

В Курганский городской суд
Адрес: 11111, г. Курган, ул. 111, д. 11

Истец:

Петрова Ирина Алексеевна
адрес: 11111, г. Курган, ул. 0000, д. 10, кв. 10
телефон: 8-111-111-11-11

Ответчик:

ООО «СтройИнвестСервис»
адрес: 000000, г. Курган, ул. 1110, д. 100
ИНН 0000000000, ОГРН 0000000000000
телефон: 8-000-000-00-00

Дело № 0-0000/2025

ВОЗРАЖЕНИЕ НА ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о взыскании неустойки и штрафа за просрочку передачи объекта
долевого строительства

Ответчик — ООО «СтройИнвестСервис» — возражает против удовлетворения исковых требований Петровой Ирины Алексеевны о взыскании неустойки и штрафа за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Между истцом и ответчиком был заключён договор участия в долевом строительстве № 00/00-00 от 01.01.2022 года. В соответствии с условиями договора, срок передачи объекта истцу был установлен не позднее 01.10.2023 года. Передача объекта состоялась 15.01.2024 года, что подтверждается подписанным сторонами актом приёма-передачи.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки за период просрочки, а также штрафа в размере 50% от суммы неустойки по основаниям, предусмотренным Законом РФ «О защите прав потребителей». Однако ответчик считает данные требования необоснованными как по фактическим обстоятельствам, так и по правовым основаниям.

Просрочка в передаче объекта была вызвана объективными и документально подтверждёнными обстоятельствами, не зависящими от воли ответчика. В частности, в сентябре 2023 года Комитет архитектуры и градостроительства отказал в приёме вводных коммуникаций в связи с задержкой со стороны ресурсоснабжающей организации. Ответчик оперативно устранил все замечания, но факт задержки в подключении инженерных сетей существенно повлиял на возможность передачи объекта.

Кроме того, истец была надлежащим образом уведомлена о готовности квартиры к приёмке, однако дважды не явилась на осмотр объекта без уважительных причин, о чём составлены соответствующие акты. Подписание акта приёма-передачи 15.01.2024 года подтверждает, что объект передан без существенных недостатков и был готов к сдаче ранее.

Ответчик также заявляет о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения. Общая сумма требований, заявленных истцом, составляет более 900 000 рублей, что значительно превышает договорную стоимость квартиры, которая составляет 2 100 000 рублей. Согласно статье 333 ГК РФ, суд вправе снизить размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Данная позиция подтверждается судебной практикой, в том числе определениями Верховного Суда РФ от 09.02.2021 № 5-КГ20-179 и от 18.05.2020 № 18-КГ20-45.

Ответчик добросовестно исполнял свои обязательства, уведомлял участника о ходе строительства, своевременно устранил причины задержки и предпринял все разумные меры для передачи объекта. Поведение истца, напротив, свидетельствует о стремлении получить максимальную денежную компенсацию, несмотря на реальное отсутствие имущественного ущерба.

На основании изложенного прошу суд отказать в удовлетворении исковых требований в полном объёме, либо, с учётом статьи 333 Гражданского кодекса РФ, существенно снизить размер взыскиваемой неустойки и штрафа.

Приложения:

Копии документов, подтверждающих уважительные причины просрочки;

Копии актов вызова истца на приёмку объекта;

Копия акта приёма-передачи от 15.01.2024;

Копия уведомления о готовности объекта;

Доказательства направления возражения сторонам по делу.

ООО «СтройИнвестСервис»

(подпись)

20.05.2025 года