

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Тюмень

24 декабря 2025 года

Калининский районный суд города Тюмени в составе:

председательствующего судьи Вашкевич О.А.,

при секретаре Соколовой Д.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
Гринько Геннадия Владимировича к ООО «СЗ «ПИК-ТУРА» о защите прав потребителей,
установил:

Истец Гринько Г.В. обратился в суд с иском к ответчику ООО «СЗ «ПИК-ТУРА» о защите прав потребителей. Требования мотивированы тем, что 24.01.2024 года между Гринько Г.В. и ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» заключен договор участия в долевом строительстве № Тюмень ОП-П11(мм)-1/1/5(1) (АК). По указанному договору застройщик обязался своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) и передать истцу объект долевого строительства: машино-место, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 5, этаж расположения: 1, проектная площадь: 13,30 кв.м., расположенный в объекте недвижимости (п. 3.1, 3.2 договора) объектом недвижимости является - жилой микрорайон, многоуровневый паркинг, корпус 11 с сетями водоснабжения и водоотведения, тепловой сетью, с сетью электроснабжения и ливневой канализации, по адресу: <адрес> количество этажей -9 (из них 9 надземных), общая площадь здания 14878 кв.м., по строительному адресу: <адрес>. Стоимость машино-места, установленная пунктом 4.1 договора, в размере 617 000,00 рублей уплачена истцом в полном объеме 20.02.2024 года посредством перевода денежных средств с номинального счета истца на счет эскроу. По условиям договора передача участнику долевого строительства и принятие его осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта недвижимости в указанный период: начало периода – 30.06.2024 года, окончание периода - не позднее 31.07.2024 года. 19.06.2025 года ввиду неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, установленный договором, на десять месяцев истец направил в адрес ответчика претензию о расторжении договора и возврате уплаченных по нему денежных средств. В ответе на данное письмо № 1/1-19281-И от 08.08.2025 года застройщик отказал в удовлетворении требований. В связи с нарушением срока передачи объекта, истец 19.06.2025 года обратился к ответчику с уведомлением об одностороннем отказе от исполнения договора с требованием о возврате уплаченных по договору денежных средств, однако ответчиком данное требование оставлено без удовлетворения. На основании изложенного, с учетом заявления об уточнения исковых требований (п.д. 87-90), истец просит признать договор № Тюмень ОП-П11(мм)-1/1/5(1) (АК) участия в долевом строительстве от «24» января 2024 года между Гринько Г.В. и ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» расторгнутым, взыскать с ответчика денежные средства, уплаченные за объект долевого строительства, в размере 617 000,00 рублей, проценты за пользование денежными средствами по части 2 статьи 9 Федерального закона №2 214-ФЗ за период с 20.02.2024 года по 26.08.2025 года в размере 320 000,00 рублей, проценты за пользование денежными средствами по части 6 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ за период с 18.07.2024 года по 26.08.2025 года в размере 60 877,34 рублей, компенсацию морального вреда в размере 70 000,00 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 60 000,00 рублей, штраф за неудовлетворение застройщиком в добровольном порядке законных требований гражданина-потребителя.

Протокольным определением от 24.11.2025 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора были привлечены АО «Газпромбанк», Управление Росреестра по Тюменской области.

Истец Гринько Г.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика ООО «СЗ «ПИК-ТУРА» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен, представил в материалы дела письменные возражения, в которых выразил несогласие с заявленными требованиями.

Представители третьих лиц АО «Газпромбанк», Управление Росреестра по Тюменской области в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 24.01.2024 года между ООО «ПИК-Тура» (застройщик) и Гринько Г.В. (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве № Тюмень ОП-П11(мм)-1/1/5(1) (АК) (л.д. 11-18).

Объект долевого строительства – машино-место, по строительному адресу: <адрес>. Объект недвижимости - «Жилой микрорайон. Многоуровневый паркинг. Корпус 11 с сетями водоснабжения и водоотведения, тепловой сетью с сетью электроснабжения и ливневой канализации, по адресу: <адрес>», количество этажей - 9 (из них 9 надземных), общая площадь здания - 14 878 м². (п. 1.1 договора).

Цена объекта на момент подписания договора составила в размере 617 000,00 рублей (п. 4.1).

Разделом 5 договора участия предусмотрено, что передача объекта долевого строительства и принятие его участниками долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта недвижимости – не позднее 31.07.2024 года (л.д. 12-оборот).

19.06.2025 года ввиду неисполнения застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в срок, установленный договором, на десять месяцев истец направил ответчику претензию о расторжении договора и возврате оплаченных по нему денежных средств (л.д. 29-оборот). В ответе на данное письмо № 1/1-19281-И от 08.08.2025 года застройщик отказал истцу в удовлетворении требований.

В силу ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии со статьей 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.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ закреплено, что 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.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (часть 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве).

Аналогичные условия предусмотрены соглашением сторон (пункты 12.2 договора).

