушения обязательства лежит на лице, нарушившим обязательство.

Ответчиками заявлено о применении к штрафу положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. Вместе с тем ответчиками конкретных обстоятельств несоразмерности штрафа последствиям нарушения обязательства не приведено, соответствующих доказательств не представлено, в связи с чем оснований для уменьшения суммы штрафа не имеется.

Определяя лицо, ответственное перед истцом за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, суд исходит из следующего.

Как видно из договора участия в долевом строительстве, он заключен обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8», в лице общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом», которое действовало на основании агентского договора №48 от 29 июля 2019 года.

Согласно пункту 1.1 агентского договора, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» (по тексту договора - принципал), общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» (по тексту договора - агент) приняло на себя обязательства от своего имени, но за счет принципала оказать услуги по поиску и подбору покупателей в отношении строящихся объектов недвижимости, с правом заключения договоров купли-продажи имущества, договоров уступки права требования (цессии), договоров долевого участия, совершение необходимых юридических и иных действий, в рамках исполнения обязательств, принятых по договору.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации по сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

Таким образом, поскольку обязанность по своевременной передаче истцу объекта долевого строительства приняло на себя общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом», действовавшее в качестве агента, от своего имени, то в силу положений статьи 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации данное общество несет все правовые последствия нарушения данного обязательства. В связи с чем, следует признать, что именно общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» является лицом, ответственным перед истцом за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Таким образом, учитывая, что доказательств иного суду в соответствии в частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлено, исковые требования истца подлежат удовлетворению частично: с общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» в пользу истца следует взыскать неустойку в размере 20000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 11000 рублей, при этом в удовлетворении исковых требований к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» необходимо отказать.

При рассмотрении дела обществом с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» заявлено ходатайство об отсрочке исполнения решения суда до 31 декабря 2022 года включительно.

Учитывая, что в силу пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года №479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый 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» 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 декабря 2022 года включительно, исполнение данного решения в части неустойки и штрафа следует отсрочить до 31 декабря 2022 года включительно.

Согласно статье 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» в пользу истца следует также взыскать почтовые расходы в размере 735,72 рублей (245,24 + 245,24 + 245,24). При этом не подлежат взысканию почтовые расходы по направлению претензии в размере 245,24 рублей, поскольку в соответствии с пунктом 4 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» такие расходы могут быть отнесены к судебным издержкам только в случаях, когда законом либо договором предусмотрен претензионный или иной обязательный досудебный порядок урегулирования спора. Применительно к рассматриваемым правоотношениям подобный досудебный порядок урегулирования спора законом не предусмотрен, в связи с чем расходы, связанные с направлением истцом претензии, судебными издержками не являются и возмещению в этом качестве не подлежат.

В силу статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом», не освобожденного от уплаты государственной пошлины, надлежит взыскать государственную пошлину в размере 1100 рублей (800 + 300), от уплаты которой истец освобожден в силу закона.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-196, 198, 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Шаймарданова Д.А. удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» в пользу Шаймарданова Д.А. неустойку в размере 20000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 11000 рублей, в возмещение почтовых расходов 735,72 рублей.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

В удовлетворении исковых требований к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8» отказать.

Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» отсрочку в исполнении решения мирового судьи судебного участка №11 по Советскому судебному району г. Казани Республики Татарстан от 28 июня 2022 года по гражданскому делу по исковому заявлению Шаймарданова Д.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Микрорайон М8», обществу с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, до 31 декабря 2022 года включительно.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» в доход соответствующего бюджета 1100 рублей в счет уплаты государственной пошлины согласно нормативу отчислений, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, их представители вправе подать заявление о составлении мотивированного решения суда: в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если они присутствовали в судебном заседании, в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если они не присутствовали в судебном заседании.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме через мирового судью в Советский районный суд города Казани Республики Татарстан.

Мировой судья: подпись

Копия верна.

Мировой судья А.Ф. Сафин

в мотивированном виде решение составлено (по заявлению стороны) 11 июля 2022 года