

КОПИЯ

Сшито и проинумеровано
5 листа (ов)

Дело № 2-3980/18
949: 78RS0012-01-2018-004511-43

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург

5 декабря 2018 года

Петроградский районный суд Санкт-Петербурга

в составе: председательствующего судьи
при секретаре

Калининой М.В.,
Лепилкиной М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Молодых
к ООО «Базис» об оспаривании акта, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, убытков, штрафа

УСТАНОВИЛ:

обратились в суд с иском к ООО «Базис» об
оспаривании акта, взыскании неустойки, компенсации морального вреда,
убытков, штрафа.

В обоснование своих требований истец указал следующее.

06.02.17 между ООО «Базис» и истцами был заключен Договор № 06\02\2017-Ю2-7-190 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями. Корпуса 5, 6, 7, 8 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 1, литера А. Ответчик, являющийся застройщиком, обязался в предусмотренный Договором срок построить многоэтажный многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать участникам долевого строительства квартиру - структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав жилого дома, двухкомнатную, общей площадью 60,6 кв.м, а участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный Договором Цену договора 4 368 000 рублей и принять квартиру по акту приема-передачи. Застройщик обязался передать квартиру участнику долевого строительства по акту приема-передачи в течение шести месяцев после окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию в 1У квартале 2017 года.

П.п.4.4., 4.6, 4.7 Договора предусмотрено направление застройщиком дольщику уведомления о готовности передать квартиру не менее чем за месяц до окончания срока передачи квартиры, но только после ввода дома в эксплуатацию. Дольщик в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления должен явиться для осмотра квартиры. Односторонний акт может быть составлен при отказе дольщика от осмотра или уклонении от такового.

Согласно Приложению 1 к Договору, квартира подлежала передаче с установленными стеклопакетами, водной дверью, стены перегородки и потолки без штукатурки и штаплевки, с установленными радиаторами отопления (л.д.7 - 24).

Денежные обязательства истца перед ответчиком исполнены в полном объеме, что в споре между сторонами не находится (л.д.25).

Дом был введен в эксплуатацию 29.12.17 (л.д.77 – 84)).

При осмотре квартиры 29.06.18 истцы зафиксированы отсутствие воды, электричества, вываливающиеся розетки, иное (л.д.39). Так же были зафиксированы недостатки квартиры 15.07.18 (л.д.41).

20.08.18 истцы осмотрели квартиру и в Акте технического осмотра было зафиксировано, что порван потолок в комнате 2 у люстры, царапины потертости по раме оконного блока с внешней стороны всех окон, отсутствуют заглушки всех петель. Окалины на всех окнах. Мешает открытию правый откос всех окон. Отколот порог на балконе. Радиаторы в царапинах и вмятинах, испачканы в краске, возможна течь. Входная дверь не закреплена, оцарапана, притирает при закрывании. Вертикальные и горизонтальные отклонения стен с двух сторон коридора больше чем на 25 мм, так же между туалетом и ванной имеется отклонение 25 мм (л.д.34).

Квартира была передана ответчиком истца по одностороннему акту приема-передачи 26.08.18 (л.д.26 – 27, 28). Соответствующее уведомление было направлено 26.08.18, почтовое отправление от 04.09.18 (л.д.35, 36).

Истцы полагают, что их права были нарушены, так как квартира по настоящее время имеет недостатки, ввиду чего не имелось оснований для ее передачи в одностороннем порядке, а потому полагают имеют право на неустойку и компенсацию морального вреда.

Истцы просят признать односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства от 26.08.18 недействительным; взыскать с ответ-

чика в свою пользу неустойку, в связи с непередачей жилого помещения, в размере по 96 096 рублей, каждому; компенсацию морального вреда, в размере по 30 000 рублей, каждому; штраф.

Истцы о судебном заседании уведомлены, в суд не явились, об отложении рассмотрения дела не просили, уважительных причин к неявке не представили, направили своего представителя Глазкова А.П., который требования иска поддержал.

Представитель ответчика Ращупкин А.В. полагал, что истцы уклонялись от подписания акта приема-передачи. Не оспаривал наличие недостатков в квартире, указывал, что они ближайшее время будут устранены.

Ответчик представил суду возражения, которые приобщена в материалы настоящего гражданского дела. В указанных возражениях ответчик просил о снижении неустойки, согласно положений ст.333 ГК РФ (л.д.70 – 74).

В соответствии со ст.167 ГПК РФ, суд принял решение о возможности рассмотрения дела в отсутствие истцов.

Выслушав представителей истца и ответчика, исследовав материалы настоящего гражданского дела, суд приходит к следующим выводам.

Заключение Договора, его условия, непередача квартиры ответчиком истцу в установленный договором срок, между сторонами в споре не находится.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждый доказывает обстоятельства, на которые ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Разрешая требования истцов о действительности одностороннего акта, суд исходит из следующего.

