

ВЫБОРГСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург

Дело N 2-2337/18 19 апреля 2018 года

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации,

Выборгский районный суд Санкт-Петербурга, в составе

председательствующего судьи И.В. Яровинского,

при секретаре ФИОЗ,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело, по иску Б. к АО "ГлавСтройКомплекс" о защите прав потребителя,

установил:

Истец, уточнив исковые требования в ходе судебного разбирательства, указывала, что ДД.ММ.ГГГГ сторонами заключен договор N 098/4/1Ю участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома;

по условиям упомянутого договора, ответчик принял на себя обязательство - не позднее ДД.ММ.ГГГГ передать истцу по акту приема-передачи предусмотренную договором квартиру;

обязательство по оплате цены договора истцом исполнены в полном объеме;

квартира по акту приема-передачи передана истцу - ДД.ММ.ГГГГ;

нарушение ответчиком прав истца, как потребителя, причинило истцу нравственные страдания.

Ссылаясь на указанное, истец просила взыскать с ответчика:

неустойку за нарушение срока передачи квартиры, в размере 794 261 рубль 48 копеек, компенсацию морального вреда, в размере 50 000 рублей, штраф, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В отзыве на иск ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал, указывая следующее:

ДД.ММ.ГГГГ сторонами заключен договор N 098/4/1Ю участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома;

ДД.ММ.ГГГГ квартира истцу передана по акту приема-передачи;

несвоевременная передача истцу квартиры наступила вследствие непредвиденных обстоятельств;

истцом неверно определен период исчисления неустойки;

согласно п. 3.2.1 договора N 098/4/1Ю от ДД.ММ.ГГГГ, ответчик обязуется передать истцу квартиру по акту приема-передачи не позднее 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

ответственность за нарушение срока передачи квартиры наступает с ДД.ММ.ГГГГ;

размер неустойки, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, составляет 546 978 рублей 78 копеек;

в случае удовлетворения требований истца, ответчик просил уменьшить размер неустойки и штрафа, по ст. 333 ГК РФ.

В возражениях на отзыв ответчика истец указывала следующее:

заявленный истцом к взысканию размер неустойки соблюдает баланс интересов сторон, способствует восстановлению нарушенных прав истца, и не отразится на деятельности ответчика;

ответчик не привел оснований, по которым можно прийти к выводу, что уменьшение размера неустойки является допустимым, и не указал, в чем заключается несоразмерность размера неустойки последствиям нарушения обязательства.

Истец, ее представитель в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения заявленных требований возражал, по доводам отзыва.

Суд, выслушав участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, приходит к следующему:

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Ст. 310 ГК РФ запрещает односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Частью 1 ст. 4 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", предусмотрено, что 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 соответствии с ч. 4 ст. 4 указанного Федерального закона, договор участия в долевом строительстве должен содержать: в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Согласно ч. 1 ст. 6 указанного Федерального закона, 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 названной статьи.

Согласно положениям ст. 6 указанного Федерального закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства;

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 силу положений ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче;

передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ч. 1 ст. 12 указанного Федерального закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Поскольку договор заключался истцом исключительно для личных семейных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то, в силу ч. 9 ст. 4 указанного Федерального закона, к отношениям, вытекающим из заключенного сторонами договора, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 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.

В силу ст. 15 данного Закона, 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;

компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Как усматривается из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ сторонами заключен договор N 098/4/1Ю участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Согласно п. 1.1 указанного договора, ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом по адресу: <адрес>, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать истцу квартиру, а истец уплатить обусловленную договором цену, выполнить все условия договора и принять квартиру по акту приема-передачи.

В соответствии с п. 2.1 указанного договора, цена договора составляет 2 228 776 рублей.

Согласно п. 3.1 указанного договора, ответчик осуществляет все действия по строительству объекта в целом, обеспечивает выполнение работ на объекте в соответствии с проектно-сметной документацией и строительными нормами и правилами.

Постройка (создание) объекта осуществляется ответчиком в два этапа: первый этап ответчик планирует завершить в 4 квартале 2015 года (в первый этап входит строительство многоквартирного жилого дома, включающего в себя квартиру, предназначенную для передачи истцу);

второй этап - ответчик планирует завершить в 1 квартале 2016 года (реализация второго этапа строительства предназначена для создания встроенно-пристроенного физкультурно-оздоровительного комплекса) (п. 3.2 указанного договора).

Ответчик обязался передать истцу квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п. 3.2.1 указанного договора).

Истец исполнил обязанность по оплате цены договора в полном объеме, что не оспаривалось в ходе судебного разбирательства.

Сторонами в добровольном порядке достигнуто соглашение о том, что обязанность ответчика по передаче квартиры истцу возникает после истечения в совокупности сроков, указанных в п. 3.2 и п. 3.2.1, учитывая при этом, что положениями п. 3.1 упомянутого договора также установлено, что строительство производится ответчиком всего объекта в целом.

Принимая во внимание указанные правовые положения, учитывая, что объект строительства, включающий I и II этапы, соответствует единым техническим условиям сетей инженерно-технического обеспечения и то, что встроенно-пристроенное помещение - физкультурно-оздоровительный комплекс, является неразрывно совмещенным с многоквартирным жилым домом, входящим в единый объект строительства, суд приходит к выводу о том, что обязанность ответчика по передаче квартиры, возникает после истечения сроков, указанных в п. 3.2. и п. 3.2.1.

в совокупности.

Таким образом, срок сдачи объекта истекает в 1 квартале 2016 года, и, исходя из положений п. 3.2.1. упомянутого договора, квартира должна быть передана истцу не позднее 6 месяцев с этой даты, то есть, не позднее ДД.ММ.ГГГГ, следовательно, период просрочки следует исчислять с ДД.ММ.ГГГГ.

Квартира по акту приема-передачи передана истцу - ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, поскольку ответчиком нарушен срок передачи квартиры, требование истца о взыскании неустойки является законным и обоснованным.

Просрочка в передаче квартиры, с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, составила 475 дней.

На ДД.ММ.ГГГГ ставка рефинансирования составляла 7,75% годовых.

Тогда, расчетная величина неустойки составит: $2\ 228\ 776 \times 0,0775/150 \times 475 = 546\ 978$ рублей 78 копеек.

Вместе с тем, суд находит расчетную величину неустойки явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, с учетом заявления ответчика об уменьшении неустойки, уменьшает неустойку до 400 000 рублей.

Нравственные страдания истца, в случае нарушения ее прав как потребителя, предполагаются и доказывания не требуют;

отсутствие доказательств невиновности ответчика в нравственных страданиях истца, влечет, в силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", удовлетворение требования о компенсации морального вреда, размер которой, с учетом личности истца, степени вины ответчика, требований разумности и справедливости, составит 30 000 рублей.

Размер штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", должен составить: $(400\ 000 + 30\ 000) / 2 = 215\ 000$ рублей.

Оснований для уменьшения размера штрафа суд не усматривает.

В силу ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ, с ответчика взыскивается государственная пошлина в бюджет Санкт-Петербурга, в размере 13 200 рублей.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК РФ,

решил:

Иск Б. удовлетворить частично.

Взыскать с АО "ГлавСтройКомплекс" в пользу Б. неустойку, в размере 400 000 рублей, компенсацию морального вреда, в размере 30 000 рублей, штраф, в размере 215 000 рублей.

В оставшейся части иска отказать.

Взыскать с АО "ГлавСтройКомплекс" государственную пошлину в бюджет Санкт-Петербурга, в размере 13 200 рублей.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Санкт-Петербургский городской суд, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья
И.В.ЯРОВИНСКИЙ
в окончательной форме

принято 18.05.2018
