

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-464/20

54RS0007-01-2019-005345-45

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 июня 2020 года

город Новосибирск

Октябрьский районный суд г. Новосибирска в составе:

председательствующего судьи Барейша И.В.

при секретаре Кузнецовой Ю.С.,

при помощнике судьи Горькой Н.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Скориной Натальи Владимировны к ООО МЖК «Энергетик» о признании недействительным одностороннего акта приема-передачи, взыскании неустойки и компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец Скорина Н.В. обратилась в суд с иском к ООО МЖК «Энергетик» о признании недействительным одностороннего акта приема-передачи, взыскании неустойки и компенсации морального вреда.

В обоснование исковых требований истец указала, что между ней и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве от /дата/.

Согласно условиям договора (п. 1.1), застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить жилой многоквартирный дом (далее - МКД) по адресу: <адрес> (№ по генеральному плану), в состав которого входит объект долевого строительства - трехкомнатная квартира студия, строительный № на 17 этаже, площадью 49,42 кв.м., а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать объект долевого строительства участнику долевого строительства в течении 3 месяцев с момента получения застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Обязанность участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства исполнена в полном объеме, в соответствии с условиями договора.

Застройщиком обязанность по передаче объекта долевого строительства не исполнена надлежащим образом.

До настоящего времени объект долевого строительства не передан истцу, имеет недостатки, которые делают его непригодным для его использования.

Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию МКД второй квартал 2018 года (п. 1.3 договора).

Согласно п. 1.3 договора, застройщик обязуется в срок не позднее 30 сентября 2018 года (включительно) передать объект долевого строительства участнику.

На основании изложенного, истец просила суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства за период с

02.10.2018 года по 10.10.2019 года в размере 669 014 рублей 37 копеек, взыскать неустойку с 11.10.2019 года до дня фактического исполнения обязательств по передаче квартиры, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей, штраф.

В судебное заседание истец не явилась, извещена, направила представителя, который требования иска уточнил, а именно, просил признать недействительным односторонний акт о передаче квартиры от 01.03.2019 года, взыскать с ответчика неустойку за период с 02.10.2018 года по 02.04.2020 года.

Представитель истца пояснил, что составленный застройщиком односторонний акт приема-передачи квартиры является недействительным, поскольку объект долевого строительства не соответствует требованиям закона, имеет многочисленные недостатки, которые делают его непригодным для использования по назначению. Ранее представителем истца неоднократно производились осмотры квартиры, в связи с обнаружением недостатков, застройщику были направлены заявления об устранении недостатков. Кроме того представитель истца пояснил, что ответчик после подачи иска выплатил истцу сумму неустойки в размере 139 556, 88 рублей, а также компенсацию морального вреда в размере 1 000 рублей.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения иска в полном объеме, представил отзыв на иск, в котором указал, что истец уклонилась от приема-передачи объекта долевого строительства в установленные законом сроки, в связи с чем, ответчиком составлен односторонний акт передачи объекта долевого строительства. Кроме того представитель ответчика пояснил, что в квартире отсутствуют недостатки, которые препятствуют приемке объекта долевого участия, основания для удовлетворения иска отсутствуют.

Заслушав представителей истца, ответчика, исследовав материалы дела, дав оценку представленным доказательствам, суд приходит к выводу об удовлетворении требований иска частично.

При этом суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - Федерального закона № 214-ФЗ), 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.

Согласно ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

На основании ст. 12 указанного Федерального закона, 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.

В силу ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ, 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.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 статьей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Судом установлено, что истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве от /дата/.

Согласно условиям договора (п. 1.1), застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить жилой многоквартирный дом (далее - МКД) по адресу: <адрес> (№ по генеральному плану), в состав которого входит объект долевого строительства - трехкомнатная квартира студия, строительный № на 17 этаже, площадью 49,42 кв.м., а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать объект долевого строительства участнику долевого строительства в течении 3 месяцев с момента получения застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Обязанность участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства исполнена в полном объеме, в соответствии с условиями договора, что сторонами не оспаривалось в судебном заседании.

Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию МКД второй квартал 2018 года (п. 1.3 договора).

Согласно п. 1.3 договора, застройщик обязуется в срок не позднее 30 сентября 2018 года (включительно) передать объект долевого строительства участнику.

30.11.2018 года на основании разрешения мэрии г. Новосибирска, выданного ООО МЖК «Энергетик», многоквартирный дом по <адрес> введен в эксплуатацию (л.д. 40).

26.12.2018 года застройщиком истцу направлено сообщение о завершении строительства объекта недвижимости и готовности объекта к передаче.