Таким образом, приведенными выше законоположениями закреплено право участника долевого строительства в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве, расторгнуть данный договор, направив застройщику соответствующее уведомление, и получить денежные средства, уплаченные им в счет цены договора вместе с процентами за пользование указанными денежными средствами.

В данном случае определенный договором срок, не позднее 31.07.2024 года, объект долевого строительства не передан истцу, и до 19.06.2025 года уведомление о готовности передать объект не направлялось.

В связи с нарушением срока передачи объекта, истец 19.06.2025 года обратился к ответчику с уведомлением об одностороннем отказе от исполнения договора с требованием о возврате уплаченных по договору денежных средств.

Таким образом, с момента направления истцом соответствующего уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора долевого участия в строительстве ввиду неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный срок, договор считается расторгнутым, а уплаченная по договору денежная сумма 617 000,00 рублей подлежит возврату истцу.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о признании договора № Тюмень ОП-П11(мм)-1/1/5(1) (АК) участия в долевом строительстве от 24.01.2024 года, заключенного между Гринько Г.В. и ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» расторгнутым и взыскании с ответчика в пользу истца денежных средств, оплаченных за объект долевого строительства в размере 617 000,00 рублей.

Истцом заявлено о взыскании с ответчика процентов за пользование денежными средствами по части 2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ за период с 20.02.2024 года по 26.08.2025 года в размере 320 000,00 рублей и процентов за пользование денежными средствами по части 6 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ за период с 18.07.2024 года по 26.08.2025 года в размере 60 877,34 рублей.

На основании Постановления Правительства Российской Федерации № 925 ОТ 19.06.2025 года, которое изменяет постановление Правительства Российской Федерации от 22.03.2024 года «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» - (далее по тексту - «Постановление Правительства РФ от 22.03.2024 года № 326»), неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, а также проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 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 декабря 2025 года включительно.

Таким образом, в период с 20.02.2024 года (день оплаты по договору) по 26.08.2025 года (день подачи иска) на проценты за пользование денежными средствами действует мораторий на начисление неустоек, в период действия которого неустойка не начисляется, что влечет отказ в удовлетворении исковых требований в части взыскания с ответчика процентов за пользование денежными средствами.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» при удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина - участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Поскольку досудебная претензия отправлена в период действия моратория, следовательно, штраф также не подлежит взысканию.

На основании ч. 2 ст. 10 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» моральный вред, причиненный гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав гражданина - участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком 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 гражданином - участником долевого строительства убытков.

Учитывая, что факт нарушения ответчиком обязательств по договору нашел подтверждение, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда, которую суд определяет оценивая характер нравственных страданий, причиненных

истцу, с учетом принципа разумности и справедливости в размере 20 000,00 рублей, которая подлежит взысканию с ответчика.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В силу ст. 88, 94 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела, в том числе и расходов на оплату услуг представителя.

Статьей 100 ГПК РФ установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В подтверждение понесенных истцом расходов по оплате услуг представителя им представлен договор об оказании юридических услуг от 19.08.2025 года, заключенный между ИП Пирметовым Р.Р. и Гринько Г.В. чек о внесении денежных средств истцом в размере 50 000,00 рублей (л.д. 19-20).

Доказательств несения истцом расходов на услуги представителя в размере 60 000,00 рублей в материалы дела не представлено.

Критерием для определения размера подлежащих взысканию расходов на оплату услуг представителя является их разумность.

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Разрешая вопрос о взыскании с ответчика в пользу истца судебных расходов, суд исходит из существа спора, его сложности, объема оказанных представителем услуг, и находит сумму в размере 50 000,00 рублей разумной, соответствующей сложности гражданского дела, времени занятости представителя при его рассмотрении, объема выполненного поручения.

Поскольку исковые требования Гринько Г.В. удовлетворены судом частично на 61,83%, в связи с чем, с ответчика ООО «СЗ «ПИК-ТУРА» в пользу истца Гринько Г.В. подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 30 915,00 рублей (61,83% от 50 000,00 рублей).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика ООО «СЗ «ПИК-ТУРА» надлежит взыскать в доход муниципального образования г.Тюмени государственную пошлину в размере 20 340,00 рублей.

Руководствуясь Гражданским кодексом РФ, ст. ст. 12, 56, 67, 98, 196 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Гринько Геннадия Владимировича (паспорт №) к ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» (ИНН № о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Признать договор № Тюмень ОП-П11(мм)-1/1/5(1) (АК) участия в долевом строительстве от 24.01.2024 года заключенный между Гринько Геннадием Владимировичем и ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» расторгнутым.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» в пользу Гринько Геннадия Владимировича денежные средства, оплаченные за объект долевого строительства в размере 617 000,00 рублей, в счет компенсации морального вреда 20 000,00 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 30 915,00 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА» в доход бюджета муниципального образования город Тюмень государственную пошлину в размере 20 340,00 рублей.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Калининский районный суд города Тюмени.

Мотивированное решение изготовлено 19 января 2026 года.

Председательствующий судья

О.А.Вашкевич