В силу п.6 ст.8 ФЗ РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее, Закона), если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч.4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч.5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного догово-

ром для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч.3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч.4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Таким образом, срок передачи квартиры наступал к 30.06.18, уведомление застройщиком подлежало направлению до 31.05.18. Ответчик представил опись документов к почтовому уведомлению, из которого следует, что было направлено сообщение о завершении строительства (л.д.76). Сведения о получении истцами такового отсутствуют, однако, не оспаривается, что квартира осматривалась 29.06.18, 15.07.18, 20.08.18 и таковая имела недостатки, которые в течение двух месяцев не устранилась, так как повторялись в Актах. Более того, в судебном заседании 05.12.18 истцовая сторона предоставила Акт осмотра квартиры от 04.12.19, который свидетельствует о тех же недостатках, что имели место на 20.08.18.

Ссылки ответчика на тот факт, что объект недвижимости, в соответствии с ч.1 ст.7 Закона, соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, то есть квартира пригодна для проживания, а потому должны быть принята истцами, не может быть принята во внимание.

В соответствии со ст.309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Указанное свидетельствует о том, что жилые помещения должны передаваться без каких-либо недоделок, в соответствии с условиями договора. В Актах осмотра истец указывал на ряд недоделок, которые сохраняются по настоящее время, что ответчиком не оспаривалось, все недостатки, безусловно, подлежат устранению, что так же ответчиком не оспаривается.

Ч.2 ст.7 Закона предусмотрено, что в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч.1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Данная норма не освобождает ответчика от устранения иных недостатков, которые не делают жилое помещение непригодным для проживания, но снижают оценку его качества, поскольку в указанной части требования к застройщику восполняются положениями Закона РФ «О защите прав потребителей».

В силу ч.ч.1 и 2 ст.4 Закона РФ «О защите прав потребителей», продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказывать услугу), качество которого соответствует договору.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказывать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Таким образом, суд полагает, что истцы были вправе требовать от застройщика до принятия квартиры устранения всех недостатков, даже мелких, поскольку таковые, в принципе подлежали устраниению. Такое поведение истцов нельзя признать неправомерным, свидетельствующем о злоупотреблении правами.

В силу п.2 ст.168 ГК РФ, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Односторонний акт следует отнести к таковой сделки, а потому такой является ничтожным и подлежит признанию недействительным.

10

В соответствии с ч.2 ст.6 ФЗ РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее, Закона), 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 ЦБ РФ, 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.

Суд установил, что никаких доказательств невиновной не передачи объекта застройщиком дольщикам в сроки, оговоренные договором, не имеется.

При таких обстоятельствах, неустойка, в связи с не передачей жило-го помещения, подлежит исчислению с 01.07.18 по 26.09.18 – дату, опре-деленную истцами, составляет 88 дней, соответственно, (4 368 000 рублей $\times 7,5\% / 300 \times 88$ дней) $\times 2 = 96 096$ рублей. В указанном размере неустойка подлежит взысканию в пользу каждого из истцов.

Ответчик просил о снижении неустойки, полагая ее чрезмерно завы-шенной.

В соответствии со ст.333 ГК РФ, неустойка может быть уменьшена при ее несоразмерности нарушенного обязательства.

Как разъяснено в п.34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.12 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение ст.333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В соответствии с разъяснениями, данными в п.71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 от 24.03.16 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», если должником является коммерческая органи-зация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая органи-зация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого

должника, которое может быть сделано в любой форме (п.1 ст.2, п.1 ст.6, п.1 ст.333 ГК РФ).

Согласно п.73 указанного Постановления, бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п.2 Определения № 263-О от 21.12.2000, 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.

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, то есть, по существу, - на реализацию требования ст.17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Следовательно, гражданское законодательство предусматривает неустойку, в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцам неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела. А потому, суд полагает, что исчисленная неустойка является соразмерной нарушенному обязательству. Суд не усматривает каких-либо уважительных причин для снижения неустойка. Задержка в передаче долгостоящего жилого поме-

щения составляет по настоящее время более 5 месяцев, ответчик злостно уклоняется от устранения недостатков квартиры.

Разрешая требование о взыскании компенсации морального вреда, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст.151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие материальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В силу ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда, при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом.

Истцы просят взыскать в свою пользу компенсацию морального вреда, в размере по 30 000 рублей, каждому.

Судом установлено, что обязательства по Договору участия в долевом строительстве истцом не выполнены надлежащим образом, однако, сам многоквартирный дом был введен в эксплуатацию в сроки, определенные Договором, а потому истребуемую компенсацию суд находит разумной, в размере по 10 000 рублей, каждому.

В силу п.б ст.13 Закона РФ «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Соответственно, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать штраф, в размере ((96 095 рублей + 10 000 рублей) : 2) 53 048 рублей, каждому.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ, с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга надлежит взыскать государственную пошлину, в размере 5 643 рублей 84 копеек.

Руководствуясь ст.ст.194, 198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования
удовлетворить частично.

Признать Односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства от 26.09.18 недействительным.

Взыскать с ООО «Базис» в пользу неустойку, в размере по 96 096 рублей, каждому; компенсацию морального вреда, в размере по 10 000 рублей, каждому; штраф, в размере 53 048 рублей, каждому.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО «Базис» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину, в размере 5 643 рублей 84 копеек.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд через Петроградский районный суд Санкт-Петербурга в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение принято в окончательной форме 10.12.18.

Председательствующий:

М.В.Калинина

КОПИЯ ВЕРИА	
Судья:	
Секретарь:	

РЕШЕНИЕ	
вступило в законную силу	
• 08 " 05 2019 г.	
Судья:	
Секретарь:	