

# ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

от 1 октября 2018 г. по делу N 2-3928/2018~М-3083/18

Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Минихиной О.Л.,

при секретаре П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г. к ООО "Главстрой-СПб" о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

установил:

Г. обратился в Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ООО "Главстрой-СПб" о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

В обоснование заявленных требований истец указывал на то, что 21.04.2016 года между ним и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве N 143/12-250ЮД/ВИ, по условиям которого ответчик обязан передать истцу в срок до 27.02.2017 года жилое помещение, строящегося дома по адресу: Санкт... Истец указывает, что ответчик свои обязательства по данному договору надлежащим образом не исполнил. 17.03.2017 года, 04.05.2017 года, 11.07.2017 года, 11.09.2017 года истец явился на осмотр, однако квартира по акту приема-передачи не была передана истцу, в связи, с чем были составлены акты о несоответствии с перечнем недостатков. Квартира была передана по акту приема-передачи 01.11.2017 года, вследствие чего за просрочку исполнения обязательства с ответчика подлежит взысканию неустойка, предусмотренная Федеральным законом 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" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ).

На основании изложенного, истец просил суд взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за просрочку исполнения обязательства в размере 359 831 руб. 36 коп., компенсацию морального вреда в размере 200 000 руб., штраф в размере 50% от удовлетворенной судом суммы.

Истец в судебное заседание не явился, о дате и месте судебного заседания извещался судом надлежащим образом, воспользовался правом, предоставленным ему ч. 1 ст. 48 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) на ведение дел через представителя.

Представитель истца Н., действующая на основании доверенности ХХХ от 20.07.2017 года, в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала в полном объеме.

Представитель ответчика М., действующая на основании доверенности ХХХ от 28.12.2017 года, в судебное заседание явилась, представила отзыв на исковое заявление, согласно которому просила отказать истцу в удовлетворении исковых требований в полном объеме, указывая на то, что просрочка передачи квартиры возникла по вине истца, поскольку он уклонился от подписания

приемопередаточного акта квартиры. В случае признания исковых требований обоснованными по праву, представитель ответчика просил суд снизить размер неустойки и штрафа в порядке ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), ссылаясь на несоразмерность последствиям нарушения обязательств.

На основании ст. ст. 48, 54, 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть настоящее дело в отсутствие не явившихся участников процесса, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Суд, выслушав стороны, исследовав представленные доказательства, оценив их относимость, допустимость и достоверность, а также их взаимную связь и достаточность в совокупности, приходит к следующему.

Согласно ст. 7 (часть 1) Конституции Российской Федерации Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.

Участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом (ч. 1 ст. 35 Конституции Российской Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со ст. 45 Конституции Российской Федерации государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

Положениями ч. 1 ст. 3 ГПК РФ, закреплено, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ физические и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Из содержания п. 1 ст. 420 ГК РФ физические следует, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (ст. ст. 307 - 419 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Статьей 4 Федерального закона N 214-ФЗ предусмотрено, что 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.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ физические обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Как следует из материалов дела, 21.04.2016 года между ООО "Главстрой-СПб" (застройщик) и Г. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве N 143/12-250ЮД/ВИ.

Пунктом 1.1. договора от 21.04.2016 года предусмотрено, что жилой дом - многоквартирный жилой дом (<данные изъяты> Квартира - часть жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в жилом доме и имеет следующие характеристики: <данные изъяты>

Из пункта 3.1 договора от 21.04.2016 года следует, что Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего договора и требованиям 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" (с изменениями и дополнениями), а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цены и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

В соответствии с пунктом 3.3.3 договора Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии и с характеристиками, согласно Приложению N 2 к настоящему Договору, в срок до 27.02.2017 года.

Истец в обоснование своих доводов указывает, что ООО "Главстрой-СПб" не исполнил обязательства по договору в срок, квартира была передана по акту приема-передачи 01.11.2017 года, просрочка по передаче квартиры составила 247 дней (с 28.02.2017 года по 01.11.2017 года).

В соответствии со ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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 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 соответствии со ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч. 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 настоящей статьи).

В силу ст. 10 указанного Федерального 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.

Таким образом, законодателем на застройщика (в данном случае на ответчика) возложена обязанность по передаче квартиры дольщику в установленные договором сроки, а в случае их нарушения застройщик обязан выплатить дольщику неустойку.

В соответствии со ст. 12 ФЗ N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта

долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

21.02.2017 года ответчиком получено разрешение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на ввод объекта в эксплуатацию N 78-15-14-2017.