Сообщение направлено Скориной Н.В. адресу: <адрес> (Якутия), <адрес>.

Согласно уведомлению о получении почтового отправления, Скорина Н.В. получила сообщение о завершении строительства объекта 04 февраля 2019 года, что не оспаривается истцом.

Из текста сообщения следует, что истцу предлагается в течение 7 рабочих дней с даты получения сообщения явиться для принятия объекта долевого строительства.

Кроме того Скориной Н.В. было разъяснено, что в случае если она уклонится от принятия объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с даты получения сообщения, застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (л.д. 46-49).

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля лицо 1 суду пояснила, что приходится дочерью истца Скориной Н.В., которая проживает в <адрес>. 05.02.2019 года свидетель получила сообщение от брата о том, что дом введен в эксплуатацию и о необходимости явки в течение 7 дней к застройщику для приемки квартиры. В связи с тем, что истец проживает в <адрес>, Скорина Н.В. оформила доверенность на свидетеля. Свидетель позвонила представителю застройщика, ей было сообщено о необходимости явки для осмотра квартиры в срок до 01.03.2019 года. 25.02.2019 года состоялся осмотр квартиры с представителем застройщика. Во время осмотра были выявлены дефекты, недостатки были отмечены в заявлении на бланке ответчика. После чего свидетелю было сообщено о том, что недостатки будут устраняться. В июне 2019 года ей позвонил лицо 2, предложил прийти на осмотр квартиры. 18.06.2019 года состоялся повторный осмотр квартиры, однако дефекты были устранены не все, они были существенные и не позволяли принять квартиру.

Как следует из заявления от 25.02.2019 года, поданного лицом 1 ответчику, был произведен осмотр квартиры и выявлены следующие замечания: розетки установлены ненадежно, при простукивании пола обнаружены трещины и пустоты, в студии в зоне кухни в стыке сены с полом дыра, на стеклах в стеклопакете обнаружены царапины либо стойкие загрязнения, облицовка оконных проемов продувается, поцарапана и загрязнена цементом, в жилой комнате на окне и полу обнаружены неизвестная застывшая масса, в стене между ванной и туалетом обнаружено отверстие, в туалете при открытых окнах воздух не закачивается в вентиляцию, отсутствует затирка швов потолка, не работают терморегуляторы системы отопления, отсутствуют вентили для перекрытия системы отопления, балконный карниз сверху смонтирован некачественно (л.д. 107).

01.03.2019 года застройщиком составлен односторонний акт о передаче квартиры (л.д. 45).

Кроме того установлено, что лицом 1 18.06.2019 года подано заявление ответчику, в котором она указала, что был произведен осмотр квартиры, вновь выявлены недостатки (л.д. 109).

29.07.2019 года лицом 1 вновь обратилась к застройщику с заявлением, в котором указала, что при осмотре квартиры 29.07.2019 года установлено, что недостатки не устранены (л.д. 111).

Истец обратилась к застройщику с претензией, которая была рассмотрена, 16.10.2019 года ответчиком дан ответ, в котором истцу указано, что 01.03.2019 года застройщиком оставлен односторонний акт передачи объекта долевого строительства. В связи с чем, неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого участия подлежит начислению за период с 02.10.2018 года по 01.03.2019 года и составляет 279 113, 75 рублей. Застройщик предложил произвести истцу добровольно выплату неустойки в размере 139 556, 88 рублей, а также компенсацию морального вреда в размере 1000 рублей.

На основании платежного поручения от 18.10.2019 года ответчиком произведена оплата истцу неустойки и компенсации морального вреда в размере 140 556, 88 рублей (л.д. 58).

В ходе рассмотрения гражданского дела, судом назначена экспертиза по ходатайству истца, производство которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт» для установления факта наличия (отсутствия) в спорном объекте недостатков.

Согласно заключению ООО «НовоСтройЭксперт», в результате проведения настоящей экспертизы эксперт выявил следующие дефекты строительно-технического/строительно-монтажного характера:

Отклонение от вертикали штукатурного слоя по стенам, что не соответствует СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)» п.п. 7 «Отделочные работы» п.п. 7.2 «Производство штукатурных работ» Таблица 7.4 - «Требования к оштукатуренным основаниям»;

Выпуклость неровного очертания стен штукатурного слоя стен, что не соответствует СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия, актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1)» п.п. 7 «Отделочные работы» п.п. 7.2 «Производство штукатурных работ» Таблица 7.4 Требования к оштукатуренным основаниям»;

