

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 20 ноября 2018 г. N 33-21231/2018

Судья: Петрова Е.С.

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

Председательствующего Грибиненко Н.Н.

судей Савельевой Т.Ю. и Яшиной И.В.

при секретаре У.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-1674/2018 по апелляционной жалобе К. на решение Пушкинского районного суда Санкт-Петербурга от 4 июня 2018 года по иску К. к Обществу с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой" о защите прав потребителя.

Заслушав доклад судьи Грибиненко Н.Н., объяснения представителя истца К. - П., действующего на основании доверенности от 28 декабря 2017 года, поддержавшего доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда

установила:

К. обратился в Пушкинский районный суд Санкт-Петербурга с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой" (далее по тексту - ООО "СК "Дальпитерстрой"), в котором уточнив требования в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи квартиры период с 29 декабря 2014 года по 13 октября 2015 года в размере 335 800 руб., проценты за пользование денежными средствами за период с 29 декабря 2014 года по 13 октября 2015 года в размере 335 808 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф, расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб.

В обоснование требований истец указал на то, что 23 ноября 2011 года между ним и ответчиком был заключен договор купли-продажи (предварительный), предметом которого являлась квартира с условным номером 125 в доме по строительному адресу: <адрес> которая должна быть передана в срок не позднее 31 января 2014 года. Указанный договор был расторгнут 13 октября 2015 года и в этот же день заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, которым установлен срок передачи квартиры не позднее IV квартала 2015 года. Квартира передана истцу по акту приема-передачи 24 мая 2017 года.

Решением Пушкинского районного суда Санкт-Петербурга от 4 июня 2018 года истцу в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с постановленным решением, истец подал апелляционную жалобу, в которой просит отменить указанное решение суда, считает его незаконным и необоснованным.

Истец в суд не явился, направил в суд своего представителя в порядке ст. 48 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, представитель ответчика, извещенный о времени и месте судебного разбирательства по правилам ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился, доказательств уважительности причин неявки не представил, ходатайств об отложении слушания дела не заявлял, в связи с чем, судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц в порядке ст. 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, заслушав мнение представителя истца, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 23 ноября 2011 года между истцом и ответчиком был заключен договор купли-продажи (предварительный), предметом которого являлась квартира с условным номером 125 в доме по строительному адресу: <адрес>, стоимостью 2 120 000 руб.

Обязательства по оплате стоимости квартиры в сумме 2 120 000 руб. исполнены истцом в полном объеме.

По условиям пунктов 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 предварительного договора, квартира должна быть передана истцу в срок не позднее 31 января 2014 года.

На основании соглашения от 13 октября 2015 года, заключенного между истцом и ответчиком, договор купли-продажи (предварительный) от 23 ноября 2011 года расторгнут по соглашению сторон.

Отказывая истцу в удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами на основании ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ за период с 29 декабря 2014 года по 13 октября 2015 года, суд первой инстанции исходил из того, что при расторжении договора купли-продажи от 23 ноября 2011 года стороны достигли соглашения, что денежные средства, уплаченные по предварительному договору, перечисляются в счет оплаты по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома и возврату не подлежат.

Соглашаясь с указанным выводом суда первой инстанции, судебная коллегия отклоняет доводы апелляционной жалобы истца, оспаривающие в решение суда в указанной части, как основанные на неправильном толковании норм материального права, поскольку у ответчика обязанность по возврату денежных средств уплаченных по предварительному договору, отсутствовала, следовательно, оснований для применения к ответчику меры ответственности в виде уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами при нарушении срока возврата денежных средств при расторжении договора не имеется.

Разрешая заявленные истцом требования, и принимая решение об отказе в удовлетворении требований о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, суд первой инстанции, исходил из того, что уплаченные истцом по договору от 23 ноября 2011 года, после расторжения указанного договора по соглашению сторон были зачислены в счет цены договора участия в долевом строительстве жилого дома от 13 октября 2015 года, указанным договором был изменен срок передачи объекта на IV квартал 2015 года, в связи с чем период просрочки передачи объекта начинается 1 января 2016 года, оснований для взыскания неустойки за требуемый истцом период с 29 декабря 2014 года по 13 октября 2015 года не имеется.

Судебная коллегия не может согласиться с выводом районного суда в части отказа во взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, учитывая следующее.

В силу [ст. 309](#) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, [ст. 310](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий.

[Частью 1 статьи 6](#) 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" предусмотрено обязательство застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно [части 2 статьи 6](#) 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", в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В силу [пункта 1 статьи 453](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора ([пункт 3 статьи 453](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, по общему правилу, изменение договора влечет изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения.

Как усматривается из материалов дела, 13 октября 2015 года между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома, по условиям которого ООО "СК "Дальпитерстрой" обязалось передать истцу по акту приема-передачи квартиру под строительным номером 125 в доме по строительному адресу: <адрес>.

