

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Тосненский городской суд Ленинградской области в составе:
председательствующего судьи Минзара О.И.,
при секретаре Кузьминой Н.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к Обществу с ограниченной ответственностью «Петрострой»
о взыскании убытков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к ООО «Петрострой» о взыскании
убытков, штрафа, компенсации морального вреда, указав следующее. Между
Обществом с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙ» и

заключен Договор участия в долевом строительстве № Д-к
1012-А/4 от 12 апреля 2016 г. Указанный Договор зарегистрирован 22 апреля 2016
г. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязался построить
многоквартирный дом на земельном участке по строительному адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная линией
железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей заселенного пункта
деревня Лаврики (участок 115), ЖК «Алфавит» и передать в собственность
Дольщика объект долевого строительства с проектным номером №1012 (секция -
Г, этаж 15, площадь 22,05 кв.м., общая пл. балкона/лоджии 3,14 кв.м.) (п. 1.1, п.
1.2 Договора) в указанном жилом доме не позднее 30 июня 2017 г. (п. 5.2.4
Договора), а Дольщик обязался уплатить в пользу Застройщика цену Договора в
размере определенном разделом 4 Договора. Согласно п. 4.1 Договора его цена
составляет 1 552 210 руб. 00 коп. Дольщик, свои обязательства по внесению
денежных средств, в определенной Договором сумме, исполнил в полном объеме
и в установленный срок, что подтверждается Квитанцией к приходному
кассовому ордеру № 4251 от 04 мая 2016 г., Чек-ордером от 11 мая 2016 г.
Застройщик свои обязательства по передаче квартиры Дольщику в установленный
срок не выполнил. Квартира была передана Дольщику по акту приема-передачи
17 апреля 2018 г. В связи с нарушением сроков передачи Квартиры Истец
13.04.2018 г. направил Ответчику претензию с предложением в досудебном
порядке разрешить вопрос о выплате неустойки, которая осталась без
удовлетворения. 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 и о внесении изменений в некоторые законодательные
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 (часть 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 (часть 2).

Таким образом, за период с 01.07.2017 г. по 17.04.2018 г. сумма неустойки за нарушение срока передачи квартиры составляет 218 318 руб. 34 коп., в соответствии с расчетом.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» 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.

Поскольку в добровольном досудебном порядке Ответчик не удовлетворил требования Истца, последний считает, что в его пользу подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований.

Также, Истец считает, что в его пользу должна быть взыскана компенсация морального вреда.

В соответствии со ст. 15 Закона 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. На основании изложенного истец просит суд взыскать с ООО «Петрострой» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в размере 218 318 руб. 34 коп., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., расходы за нотариальное удостоверение полномочий представителя в размере 1 500 руб.; почтовые расходы за направление Ответчику претензии в размере 85 руб. 96 коп., штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом.

Истец в суд не явился, извещен о времени и месте судебного заседания.

Представитель истца в суд явился, исковые требования просил удовлетворить.

Представитель ответчика в суд не явилась, ранее возражала против удовлетворения требований, просила применить ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки, морального вреда.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные доказательства, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению в части.

Согласно ст. 6 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

Как следует из материалов дела, 12.04.2016 года между ООО «Петрострой» и заключен договор № Д-к1012-А/4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО «Муринского сельского поселения», полевой дорогой поселок Бугры-деревня Лаврики, границей населенного пункта деревня Лаврики (участок 115), кадастровый номер земельного участка: 47:07:0722001:4783, согласно которому Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО «Муринского сельского поселения», полевой дорогой поселок Бугры-деревня Лаврики, границей населенного пункта деревня Лаврики (участок 115), кадастровый номер земельного участка: 47:07:0722001:4783, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – квартиру, строительный № 1012-Г, расположенную в секции № Г на 15 этаже, общей площадью 22,05 кв.м., площадью балкона 3,14 кв.м., застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства в срок до 30.06.2017 года передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере 1 552 210,00 рублей, что подтверждается договором от 12.04.2016 года (л.д.9-17).

Квартира передана истцу по акту приема-передачи от 17.04.2018, что подтверждается квитанциями (л.д.19-20).

Истец оплатил сумму по договору в размере 1 552 210,00 рублей, что подтверждается актом сверки (л.д.17).

Истец обратился с претензией о выплате ему неустойки за нарушение срока передачи квартиры (л.д.22-25).