Сколы (нет четких граней углов) на штукатурном слое стен в местах установок розеток, выключателей и электроразводок, что не соответствует требованиям ТР 122-01 «Технические рекомендации по технологии штукатурных работ внутри зданий» п.п. 6 «Требования к качеству оштукатуренных поверхностей» п.п. 6.1.2 «Оштукатуренные поверхности должны быть ровными, гладкими, с четко отделанными гранями углов, пересекающихся плоскостей, без следов затирочного инструмента, потеков раствора, пятен и высолов»;

- Наплывы штукатурного раствора по площади стен в т.ч. в углах, в местах установки розеток и выключателей, что не соответствует требованиям ТР 122-01 «Технические рекомендации по технологии штукатурных работ внутри зданий» п.п. 6 «Требования к качеству оштукатуренных поверхностей» п.п. 6.1.2. «Оштукатуренные поверхности должны быть ровными, гладкими, с четко

отделанными гранями углов, пересекающихся плоскостей, без следов затирочного инструмента, потеков раствора, пятен и высолов»;

Выпирающие штапики фиксирующего стеклопакета с внутренней стороны оконного блока, что нарушает требования ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п. 5 «Технические требования» п.п. 5.6 «Требования к остеклению, филекам дверных полотен и уплотняющим прокладкам» п.п. 5.6.14 «Установку стеклопакетов (стеклопакетов), а также уплотнение притворов створок производят при помощи эластичных полимерных уплотняющих прокладок. Допускается для крепления стеклопакетов с внутренней стороны применение штапиков с экструдированным уплотнением» п.п. 5.6.17 «Уплотняющие прокладки должны устанавливаться непрерывно по всему периметру притвора створок и стеклопакета. При кольцевой установке стык прокладок должен находиться в верхней части изделия. При установке прокладок со стыками в углах под 45° стыки прокладок следует сваривать или склеивать (кроме прокладок, устанавливаемых в штапиках). Угловые перегибы и сварные стыки уплотняющих прокладок для стеклопакетов не должны иметь выступов выпираний), вызывающих сосредоточенные нагрузки на стеклопакеты»;

Продувание в месте выпирания фиксирующего штапика с внутренней стороны балконного блока, что нарушает требования ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п. 5 «Технические требования» п.п. 5.9.3 «Угловые и Т-образные соединения профилей должны быть герметичными. Допускается уплотнение механических соединений ПВХ профилей атмосферостойкими эластичными прокладками, зазоры до 0,5 мм допускается заделывать специальными герметиками, не ухудшающими внешний вид изделий и обеспечивающими защиту соединений от проникновения влаги»;

- Затрудненное открывание/закрывание створки (двери) балконного блока, что не соответствует ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п. 5 «Технические требования» п.п. 5.8.5 Запирающие приборы должны обеспечивать надежное запирание открываемых элементов изделий. Открывание и закрывание должно происходить легко, плавно, без заеданий. Ручки и засовы приборов не должны самопроизвольно перемещаться из положения «открыто» или «закрыто»;

Отсутствие стекла наружной (уличной) камеры балконного блока, что не соответствует ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия (с изменением N 1, с Поправкой)» п.п. 5 «Технические требования» п.п. 5.5. «Уровень заводской готовности и комплектность» п.п. 5.5.1 «Оконные блоки должны иметь полную заводскую готовность: установленные запирающие приборы, стекла, стеклопакеты, уплотняющие прокладки и законченную отделку поверхности»;

Продувание балконного блока по периметру примыкания открываемой створки (дверь), что нарушает требования ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п. 5 «Технические требования» 5.9.3 «Угловые и Т-образные соединения профилей должны быть герметичными. Допускается уплотнение механических соединений ПВХ профилей атмосферостойкими эластичными прокладками. Зазоры до 0,5 мм допускается заделывать специальными герметиками, не ухудшающими внешний вид изделий и обеспечивающими защиту соединений от проникновения влаги»;

Отклонение от вертикали плоскости перегородки из пазогребневых блоков, что нарушает требования «Технологическая карта на устройство перегородок из пазогребневых плит» п.п. 4 «Требования к качеству» Таблица 1 – «Допускаемые отклонения перегородок из пазогребневых плит».

