

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Невский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
Председательствующего судьи Вишневецкой О.М.
При секретаре Менькиной Н.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
иску к Обществу с ограниченной
ответственностью «ТИН Групп» о взыскании неустойки, компенсации
морального вреда, штрафа, расходов на оплату услуг нотариуса,
почтовые расходы,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к ООО «Тин Групп» и просит
взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта
долевого строительства за период с 01.01.2017 по 03.08.2017 в размере
206 332,40 руб., компенсации морального вреда - 100 000 руб., штрафа в
размере 50% от суммы, присужденной судом, расходов на оплату услуг
нотариуса - 1 300 руб., почтовых расходов за направление ответчику
претензии - 53 руб. В обоснование заявленных требований указывает,
что ответчик допустил просрочку исполнения обязательства по
передаче квартиры на основании заключенного договора о долевом
участии в строительстве № от 04.04.2014. Истец
исполнил условия договора в полном объеме. Квартира была передана
истцу 03.08.2017, в то время как договором предусмотрен срок передачи
объекта долевого строительства - 31.12.2016 /Л.д. 2-6/.

Представитель истца в суд явился, на иске настаивает, пояснил,
что неустойка не может быть снижена в соответствии со ст. 333 ГК РФ,
так как является мерой воздействия по недопуску в своей работе
просрочки передачи объекта. Настаивал на взыскании неустойки за
заявленный период, который считал существенным. Квартира до
настоящего времени истцу по акту приема-передачи не передана.

Представитель ответчика в суд явился, с исковыми требованиями
не согласен по размеру, просил применить последствия ст. 333 ГК РФ,
указал, что заявленный размер неустойки несоразмерен последствиям
нарушенного обязательства, не соблюдает баланс интересов сторон,
истцом не представлено доказательств, что в результате просрочки у
истца наступили негативные последствия, в том числе имущественные
потери. Истцом не правильно рассчитан период, за который подлежит
начисление неустойки, в именно 214 дней. получив разрешение на ввод
объекта в эксплуатацию 03.05.2017 квартира передана по акту приема-

передачи 03.08.2017, что подтверждает исполнение ответчиком своих обязательств /Л.д. 43-46/.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Как следует из материалов дела, 04.04.2014 между ООО «Тин Групп» (застройщиком) и (Участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №1 по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок с привлечением подрядных организаций построить Объект (многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, массив «Кудрово», уч. 2 кад. №47:07:1044001:604 однокомнатная квартира площадью 21,59 кв.м., расположенной на 11 этаже, подъезд 1 условный номер (индекс) 1/11/11, строительные оси 13с-15с; Бс-Жс, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику долевого строительства в IV квартале 2016 года, а дольщик обязался уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру (п.1.1, 1.2, 4.1) /Л.д. 7-22/.

Истец выполнил свои финансовые обязательства по уплате предусмотренной п. 3.1 договора суммы – 1 599 476 руб., что подтверждается актом сверки с 04.04.2014 по 03.08.2017 о переводе средств от 08.04.2014 на сумму 50 000 руб., 18.04.2014 на сумму 749 738 руб., 28.04.2014 на сумму 799 738 руб., а всего 1 599 476 руб. /Л.д. 23/.

В силу положений ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательств и требованиями закона.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.04 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено обязательство застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Часть 2 указанной статьи устанавливает, что 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, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Учитывая указанные нормы закона, суд пришел к выводу об

обоснованности исковых требований в части взыскания неустойки, поскольку факт просрочки ответчиком исполнения принятого на себя обязательства нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения дела.

В соответствии с произведенным истцом расчетом, неустойка за период с 01.01.2017 по 03.08.2017 составляет 206 332,40 руб. (1 599 476 руб. * 215 дней (с 01.04.2016 до 03.10.2016) * 9%*1/150).

ООО «ТИН Групп» получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 03.05.2017 №47-RU47504303-97/14-201 /Л.д. 48-52/.

Объект долевого строительства можно передать только после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ч. 2 ст. 8 Закона N 214-ФЗ).

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1 статьи 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"). Согласно п. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. От 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Согласно ч. 1 ст. 12 N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По смыслу ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, в частности, выполнение

строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, проектной документации.