В соответствии с [пунктом 2.1](#) застройщик обязался передать истцу квартиру по акту приема-передачи в IV квартале 2015 года после ввода объекта в эксплуатацию.

Соглашением от 13 октября 2015 года к договору купли-продажи (предварительному) от 23 ноября 2011 года, указанный договор расторгнут по соглашению сторон.

По условиям соглашения от 13 октября 2015 года денежные средства перечисляются в счет

исполнения по договору участия в долевом строительстве жилого дома от 13 октября 2015 года после его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Квартира передана истцу по акту приема-передачи 24 мая 2017 года.

Соглашение о расторжении предварительного договора не содержит условий об освобождении ответчика от исполнения, возникшего до его заключения, обязательства по уплате истцу неустойки. Кроме того, расторжение предварительного договора и заключение договора участия в долевом строительстве жилого дома имели место уже после истечения срока исполнения обязательства.

При указанных обстоятельствах, основания освобождения ответчика от обязательства по уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу за период с 29 декабря 2014 года по 13 октября 2015 года отсутствуют, оснований для отказа в удовлетворении требований истца у суда первой инстанции не имелось. Соответственно решение суда в указанной части подлежит отмене, с принятием нового решения.

Ответчик, в отзыве на исковое заявление, просил применить положения [ст. 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, а также последствия пропуска срока исковой давности установленного [ст. 196](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу [ст. 195](#) Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого было нарушено.

Согласно [ст. 196](#) Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

В соответствии с [п. 2 ст. 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре является самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Как следует из материалов дела, истцом заявлено требование о взыскании неустойки за период с 29 декабря 2014 года по 13 октября 2015 года в размере 335 800 руб., в суд с настоящим иском истец обратился 12 января 2018 года, т.е. с пропуском установленного законом срока по требованиям за период с 29 декабря 2014 года по 11 января 2015 года включительно, что в силу [ст. 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, является самостоятельным основанием к отказу в иске в данной части требований.

С учетом изложенного, истец вправе требовать взыскания неустойки за период с 12 января 2015 года по 13 октября 2015 года (271 день), размер которой составит 315 986 руб.

В [пункте 33](#) "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 04 декабря 2013 года, указано, что размер процентов за пользование денежными средствами участника долевого строительства, установленный [ч. 2 и ч. 6 ст. 9](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ может быть уменьшен судом на основании [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно [части 1 статьи 330](#) Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой

(штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую ответчик обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

В соответствии со [статьей 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как указано в [пункте 69](#) Постановлении 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", подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке ([пункт 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

В [пункте 71](#) Постановлении 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" разъяснено, что если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки 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).

Согласно [пункту 75](#) Постановлении 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" 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](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

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 требования [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 [части первой 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 конкретного правонарушения.

Учитывая компенсационную природу неустойки, которая не должна служить средством обогащения, но при этом она направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения обязательства, судебная коллегия считает, что неустойка за период с 12 января 2015 года по 13 октября 2015 года в сумме 315 986 руб., несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Судебная коллегия, принимая во внимание характер нарушения обязательства, период пользования ответчиком денежными средствами, соотношение суммы процентов цене договора, отсутствие со стороны истца негативных последствий вследствие неисполнения ответчиком обязательства, считает возможным применить положения [ст. 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить неустойку до 200 000 руб., взыскав указанную сумму с ответчика в пользу истца.

Согласно [ст. 15](#) Закона Российской Федерации "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.

Как разъяснено в [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 разрешении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Учитывая, что материалами дела установлено нарушение прав истца, как потребителя, судебная коллегия находит обоснованными требования истцов о взыскании компенсации морального вреда.

Определяя размер компенсации морального вреда, судебная коллегия, с учетом принципа разумности и справедливости, приходит к выводу о том, что в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 10 000 руб.

В силу положений [ч. 6 ст. 13](#) Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" и разъяснений, содержащихся в [пункте 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", с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 105 000 руб.

Руководствуясь положениями [ст. 98, 100](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, принимая во внимание изложенное, учитывая, что характер спора и объем выполненной представителем истца работы, участие представителя в судебных заседаниях, время затраченное на подготовку процессуальных документов, судебная коллегия считает возможным, взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб.

В соответствии со [ст. 103](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию в доход бюджета Санкт-Петербурга государственная пошлина в размере 7500 руб.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. 328](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Пушкинского районного суда Санкт-Петербурга от 4 июня 2018 года в части отказа во взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, компенсации морального вреда - отменить.

Принять по делу в указанной части новое решение.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой" в пользу К. неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 12 января 2015 года по 13 октября 2015 года в размере 200 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 105 000 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой" в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 7500 руб.

В остальной части решение Пушкинского районного суда Санкт-Петербурга от 4 июня 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу К. - без удовлетворения.

---