- Повреждение откоса из ГТВХ материала балконного блока в виде пробоины, что нарушает требования ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» Приложение Г «Общие требования к монтажу изделий» Г.4 «При проектировании и исполнении узлов примыкания должны выполняться следующие условия: заделка монтажных зазоров между изделиями и откосами проемов стеновых конструкций должна быть по всему периметру окна плотной, герметичной, рассчитанной на задерживание климатических нагрузок снаружи и условий эксплуатации внутри помещений»;

- Повреждение пластикового отлива с наружной стороны балконного блока в виде скола, что не соответствует ГОСТ 30673-99 «Профили поливинилхлоридные для оконных и дверных блоков. Технические условия (с Поправкой)» п.п. 5.3.4. «Лицевые поверхности главных профилей должны быть покрыты защитной пленкой, предохраняющей их от повреждений при транспортировании, а также при производстве и монтаже оконных и дверных блоков. После удаления защитной пленки внешний вид изделий должен соответствовать требованиям настоящего стандарта»,

- Неплотное прилегание (коробление) к поверхности пола оцинкованного отлива на балконе вдоль витражного остекления, что нарушает требования ГОСТ 24045-2016 «Профили стальные листовые гнутые с трапециевидными гофрами для строительства. Технические условия» п.п. 5.3 «Требования к геометрической точности» п.п. 5.3.4 «Волнистость на плоских участках профилей не должна превышать 1,5 мм, а на отгибах крайних полок - 3,0 мм»;

- Царапина на стекле с внутренней части балконного блока, что не соответствует ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п. 5.3.5 «Внешний вид изделий: цвет, глянец, допустимые дефекты поверхности ПВХ профилей (риски, царапины, усадочные раковины и др.) должен соответствовать образцам-эталонам, утвержденным руководителем предприятия - изготовителя изделий»;

- Царапина на наружной части рамы балконного блока, что не соответствует ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п. 5.3.5 «Внешний вид изделий: цвет, глянец, допустимые дефекты поверхности ПВХ профилей (риски, царапины, усадочные раковины и др.) должен соответствовать образцам-эталонам, утвержденным руководителем предприятия - изготовителя изделий»;

- Трещины в месте соединения откосов из ПВХ материалов балконного блока, что не соответствует ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» Приложение Г «Общие требования к монтажу изделий» Г.4 «При проектировании и исполнении узлов примыкания должны выполняться следующие условия: заделка монтажных зазоров между изделиями и откосами проемов стеновых конструкций должна быть по всему периметру окна плотной, герметичной, рассчитанной на выдерживание климатических нагрузок снаружи и условий эксплуатации внутри помещений». Выявленные строительные дефекты образовались в результате нарушений технологии производства работ, разработанной и утвержденной в нормативно-технической документации. Наличие строительных дефектов влияет (ухудшает) качество объекта, так как текущее состояние квартиры не позволяет использовать ее по назначению без выполнения ряда ремонтно-восстановительных работ.

Текущее состояние квартиры непригодно для предусмотренного договором использования.

Допрошенный в судебном заседании в качестве эксперта эксперт выводы, изложенные в заключении подтвердил, указав, что выявленные недостатки объекта долевого строительства в совокупности приводит к тому, что он непригоден для предусмотренного договором использования.

Оценивая обоснованность требований иска, суд учитывает, что согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком.

Из содержания приведенных норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации следует, что застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением отраженных в акте несоответствий объекта долевого строительства установленным требованиям. Право застройщика составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства возникает в случае неправомерного отказа или уклонения участника долевого строительства от принятия объекта.

Исходя из оценки представленных доказательств в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что требования иска о признании недействительным одностороннего акта передачи объекта долевого участия подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 408 ГК РФ, надлежащее исполнение прекращает обязательство.

Суд исходит из того, что у ответчика отсутствовали основания для составления одностороннего акта передачи объекта долевого строительства, так как истец не уклонялась от приемки квартиры. Более того как установлено в судебном заседании 25.02.2019 года застройщиком совместно со лицом 1 произведен осмотр квартиры, в результате которого были выявлены недостатки, отраженные в заявлении от 25.02.2019 года, которое составлено на бланке ответчика.

Суд критически относится к пояснениям представителя ответчика о том, что со стороны истца мер к приемке жилого помещения не предпринималось. Данные доводы ответчика опровергаются исследованными доказательствами, в том числе, показаниями лицом 1, заявлениями, фотографиями, которые были сделаны во время осмотра квартиры.

Более того суд учитывает, что факт наличия недостатков в объекте долевого строительства в ходе рассмотрения дела нашел свое подтверждение, в том числе, заключением судебной экспертизы. Судебным экспертом проанализированы представленные в его распоряжение материалы гражданского дела, произведен осмотр объекта недвижимости. Заключение содержит подробное описание произведенных экспертом исследований, сделанные в их результате выводы и обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперт приводит соответствующие данные из представленных в распоряжение эксперта материалов, указывает примененные методы исследования и принятые во внимание исходные объективные данные.