Таким образом, застройщик вправе передать объект долевого строительства дольщику исключительно после ввода в эксплуатацию созданного объекта недвижимости.

После ввода в эксплуатацию квартира передана истцу по акту 03.08.2017 /Л.д. 24/, что не оспаривается сторонами.

Течение просрочки исполнения обязательства по передаче квартиры начинается на следующий день после 31.12.2016 - с 01.01.2017.

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию в пользу истца, суд учитывает положения ст. 333 ГК РФ, предусматривающей, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, возможность снижения ее размера при наличии соответствующего заявления ответчика, а также конкретные обстоятельства дела.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Конституционный Суд РФ в Определении от 21.12.00 N 263-О указал, что положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.96 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 ГК РФ" установлено, что при разрешении вопроса об уменьшении неустойки следует иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

Судом учтено, что застройщик допустил значительную просрочку исполнения принятых на себя обязательств – 215 дней. Однако при цене договора 1 599 476 руб. требуемая истцом неустойка в размере 206 332,40 руб. является несоразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком.

С учетом указанных выше обстоятельств суд пришел к выводу о взыскании неустойки в размере 100 000 руб. Такая неустойка является справедливой и соответствует принципам разумности и справедливости, и в наибольшей степени способствует установлению баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и оценкой последствий допущенного ответчиком нарушения обязательства.

Пунктом 9 ст. 4 Закона N 214-ФЗ предусмотрено, что 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 настоящим Федеральным законом.

Поэтому на правоотношения между истцом и ответчиком распространяется Закон РФ N 2300-1 от 07.02.92 "О защите прав потребителей" и предусмотренные этим законом права потребителя на компенсацию морального вреда.

В силу положений ст. 15 Закона моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Как следует из п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.12 N 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 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.

Факт причинения морального вреда суд счел доказанным, поскольку ответчиком допущена значительная просрочка исполнения обязательства, что вызвало переживания истца, жизненные неудобства, связанные с невозможностью пользоваться квартирой, в связи с чем, с ответчика подлежит взысканию компенсацию морального вреда в размере 6 000 рублей.

Пунктом 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" предусмотрено, что при удовлетворении судом

требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При решении вопроса о взыскании штрафа, судом учтено, что 29.08.2017 истцом ответчику была направлена претензия с требованием уплатить неустойку за неисполнение условий договора /Л.д. 25, 26-27, 28/, указанные требования ответчиком не были удовлетворены в добровольном порядке, после чего последовало обращение в суд, и требование истца о взыскании неустойки судом удовлетворены, а также удовлетворены требования истца о компенсации морального вреда.

С учетом размера удовлетворенных исковых требований размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика составляет 53 000 руб. $((100\ 000\ \text{руб.} + 6\ 000\ \text{руб.})/2)$.

В соответствии с абзацем 8 статьи 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся почтовые расходы, понесенные сторонами.

В обоснование почтовых расходов предоставил кассовый чек от 29.08.2017 на сумму 53 руб. по направлению претензии ответчику /Л.д. 28/.

Таким образом почтовые расходы по делу на сумму 53 руб. как указывает истец подтверждены материалами дела и подлежат взысканию с ответчика.

В абз. 3 п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" предусмотрено, что расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из представленной в материалы дела нотариальной доверенности 78АБН№327966 от 01.08.2017 выданной на представление интересов ООО «ГАРАНТ», Чугаеву А.М. не следует, что данная доверенность выдана для участия представителя истца в конкретном деле или конкретном судебном заседании, соответственно расходы по оплате нотариальных услуг за удостоверение доверенности от 01.08.2017 на сумму 1 300 руб. /Л.д. 40-41/, связанные с составлением доверенности, удовлетворению не подлежат.

В силу ст.103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход государства в размере 5 263,32 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ,
суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ТИН Групп» в пользу неустойку в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 6 000 рублей, штраф в размере 53 000 рублей, расходы на оплату почтовых услуг – 53 рубля.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ТИН Групп» в бюджет Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 5 263,32 руб.

В остальной части исковых требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательном виде.

Судья



Мотивированное решение изготовлено 12.12.2017