

216

КОПИЯ

БЕЛГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

31RS0022-01-2020-003598-38

33-447/2021 (33-6749/2020;)
(2-2529/2020 ~ М-2621/2020)

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Белгород 26 января 2021 г.
Судебная коллегия по гражданским делам Белгородского областного суда в составе:

председательствующего Филипчук С.А.,
судей Бартенева А.Н., Герцева А.И.,
при секретаре Бакировой Д.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted] к ООО «А 101» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа по апелляционной жалобе ООО «А 101» на решение Свердловского районного суда г. Белгорода от 12 октября 2020 г. заслушав доклад судьи Бартенева А.Н., судебная коллегия

установила:

22.11.2017 между ООО «А101» (далее застройщик) и [redacted] (далее дольщики) был заключен договор участия в долевом строительстве № ДИ [redacted] в отношении объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном доме № [redacted] (корпус [redacted]) по строительному адресу: Москва, НАО, п. Сосенское, пос. Коммунарка/ почтовый адрес: г. Москва, п. Сосенское, б-р Скандинавский д. [redacted], стоимостью 4673803 руб. 54 коп.

Оплата по договору произведена полностью в установленные сроки.

Согласно пункту 5.1. договора застройщик обязался передать дольщикам указанное жилое помещение с срок, не позднее 30.08.2019.

Фактически квартира передана дольщикам 12.01.2020, то есть с просрочкой в 135 дней.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, а также возникшие убытки по найму жилого помещения, [redacted] обратились в суд с иском, в котором просили взыскать с ООО «А101» неустойку за период с 31.08.2019 по 12.01.2020 в размере 304965 руб. 68 коп. в равных долях; убытки в виде расходов по найму квартиры за период 01.09.2019 по 12.01.2020 в размере 188645 руб. 16 коп., компенсацию морального вреда - 50000 руб. в равных долях, штраф, судебные расходы, в равных долях: расходы на оплату нотариальных услуг - 2000 руб., расходы на оказание юридических услуг - 30000 руб.; расходы на получение информации из ЕГРН - 2987 руб. и 485 руб., а также почтовые расходы.

В судебном заседании истцы требования поддержали.

Ответчик явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, в отзыве на иск с учетом требований статьи 333 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) просил снизить размер неустойки до 50000 руб., компенсацию морального вреда - до 1000 руб., штраф - до 10000 руб., судебные расходы - до 5000 руб. В остальной части требований просил отказать. Также просил предоставить отсрочку исполнения решения суда до 01.01.2021. В обоснование возражений ссылаясь на те обстоятельства, что просрочка исполнения обязательства имела место ввиду отсутствия согласования строительства Федеральным казенным учреждением «Войсковая часть 28178».

Решением суда исковые требования удовлетворены частично, с ООО «А101» взыскано в пользу [] и [] в равных долях: неустойка за период с 31.08.2019 по 12.01.2020 в размере 200000 руб., расходы по найму квартиры - 188645 руб. 16 коп., компенсация морального вреда - 20000 руб., штраф - 100000 руб., судебные расходы - 26183 руб. 54 коп.; в доход муниципального образования г. Белгород государственная пошлина - 7386 руб.

В удовлетворении заявления об отсрочке исполнения решения суда отказано.

В апелляционной жалобе заявитель просит об изменении приведенного судебного постановления путем уменьшения взысканных сумм до размеров, указанных в возражении на иск. В части требований о взыскании расходов по найму жилого помещения просит отказать.

В заседание суда апелляционной инстанции стороны не явились, истцы извещены заказной судебной корреспонденцией, возвратившейся в адрес суда за истечением срока хранения, ответчик извещен путем размещения информации на сайте областного суда, об отложении дела слушанием не ходатайствовал.

Проверив материалы дела в порядке части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее ГПК РФ) в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения жалобы и отмены либо изменения решения суда, постановленного в соответствии с установленными в суде обстоятельствами и требованиями закона.

Разрешая спор, суд пришел к выводам о доказанности нарушения ответчиком принятых на себя обязательств по передаче участникам долевого строительства - жилого помещения, наличия оснований для взыскания неустойки с применением статьи 333 ГК РФ, штрафа, компенсации морального вреда, убытков и судебных расходов.

Эти выводы мотивированы, соответствуют материалам дела и оснований для признания их неправильными не усматривается.

Доводы жалобы неубедительны.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодатель-

ные акты Российской Федерации» 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 данной статьи (п. 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 (п. 3).

Согласно статье 8 данного закона передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Как установлено судом и не оспаривается ответчиком, по условиям договора срок передачи квартиры установлен до 30.08.2019, жилое помещение передано дольщикам по передаточному акту от 12.01.2020 (л.д. 34, 35).

Нарушений со стороны потребителей, выразившихся в затягивании срока приемки квартиры, не установлено. Просрочка исполнения обязательства составила 135 дней.

В силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Из содержания указанной нормы закона во взаимосвязи с положениями пункта 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижи-

мости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следует, что взыскание неустойки за просрочку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства есть мера гражданско-правовой ответственности, применяемая при нарушении обязательства застройщиком.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 71 и 72 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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).

При этом бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика.

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 ст. 1 ГК РФ).

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства ГК РФ предполагает выплату кредитору такой компенсации за потери, которая будет адекватна нарушенному интересу и соизмерима с ним.