Как следует из материалов дела, 17.03.2017 года, 04.05.2017 года, 11.07.2017 года, 11.09.2017 года сторонами составлены акты о несоответствии, ориентировочный срок устранения недостатков 45 дней.

Принимая во внимание условия договора и установленные по делу обстоятельства, суд считает установленным нарушение ответчиком срока передачи истцу квартиры, срок нарушения исчисляется с 28.02.2018 года, установленного п. 2.5 договора, а, следовательно, имеются основания для возложения на ответчика ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 6 ФЗ N 214-ФЗ.

Доводы ответчика о том, что срок передачи объекта долевого строительства нарушен, поскольку истец способствовал увеличению периода просрочки, уклонялся от принятия квартиры, не могут быть приняты во внимание, так как отказ истца от принятия квартиры по акту приема-передачи до момента устранения недостатков, установленных в актах о несоответствии является его правом, прямо предусмотренным ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", доказательств того, что претензии истца к ответчику по качеству передаваемого объекта долевого строительства необоснованные, в материалах дела не имеется.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 23 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, в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Как следует из п. 25 указанного Обзора Верховного Суда Российской Федерации, при установлении судом злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником долевого строительства предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства), окончание периода просрочки исполнения обязательства застройщика по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства определяется днем составления застройщиком одностороннего акта (иного документа) о передаче объекта долевого строительства.

Суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив факт злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или

отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником долевого строительства предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства).

Составление одностороннего акта приема-передачи является механизмом защиты прав застройщика при уклонении участника долевого строительства от подписания двустороннего акта приема-передачи и, как следствие, освобождения от ответственности за нарушение срока передачи объекта в эксплуатацию за период после составления одностороннего акта.

В материалах дела односторонний акт (иной документ) о передаче объекта долевого строительства отсутствует, на составление такого одностороннего акта ответчик в суде не ссылался.

Составление вышеупомянутых актов осмотра с перечнем несоответствий объекта обязательным требованиям не может считаться уклонением со стороны истца от составления акта приема-передачи квартиры.

В возражениях на исковые требования ответчик ссылается на явную несоразмерность начисленной истцом неустойки последствиям нарушения ответчиком обязательств по передаче объекта строительства и просит на основании ст. 333 ГК РФ снизить сумму неустойки, штрафа.

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пенями) 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 обязательства.

Исходя из положений пункта 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 в любой момент в пределах такого периода.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательств.

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.

В соответствии со ст. 55 (часть 3) Конституции РФ именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки - они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям.

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, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой ст. 333 ГК РФ 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, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ.

Согласно разъяснениям Верховного суда РФ, содержащимся в п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Принимая во внимание, что неустойка является формой гражданско-правовой ответственности за допущенные ответчиком нарушения, учитывая период просрочки обязательства, характер последствий допущенного ответчиком нарушения, суд полагает, что заявленный к взысканию размер пени явно несоразмерен последствиям допущенного ответчиком нарушения обязательств, в связи с чем, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 180 000 руб., что будет соответствовать мере ответственности должника и соблюдению баланса интересов сторон.

Разрешая иск в части требования истца о возмещении морального вреда, в силу положений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", суд полагает возможным применить в данной части, не урегулированной Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", положения Закона "О защите прав потребителей".

Учитывая, что в силу ст. 15 данного закона компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков, суд, принимая во внимание степень вины ответчика, степень физических и нравственных страданий, причиненных истцу продолжительностью невыполнения обязательства по передаче квартиры в срок, исходя из принципов разумности и справедливости, суд полагает возможным частично удовлетворить требование истца о компенсации морального вреда, взыскав ее с ответчика в размере 10 000 рублей.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", согласно которой 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 95 000 руб. (180 000 руб. + 10 000 руб.) / 2).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию государственная пошлина в размере 5 100 руб., от уплаты которой истец при подаче иска был освобожден на основании пп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 57, 194 - 198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Г. к ООО "Главстрой-СПб" о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда - удовлетворить в части.

Взыскать с ООО "Главстрой-СПб" в пользу Г. неустойку в размере 180 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 95 000 руб., а всего 285 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Взыскать с ООО "Главстрой-СПб" в доход местного бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 5 100 руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский Городской суд путем подачи апелляционной жалобы через Василеостровский районный суд города Санкт-Петербурга в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено XX.XX.XXXX.

---