

Дело № 2-469/2019

04 февраля 2019 года

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Смольнинский районный суд города Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Королевой Н.А., при секретаре Корякиной О.А.,

с участием представителя истца Кононовой Е.С. – Глазкова А.П., действующего по доверенности от 11.07.2018 года сроком на 3 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску действующего в своих интересах и в качестве законного представителя к Обществу с ограниченной ответственностью «Петрострой» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец действующего в своих интересах и в качестве законного представителя Кононовой Е.А. обратился в суд с иском к ООО «Петрострой» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа.

В обосновании заявленных требований указывает, что 21.01.2014 года между сторонами был заключен договор долевого участия в строительстве жилого дома, согласно которому ответчик обязался построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, мкр. В, поз. 25,26 жилой комплекс и передать дольщику объект долевого строительства, а дольщик уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема передачи.

Объектом долевого строительства является квартира со следующими параметрами: студия, секция Г, этаж 2, площадь 22,07.

Пунктом 1.4 договора предусмотрено, что плановый срок окончания строительства 30.06.2015 года.

Истец свои обязательства по договору выполнил в полном объеме на сумму 1 090 258 рублей.

13.04.2016 года объект долевого строительства передан истцу.

Истец просит взыскать каждому дольщику неустойку за просрочку нарушения срока передачи квартиры в размере по 41 974,93 рублей, компенсацию морального вреда в размере по 30 000 рублей, штраф.

Представитель истца действующего в своих интересах и в качестве законного представителя по доверенности в судебное заседание явился, исковые требования поддерживает в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Ответчик представитель ООО «Петрострой» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, представил в суд отзыв, указывая, что в договорных отношениях с ответчиком. Как застройщиком, состоит более десяти тысяч участников долевого строительства, одним из которых является истец. Выплата застройщиком максимальных неустоек по каждому случаю обращения в суд, подвергает неоправданному риску права других участников долевого строительства. Представила суду ходатайство, просит суд применить положения ст. 333 ГК РФ и максимально снизить размер неустойки. Также указывает, что размер компенсации морального вреда истцом необоснованно завышен и не соответствует последствиям нарушения обязательства.

Суд, выслушав представителя истца, изучив материалы дела, находит заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями ст. ст. 309, 310 ГК РФ следует, что 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Из материалов дела следует, что 21.01.2014 года между ООО «Петрострой» и _____ в лице законного представителя _____ был заключен договор № Д-к748-П/4 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, мкр. В, поз. 25,26, согласно которому ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечение других лиц построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, мкр. В, поз. 25,26 жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать истцу объект долевого строительства, а именно квартиру-студию, секция Г этаж 2, № кв. _____ площадь 22,07, а истец

обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Истец свои обязательства по договору выполнил в полном объеме на сумму 1 090 258 рублей, что и не оспаривалось ответчиком.

Согласно п. 5.2.4 договора долевого участия в строительстве застройщик обязуется передать дольщику квартиру по акту приема-передачи в срок до 30.12.2015 года.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 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, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с частью 2 статьи 6 названного 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 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 условий договора, заключенного между сторонами, после завершения строительства дольщик получает квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность.

Материалами дела подтверждается, что договором о долевом участии в строительстве жилого дома установлен срок передачи дольщику квартиры по акту приема-передачи до 30.12.2015 года (п. 5.2.4 договора).

Таким образом, принимая во внимание положение договора участия в долевом строительстве о том, что срок передачи объекта договора участнику долевого строительства установлен до 30.12.2015, а также то обстоятельство, что застройщик об изменении сроков строительства жилого дома истца не уведомлял, дополнительные соглашения о переносе срока строительства, сдаче объекта приемочной комиссией сторонами не заключались, доказательства, свидетельствующие о том, что ответчик предпринимал какие-либо меры для сдачи объекта приемочной комиссией в установленный договором срок, не представил, суд полагает, что срок, предусмотренный для ответчика, был последним нарушен, за нарушение

такого срока на ответчика должна быть возложена ответственность в виде уплаты неустойки.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Свои обязательства по оплате цены договора истцом исполнены надлежащим образом на сумму 1 090 258.

Однако ответчик свои обязательства по сдаче объекта строительства в эксплуатацию в установленный договором срок не исполнил, квартиру по акту приема-передачи истцу в срок до 30.12.2015 года не передал.

13.04.2016 года квартира передана дольщику по акту приема-передачи.

Истец просит суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 83 949 рублей 87 копеек за период просрочки с 31.12.2015 года по 13.04.2016 года, исходя из следующего расчета $1\ 090\ 258 \times 11\ \% : 300 \times 105\ \text{дн.} \times 2$.

Судом расчет истца проверен и признан правильным и арифметически верным.

Таким образом, с ответчика в пользу дольщиков в равных долях надлежит взыскать неустойку за период с 31.12.2015 года по 13.04.2016 года в размере 83 949 рублей 87 копеек (по 41 974 рубля 93 копейки), исходя из следующего расчета $1\ 090\ 258 \times 11\ \% : 300 \times 105\ \text{дн.} \times 2$.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, степень выполнения ответчиком своих обязательств, период просрочки исполнения обязательства, отсутствие доказательств действительного ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, суд не усматривает оснований для снижения неустойки.

Согласно ст. 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" взыскание компенсации морального вреда, причиненного потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, при наличии его вины.

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года 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, при этом 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.

Поскольку установлен факт нарушения прав истцов как потребителя суд, принимая во внимание степень вины ответчика, учитывая характер причиненных потребителю нравственных и физических страданий, исходя из принципа разумности и справедливости, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда размере по 5 000 рублей каждому.

В соответствии с п. 6 ст. 13 ФЗ "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.

Согласно разъяснениям п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

При удовлетворении судом требований, заявленных общественными объединениями потребителей (их ассоциациями, союзами) или органами местного самоуправления в защиту прав и законных интересов конкретного потребителя, пятьдесят процентов определенной судом суммы штрафа взыскивается в пользу указанных объединений или органов независимо от того, заявлялось ли ими такое требование.

С учетом фактических обстоятельств дела, принимая во внимание доводы ответчика о применении положений ст. 333 Гражданского кодекса РФ, суд полагает возможным, соблюдая баланс интересов сторон и исходя из принципа разумности и справедливости снизить размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» до 30 000 рублей (по 15 000 рублей каждому).

На основании ст. 103 ГПК РФ с ООО «Петрострой» в бюджет Санкт-Петербурга подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3 979 рублей (123 000 - 100 000 x 0,02 + 3 200) + 300 рублей с требований неимущественного характера.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 41 974 рубля 93 копейки, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 15 000 рублей, а всего 61 974 (шестьдесят одну тысячу девятьсот семьдесят четыре) рубля 93 копейки.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» в пользу представителя в лице законного неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 41 974 рубля 93 копейки, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 15 000 рублей, а всего 61 974 (шестьдесят одну тысячу девятьсот семьдесят четыре) рубля 93 копейки.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Петрострой» государственную пошлину в доход бюджета Санкт-Петербурга в размере 3 979 рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 11 февраля 2019 года.

Судья

подпись

Н.А. Королева