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд считает установленным, что между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома во Всеволожском районе Ленинградской области, что подтверждается договором № Д-к1012-А/1 от 12.04.2016 года. Согласно указанному договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский

район, территория ограниченная линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО «Муринского сельского поселения», полевой дорогой поселок Бугры-деревня Лаврики, границей населенного пункта деревня Лаврики (участок 115), кадастровый номер земельного участка: 47:07:0722001:4783, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – квартиру, строительный № 1012-Г, расположенную в секции № Г на 15 этаже, общей площадью 22,05 кв.м., площадью балкона 3,14 кв.м., застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства в срок до 30.06.2017 года передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере 1 552 210,00 рублей, что подтверждается договором от 12.04.2016 года.

Истец свои обязательства исполнил в полном объеме, что подтверждается сторонами, квитанциями.

Ответчик свои обязательства по передаче объекта истцу до 30.06.2017 года не исполнил, что подтверждается сторонами.

Таким образом, ответчик просрочил исполнение обязательств с 30.06.2017 года.

Согласно ст. 6 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

Данная норма права указана в п. 6.4-6.5. Договора № Д-к1012-А/4 от 12.04.2016 года.

По мнению суда, истец вправе требовать неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства. Расчет неустойки соответствует требованиям закона, но не соответствует периоду неисполнения обязательств, количество дней неисполнения обязательств – 290.

Таким образом, расчет неустойки: $1\,552\,210 \times 7,25\% \times 290 \div 300 \times 2 = 217\,568$ рублей.

Вместе с тем, суд не принимает во внимание ходатайство ответчика о применении ст. 333 ГК РФ, и полагает не возможным удовлетворить ходатайство ответчика о снижении размера неустойки.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим

предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

2. Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

3. Правила настоящей статьи не затрагивают право должника на уменьшение размера его ответственности на основании статьи 404 настоящего Кодекса и право кредитора на возмещение убытков в случаях, предусмотренных статьей 394 настоящего Кодекса.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Согласно п. 74-75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 от 24.03.2016 года возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

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 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

По мнению суда, исчисленная неустойка не является явно несоразмерной последствиям нарушения ответчиком обязательств.

Суд принимает во внимание то обстоятельство, что на момент рассмотрения дела присуждаемая неустойка рассчитана с учетом процентов, которые меньше определяемых существующими в месте жительства кредитора или, если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц.

Таким образом, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение сроков передачи квартиры по договору долевого участия в строительстве, исходя из расчета истца в размере 217 568 рублей 00 копеек.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом РФ, Законом о защите прав потребителей, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Таким образом, требования истца о взыскании морального вреда в случае нарушения прав потребителя являются обоснованными.

Согласно 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.

Согласно ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. 2. 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. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

С учетом требований разумности и справедливости, принимая во внимание сравнительно небольшой период неисполнения обязательств, суд полагает возможным взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

П. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» установлено, 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. Суд полагает законным и обоснованным требование о взыскании с ответчика штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, что составляет 113 764 рублей 00 копеек.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся:

- суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам;

- расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;

- расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд;

- расходы на оплату услуг представителей;

- расходы на производство осмотра на месте;

- компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса;

- связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами;

- другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 1 от 21.01.2016 года 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.

Учитывая, что выдана доверенность на ведение дела по вопросу взыскания неустойки за нарушение условий договора долевого участия Д-к1012-А/4 от 12.04.2016 года, требование о взыскании расходов на составление доверенности, является обоснованным и подлежит взысканию в полном объеме.

Кроме того, подлежат взысканию расходы на направление доверенности в размере 85 рублей 96 копеек.

На основании ст. 6 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ст.ст. 333, 1101 Гражданского Кодекса Российской Федерации, ст. 13, 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», руководствуясь ст.ст. 94, 103, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу неустойку в размере 217 568 рублей 00 копеек.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу штраф в размере 113 784 рублей 00 копеек.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу расходы на оплату услуг почты в размере 85 рублей 96 копеек, расходы на оплату доверенности в размере 1500 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу бюджета муниципального образования Тосненский район Ленинградской области государственную пошлину в размере 6 813 рублей 52 копеек.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме (08.10.2018) путем подачи апелляционной жалобы через Тосненский городской суд.

Судья:

Решение вступило в законную силу
«09» _____ 2018 г.
Судья _____
Секретарь _____

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи _____
Секретарь суда _____

«19» _____ 2018 г.

Ленинградский областной суд
пронумеровано и скреплено
печатью
листом
подпись