



# САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33-657/2019

Судья: Реутская О.В.

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

Председательствующего Утенко Р.В.

Судей Кордюковой Г.Л.

Вересовой Н.А.

Лонгортовой М.Е.

при секретаре

рассмотрела в открытом судебном заседании 17 января 2019 года апелляционную жалобу ООО «ЛСТ Проджект» на решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 28 августа 2018 года по гражданскому делу № 2-1796/2018 по иску к ООО «ЛСТ Проджект» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов.

Заслушав доклад судьи Утенко Р.В., пояснения представителя истца Глазкова А.П., судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда

### УСТАНОВИЛА:

обратился в суд с иском к ООО «ЛСТ Проджект», указав, что в нарушение условий заключенного сторонами договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома ответчик в установленный срок не передал объект долевого строительства.

Истец просил взыскать с ООО «ЛСТ Проджект» неустойку за период просрочки передачи квартиры за 300 дней в сумме 179 955 руб. 31 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50% от присужденных сумм, а также судебные расходы на представителя в сумме 77 400 руб.

Решением Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 28 августа 2018 года исковые требования удовлетворены частично.

С ООО «ЛСТ Проджект» в пользу взыскана неустойка за нарушение срока передачи квартиры в сумме 580 367 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., штраф за нарушение прав потребителя в сумме 50 000 руб., почтовые расходы 85 руб. 96 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

С ООО «ЛСТ Проджект» в доход государства взыскана государственная пошлина в размере 9 304 руб.

В апелляционной жалобе ООО «ЛСТ Проджект» в лице представителя просит указанное решение суда отменить и принять по делу новое решение.

В судебное заседание истец, представитель ответчика не явились, о рассмотрении дела судом апелляционной инстанции извещены по правилам ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГПК РФ), доказательств уважительности неявки в судебное заседание не представили. Судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело по апелляционной жалобе в отсутствие не явившихся лиц в порядке п. 3 ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав пояснения представителя истца, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

В силу ст. 309 ГК РФ 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.

Согласно ч. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются нормами 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 соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона, по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

Пунктом 1 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ закреплена обязанность застройщика 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-секций многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п.1 ст. 12 указанного Закона).

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 (статья 10 указанного Закона).

В силу части 9 статьи 4 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 данным Федеральным законом.

Согласно статье 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 определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Как установлено судом, 07 июля 2015 года между и ЗАО «Ленстройтрест» заключен договор 48/К2-3-2015 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

При заключении договора ЗАО «Ленстройтрест» действовало от имени и по поручению застройщика ООО «ЛСТ Проджект» на основании

агентского договора от 03.11.2014, застройщиком является ООО «ЛСТ Проджект».

По условиям договора ответчик обязан построить многоквартирный дом по адресу Санкт-Петербург, г.Колпино, Понтонная улица участок 3, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать истцу однокомнатную квартиру с отделкой строительный номер расположенную на 4-м этаже секции № А в строительных осях 1-2/А-Б.

Срок окончания строительства объекта - 22 октября 2016 года, срок передачи квартиры дольщику установлен - в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию (п.2.2). Таким образом, условиями договора срок передачи квартиры дольщику определен не позднее 23 апреля 2017 года.

Пунктом 7.7 договора установлено, что переноса сроков окончания строительства в соответствии с актами государственных органов срок передачи квартиры дольщику соразмерно отодвигается, о чем дольщик своевременно уведомляется в соответствии с законодательством РФ.

Из материалов дела следует, что строительство осуществлялось на основании разрешения № 78-06010420-2014 сроком до 22.10.2016г. Срок продлевался три раза, окончательно до 30.07.2017 года.

Сведений о том, что в адрес дольщика своевременно направлялись уведомления о продлении срока строительства, не представлено, дополнительное соглашение об изменении срока передачи квартиры между сторонами не заключено.

Из представленных документов следует, что квартира фактически передана истцу 16.02.2018.

Цена договора в момент его заключения составляла 2 976 243 руб. 10 коп., уплачена истцом полностью в установленный срок, что подтверждается представленными документами и не оспаривается ответчиком.

Разрешая спор, суд первой инстанции правомерно руководствовался положениями Федерального закона от 30 декабря 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", Закона РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", и исходил из доказанности факта нарушения ответчиком срока передачи истцу, как участнику долевого строительства, объекта долевого строительства.