Как установил суд и следует из материалов дела, строительство жилого дома, в котором располагается объект долевого строительства, велось на основании разрешения на строительство № 77-245000-13345-2016 от 24.09.2016 со сроком действия до 24.09.2018.

В августе 2018 года ООО «Ф 101» обратилось в Комитет государственного строительного надзора г. Москвы с целью продления действия разрешения на строительство. Решением Комитета государственного строительного надзора г. Москвы в предоставлении государственной услуги по продлению разрешения на строительство было отказано, в связи с отсутствием согласования строительства с Федеральным казенным учреждением «Войсковая часть 28178».

Продление разрешения на строительство было получено только 29.11.2019.

В соответствии с пунктом 5.5. договора застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, должен был уведомить Истцов о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Истцами по передаточному акту Объекта и о последствиях их бездействия по почте заказным

письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам Истцов, указанным в Договоре, либо вручить Истцам лично под расписку.

Согласно пункту 5.11. договора, в случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, ООО «А101» не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить дольщикам соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Данные положения договора ответчиком соблюдены не были.

Учитывая приведенные обстоятельства по согласованию продления разрешения на строительство, действия ответчика по игнорированию требований истцов о информировании о сроках строительства квартиры, приняв во внимание, что неустойка служит средством, обеспечивающим исполнение обязательства, мерой, направленной на стимулирование исполнения обязательства, а не способом обогащения, суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости снижения размера неустойки, а также штрафа, подлежащих взысканию с ответчика в пользу истцов.

Доводы жалобы о повторном применении статьи 333 ГК РФ, в том числе со ссылкой на статью 395 ГК РФ, судебная коллегия полагает подлежащими отклонению.

Пунктом 1 статьи 395 ГК РФ предусмотрено, что в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно позиции Верховного Суда РФ при оценке степени соразмерности неустойки последствиям нарушения следует исходить из того, что ставка рефинансирования, являясь единой учетной ставкой Центрального банка Российской Федерации, по существу, представляет собой наименьший размер имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства.

В период с 31.08.2019 по 12.01.2020 ключевая ставка Банка России составляла: с 31.08.2019 – 7.25%, с 09.09.2019 – 7%, с 28.10.2019 – 6.50%, с 16.12.2019 – 6.25%.

Таким образом, размер процентов по статье 395 ГК РФ за 135 дней просрочки от суммы 4673803 руб. 54 коп. при средней ключевой ставке 6.50% уже составит 113924 руб., что значительно выше суммы неустойки в размере 50000 руб., на обоснованность которой указывает ответчик.

Основания для снижения размера неустойки и штрафа являются оценочной категорией и определены судом первой инстанции правильно.

Требования истцов о взыскании компенсации морального вреда основаны на положениях статьи 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Поскольку право истцов ответчиком нарушено, суд

обоснованно взыскал в их пользу компенсацию морального вреда. Основания для снижения размера неустойки в апелляционной жалобе не приведены.

Доводы жалобы о неправильном применении статьи 15 ГК РФ, основаны на неверном толковании материального закона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно статье 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 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.

Как следует из материалов дела, истцы зарегистрированы по месту жительства в г. Белгороде, однако фактически проживают и работают в г. Москве. Альтернативное жилье в Москве и Московской области у истцов в собственности отсутствует, что подтверждается уведомлениями Росреестра от 23.06.2020 № 77-00-4001/5004/2020-1046 и № 77-00-4001/5004/2020-1039.

Оба истца работают в г. Москве, что подтверждается выпиской от 29.06.2020 из приказа о приеме на работу ООО «[REDACTED]» от 13.03.2018 № 04-к, справкой от 07.07.2020 № 4 ООО «[REDACTED]», трудовыми книжками Истцов.

Определяя размер подлежащих возмещению убытков, суд исходил из договора коммерческого найма жилого помещения по адресу: г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, ул. Бачуринская, д. [REDACTED], кв. [REDACTED], принадлежащего [REDACTED] по договору от 25.08.2019, и доказательств несения бремени арендных платежей - расписок арендодателя о получении денежных средств.

Истцы были вправе рассчитывать на своевременную передачу квартиры по договору участия в долевом строительстве и в период просрочки застройщика по передаче квартиры вынужденно нести затраты по найму жилого помещения.

Таким образом, между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства, отсутствием у участника долевого строительства жилого помещения на праве собственности и затратами, понесенными участниками по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь.

Учитывая изложенное, вывод суда первой инстанции о наличии оснований для взыскания понесенных истцами расходов по найму жилого помещения является правильным.

В целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер (п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»).

С учетом принципов разумности и соразмерности, объема заявленных требований, цены иска, сложности дела, выполненной представителем работы, объема представленных доказательств, длительности судебного разбирательства, в котором принимал участие представитель, результата рассмотрения дела по существу, правил о пропорциональном распределении судебных расходов, суд уменьшил заявленную истцами сумму расходов на представителя до 20000 руб.

Доводов о несоответствии указанной суммы требованиям разумности и справедливости апелляционная жалоба не содержит.

Таким образом, обжалуемое решение суда следует признать законным и обоснованным. Оснований для его изменения либо отмены по доводам жалобы не имеется.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 328, статьей 329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Свердловского районного суда г. Белгорода от 12 октября 2020 г. по делу по иску [REDACTED] к ООО «А 101» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Первый кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев путем подачи кассационной жалобы (представления) через суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное определение изготовлено 02.02.2021

