

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Морозовой С.Г.;
при секретаре Вершининой Г.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное
Управление» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,
штрафа, убытков

у с т а н о в и л:

Истец обратился в Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное Управление», уточнив требования в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 240 468 рублей 33 копейки, расходы по нотариальному удостоверению доверенности 1 200 рублей, почтовые расходы 79 рублей 10 копеек, штраф, судебные расходы, в обоснование иска указав, что 27.06.2014г. между сторонами был заключен Договор №

участия в долевом строительстве жилого дома, согласно которому Участник долевого строительства приобрел право требования к Застройщику в отношении однокомнатной квартиры общей проектной площадью 36,14 кв.м., условный номер 48, расположенной на 5 этаже секции 1 жилого дома по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино - 1, домами №6 и № (далее - Квартира). Согласно п.3.3. Договора его цена составила 2059980 руб. 00 коп. Обязательство по оплате цены Договора Истец исполнил в полном объеме. В соответствии с условиями п.2.4. Договора передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства должна была быть осуществлена не позднее первого квартала 2017г. включительно (т.е. до 01.04.2017), однако до настоящего времени Квартира по акту Участнику долевого строительства не передана. 19.06.2017г. Истец письменно обратился к Ответчику с предложением о добровольной (внесудебной) уплате неустойки за нарушение срока передачи Квартир, что подтверждается чеком ФГУП «Почта России». Согласно Отчета об отслеживании отправления ФГУП «Почта России», претензия Истца была получена Ответчиком 26.06.2017г., однако до настоящего момента ответа на нее от Истцу не поступало. Таким образом, Ответчик нарушил условия Договора, устанавливающего срок передачи Квартиры Истцу, и не передал объект недвижимого имущества в установленные сроки, что повлекло нарушение прав Истца.

Представитель истца Чугаев А.М. в судебное заседание явился, исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме по основаниям, указанным в иске.

Представитель ответчика ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное Управление» Григорьев И.О. в судебное заседание явился, поддержал позицию, изложенную в письменном отзыве, просил применить к спорным правоотношениям положения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (л.д.52).

Выслушав объяснения сторон, изучив и оценив материалы дела, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в части.

Из материалов дела следует, что 27.06.2014г. между сторонами был заключен Договор № _____ участия в долевом строительстве жилого дома, согласно которому Участник долевого строительства приобрел право требования к Застройщику в отношении однокомнатной квартиры общей проектной площадью 36,14 кв.м., условный номер _____ расположенной на 5 этаже секции 1 жилого дома по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино - 1, домами №6 и № _____ (далее - Квартира). Согласно п.3.3. Договора его цена составила 2059980 руб. 00 коп. Обязательство по оплате цены Договора Истец исполнил в полном объеме. В соответствии с условиями п.2.4. Договора передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства должна была быть осуществлена не позднее первого квартала 2017г. включительно (т.е. до 01.04.2017).

Дополнительных соглашений к договору о долевом участии в строительстве многоквартирного дома относительно сроков передачи объекта строительства между сторонами заключено не было, доказательств согласования сторонами иных сроков передачи квартиры в материалы дела не представлено.

Согласно пояснениям истца объект долевого строительства до настоящего времени не передан ответчиком, что ответчик не оспаривает.

Из положений ст.ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона «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.

В силу ч. 2 ст. 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.

С учетом указанного, поскольку квартира в установленный срок не была передана истцу по акту приема-передачи, суд приходит к выводу о том, что в силу части 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» истец вправе требовать от ответчика уплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 апреля 2017 года по 23 октября 2017 года (заявленная истцом дата окончания периода).

Ответчиком в ходе рассмотрения дела заявлено ходатайство о применении к спорным правоотношениям положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снижения размера неустойки в связи с его несоразмерностью последствиям нарушения обязательств.

В соответствии с п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Согласно п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 04 декабря 2013 года, суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по

заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Изучив материалы дела, учитывая конкретные обстоятельства дела, соотношения суммы неустойки и уплаченной истцом суммы по договору, длительности неисполнения обязательства, возможных финансовых последствий для каждой из сторон, необходимости соблюдения баланса интересов сторон, то обстоятельство, что ответчиком предпринимаются меры по введению дома в эксплуатацию для дальнейшей возможности исполнения обязательства, суд с учетом заявленного ответчиком ходатайства полагает необходимым уменьшить размер неустойки до 130 000 рублей. Указанный размер неустойки, по мнению суда, соответствует принципу разумности и справедливости, компенсационной природе неустойки, не менее размера неустойки, рассчитанного исходя из однократной учетной ставки Банка России, направлен на восстановление баланса интересов сторон.

Оснований для снижения неустойки до меньшего размера суд не усматривает, учитывая, что ответчиком соответствующих обстоятельств и доказательств для такого уменьшения размера неустойки не приведено.

В силу ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем 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 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.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. 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.

Принимая во внимание, что факт нарушения прав истца как потребителя установлен, учитывая фактические обстоятельства дела, характер причиненных истцу нравственных страданий, длительность периода нарушения прав истца со стороны ответчика, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей. Оснований для взыскания с ответчика компенсации морального вреда в заявленном истцом размере суд не усматривает, денежная сумма в размере 10 000 рублей отвечает требованиям разумности и справедливости.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 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 установлено, что ответчик в добровольном порядке не удовлетворил требования потребителя, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50 % от взысканной суммы, то есть в размере 70 000 $(130\ 000 + 10\ 000) / 2$, при этом, оснований для снижения указанного размера штрафа, по заявленному ответчиком ходатайству на основании ст. 333 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не усматривает, с учетом применения при расчете штрафа размера неустойки, сниженной судом на основании указанной нормы права, неисполнения ответчиком законных требований истца об оплате неустойки и после обращения в суд с настоящими требованиями.

В силу статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

С учетом объема оказанной доверителю правовой помощи, сложности спора, инициированного спорящими сторонами, количества судебных заседаний, суд полагает, что заявленный размер расходов по оплате услуг представителя в размере 60 000 рублей является чрезмерным и подлежит уменьшению до 20 000 рублей, как наиболее разумный с учетом конкретных обстоятельств данного дела и соблюдения баланса прав и обязанностей сторон. Факт несения расходов подтверждается договором от 19.05.2017 г., договором поручения от 10.05.2017 г., квитанциями (л.д.45-48).

Согласно абз. 3 п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" разъяснено, 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.

Поскольку представленной в дело доверенностью от 18.05.2017 г. (л.д.97) истец наделила представителя кругом полномочий по представлению интересов именно относительно рассматриваемого предмета спора, имеются основания для удовлетворения заявленных требований и взыскании с ответчика понесенных истцом расходов в сумме 1 200 рублей.

В соответствии со ст.94 ГПК РФ подлежат возмещению расходы истца по направлению претензии, подтвержденные квитанцией от 19.06.2017 г. (л.д.22) в размере 79 рублей 10 копеек.

В соответствии со ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, п. 8 ст. 333.30 Налогового кодекса Российской Федерации, учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска, с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию государственная пошлина в размере (130 000) 3 800 и 300 рублей (по неимущественным требованиям) всего 4 100 рублей.

С учетом изложенного, руководствуясь ст.ст.56,67,103,194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное Управление» в пользу неустойку в размере 130 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 70 000 рублей, почтовые расходы 79 рублей 10 копеек, расходы по нотариальному удостоверению 1 200 рублей, расходы по оплате услуг представителя 20 000 рублей.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с ЗАО «Инвестиционная компания «Строительное Управление» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 4 100 рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга.

Судья:

Морозова С.Г.

Мотивированное решение изготовлено 08 декабря 2017 года.