Согласно ч.2 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ 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. В случае нарушения

предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию в пользу истца, за период с 23.04.2017 по 16.02.2018 (300 дней) с учетом ключевой ставки ЦБ, суд исходил из расчета установленной на дату исполнения обязательства (23.04.2017) в размере 9,75% установил размер подлежащей взысканию неустойки равной 580 367 руб. (2976243,10x9,75%: 150x300).

Судебная коллегия, оценив установленные по делу обстоятельства и доказательства, имеющиеся в материалах дела, соглашается с выводами суда первой инстанции. Проверяя доводы апелляционной жалобы ответчика о необходимости снижения размера неустойки, судебная коллегия отклоняет в силу следующего.

В силу статей 330, 331 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Согласно пункту 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации если подлежащая уплате неустойка (штраф) явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Конституционный суд Российской Федерации в определении от 21 декабря 2000 года N 263-О разъяснил, что 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 требований статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в пункте 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а по существу о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате правонарушения. По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки (штрафа) является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в

каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Согласно пункту 27 Постановления ЕСПЧ от 13 мая 2008 года по делу "Галич (Galich) против Российской Федерации", Европейский Суд признает, что в принципе суды Российской Федерации обладают полномочием по уменьшению размера подлежащих выплате процентов за неисполнение денежного обязательства. Далее Европейский Суд признает, что это полномочие национальных судов как таковое не противоречит никаким другим положениям Конвенции (см. вывод Европейского Суда относительно статьи 1 Протокола N 1 к Конвенции в решении о приемлемости жалобы от 6 апреля 2006 года). В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 71 - 72 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки (штрафа) судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Принимая во внимание конкретные обстоятельства, обусловившие нарушение срока передачи квартиры, судебная коллегия считает, что у суда первой инстанции отсутствовали основания для снижения размера неустойки, которая рассчитана исходя из положений Федерального закона N 214-ФЗ. Оснований для вывода о несоразмерности взысканной судом неустойки последствиям нарушения обязательств не имеется.

Разрешая спор, суд также правомерно указал, что несвоевременной передачей объекта долевого строительства были также нарушены права истца как потребителя и обоснованно взыскал с ответчика компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб. Установление нарушений прав потребителя является самостоятельным основанием к взысканию компенсации морального вреда. При определении размера компенсации суд учел период просрочки исполнения обязательств со стороны ответчика.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, судебная коллегия полагает установленный судом размер компенсации морального вреда соответствующим характеру причиненных истцу нравственных страданий и переживаний, учитывающим степень вины ответчика, требования разумности и справедливости, как это предусмотрено частью 2 статьи 1101 ГК РФ.

Руководствуясь положениями п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителя", учитывая положения п. 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав

"потребителей", суд обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца штраф, уменьшив его с учетом положений ст. 333 ГК РФ.

Установленный судом первой инстанции размер неустойки, штрафа и компенсации морального вреда соблюдает баланс интересов сторон, восстанавливает нарушенные права истца и не отразится на деятельности ответчика, оснований для уменьшения присужденных денежных сумм по доводам апелляционной жалобы судебная коллегия не усматривает.

Судебные расходы взысканы судом первой инстанции в порядке главы 7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Ссылки апеллянта на то, что при расчете неустойки подлежит учету ставка рефинансирования ЦБ РФ на дату 16.02.2018 основаны на неверном толковании законодательства, поскольку по смыслу ч.2 ст. 6 Закона № 214 ФЗ при расчете неустойки подлежит учету ставка рефинансирования ЦБ РФ на дату исполнения обязательства, ранее согласованного сторонами. Иное толкование нормы права фактически исключало бы право участника долевого строительства на требование неустойки до фактической передачи ему объекта долевого строительства.

При определении размера неустойки суд первой инстанции не оценивал размер и стоимость аренды и возможных убытков истца, о взыскании которых с ответчика не заявлено. Характер и природа взысканной неустойки носят компенсационный характер вне зависимости от стоимости аренды однокомнатной квартиры в Санкт-Петербурге.

Апелляционная жалоба, в которой ответчик излагает позицию, высказанную ими в суде первой инстанции, доводы которой основаны на неверном толковании действующего законодательства и сводятся к несогласию с выводами суда и оценкой представленных по делу доказательств, оцененных судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, подлежит оставлению без удовлетворения, поскольку не содержит предусмотренных статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

### О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 28 августа 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «ЛСТ Проджект» - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:



**www.GARANTLC.RU**  
**8 (495) 120-59-98**



Судья А.Кузнецов  
Секретарь О.Муртазаева