Учитывая изложенное, оснований сомневаться в правильности выводов эксперта и в его беспристрастности и объективности у суда не имеется. Заключение судебной экспертизы не оспорено.

На основании изложенного, подлежит удовлетворению и требование иска о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Истец просит суд взыскать с ответчика неустойку за период с 02.10.2018 года по 02.04.2020 года в размере 982 055 рублей 86 копеек, а также взыскать неустойку в соответствии с ФЗ №214-ФЗ до даты фактической передачи квартиры истцу.

Представитель ответчика просил при решении вопроса о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры применить правила ст. 333 ГК РФ и снизить размер взыскиваемой неустойки.

Оценивая доводы истца, суд учитывает, что в соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования ст.333 ГК РФ, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушений обязательств является одним из правовых способов, предоставленных законом, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требований статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. При применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не

возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2000г. № 263-О).

Суд, учитывая все существенные обстоятельства дела, в том числе, длительность допущенной ответчиком просрочки нарушения обязательства, компенсационную природу неустойки, считает, что определенная сумма неустойки в размере 982 055 рублей 86 копеек является несоразмерно высокой.

Суд, с учетом положений п. 6 ст. 395 ГК РФ, полагает, что последствиям нарушения обязательства со стороны ответчика будет соответствовать неустойка в размере 500 000 рублей, что, по мнению суда, является разумным и справедливым размером.

Принимая во внимание, что ответчиком была выплачена сумма неустойки в размере 139 556, 88 рублей, то взысканию с ответчика подлежит неустойка в размере 360 443, 12 рублей.

При этом суд не находит оснований для взыскания с ответчика в настоящее время неустойки в соответствии со ст. 6 ФЗ №214-ФЗ на будущий период – то есть до даты передачи квартиры по акту приема-передачи.

При этом суд исходит из того, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 года №423 «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 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», 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, установленных законодательством о долевом строительстве, а именно, в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 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», не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г.

Таким образом, неустойка не подлежит начислению застройщику в период с 02.04.2020 года по 01.01.2021 года.

Принимая во внимание изложенное, суд приходит к выводу о том, что в случае если обязательства по передаче объекта долевого строительства застройщиком не будут исполнены до 01.01.2021 года, то истец будет вправе обратиться в суд за защитой нарушенного права. В настоящее время у суда отсутствуют основания полагать, что права истца до 01.01.2021 года не будут восстановлены.

В силу ч. 9 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным Законом.

Исходя из требований вышеприведенных норм гражданского законодательства РФ следует, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве с участием истца, должны применяться общие правила Закона РФ от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей» (Закон РФ «О защите прав потребителей»), в том числе о компенсации морального вреда и взыскании штрафа в пользу потребителя в соответствии с ч.6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 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.

Согласно п. 2 ст. 1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

При этом с учетом требований разумности и справедливости, установленных ст. 1101 ГК РФ, при определении размера компенсации морального вреда, с учетом срока нарушения обязательства ответчиком по договору, а также с учетом того, что возмещение морального вреда должно иметь целью компенсировать нравственные переживания истца, а не неосновательное обогащение истца, суд находит разумным и справедливым определить размер компенсации морального вреда в размере 6 000 рублей.

При этом учитывая, что ответчиком частично была выплачена компенсация морального вреда в размере 1 000 рублей, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца 5 000 рублей в счет компенсации морального вреда.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», с ответчика подлежит взысканию за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, при этом, если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

В силу п. 29 Постановления Пленума ВС РФ «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», которые не были удовлетворены в добровольном порядке продавцом (исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование.

На основании изложенного, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 182 721, 56 рублей. Основания для снижения суммы штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ суд не усматривает.

Согласно ст. 98 ГПК РФ, 103 НК РФ, с ответчика подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в размере 7 104, 43 рубля.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Скориной Натальи Владимировны удовлетворить частично.

Признать недействительным односторонний акт приема-передачи квартиры от 01.03.2019 года, составленный ООО МЖК «Энергетик».

Взыскать с ООО МЖК «Энергетик» в пользу Скориной Натальи Владимировны неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 02.10.2018 года по 02.04.2020 года в размере 360 443, 12 рублей, компенсацию морального вреда 5 000 рублей, штраф в размере 182 721, 56 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО МЖК «Энергетик» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 7 104, 43 рубля.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

Мотивированное решение суда изготовлено 25.06.2020 года.

Судья (подпись)

Копия верна, подлинник решения суда подшит в материалах гражданского дела № 2-464/20, которое хранится в Октябрьском районном суде г. Новосибирска.

Судья