

дело № 2- 4035/2017 25 июля 2017 года

Решение в окончательной

форме принято 28.07.2017

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

Московский районный суд Санкт-Петербурга

В составе председательствующего судьи Проявкиной Т.А.,

при секретаре Леконцевой Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Варганова Евгения Валентиновича к ООО «Полис Групп» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, убытков, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец Варганов Е.В. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Полис Групп» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта участнику долевого строительства, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы, компенсации морального вреда, убытков, судебных расходов.

В обоснование заявления истец указал, что между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве №М1-<адрес> от 30.07.2014 года (л.д.5-11), со стороны истца обязанность по внесению денежных средств исполнена в полном объеме (л.д.15-16), однако квартира не была ему передана в срок (л.д.12), что свидетельствует о ненадлежащем исполнении ответчиком обязательств по договору в обусловленный сторонами срок.

Истец, полагая, что ответчиком был нарушен срок передачи объекта, уточнив в ходе судебного разбирательства дела исковые требования, просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за период с 01.07.2017 года по 19.02.2017 года в размере 280547 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100000 рублей, штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, убытки в виде платы за найм помещения в размере 120000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 25000 рублей.

Представитель истца Суптеля С.В. в суд явилась, иск поддержала в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Полис Групп» Шведов М.Р. в суд явился, представил отзыв на исковое заявление, в соответствии с которым пояснил, что задержка передачи квартиры произошла по вине контрагентов, подтвердил период просрочки, относительно неустойки и штрафа просил применить положения ст.333 ГК РФ, также просил уменьшить размер компенсации морального вреда, в отношении убытков возражал в полном объеме.

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «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.

На основании ч. 9 ст. 4 Федерального закона 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 настоящим Федеральным законом.

Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Частью 2 данной нормы закона, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 5 ст. 7 названного Закона на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается гарантийный срок не менее пяти лет.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и 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 (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.

Материалами дела установлено, что между ООО «Полис Групп» и истцом Варгановым Е.В. был заключен договор 30.07.2014 года №М1-«адрес» участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: «адрес», «адрес»», кадастровый №, по условиям которого ответчик (застройщик) обязался после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать дольщику для оформления права собственности находящее в указанном объекте вновь созданное недвижимое имущество – однокомнатную квартиру, площадью 24,24 кв.м., расположенная на 11 этаже, условный номер №, строительные оси: 7/3-9/3; Г/3-Е/3, истец в свою очередь участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (л.д.5-11).

В соответствии с п.3.1. договора общий размер долевого взноса, подлежащего внесению дольщиком застройщику (цена договора), составляет 1790730 рублей (л.д.6).

Согласно пункту 4.1. договора застройщик обязуется передать дольщику квартиру по акту приема-передачи не позднее II квартала 2016 года, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (л.д.7), то есть срок исполнения обязательств истек 30.06.2016 года.

Во исполнение своих обязательств по договору, истец произвел оплату инвестирования строительства вышеуказанной однокомнатной квартиры в общей сумме 1790730 рублей (л.д.15-16).

В свою очередь ООО «Полис Групп» свои обязательства по передаче вышеуказанной квартиры по акту приема-передачи в установленный договором срок – 30.06.2016 года не исполнил, поскольку квартира передана истцу по акту приема-передачи только 20.02.2017 года (л.д.12), в связи с чем, у истца возникло основанное на положениях Закона № 214-ФЗ право на получение неустойки и 27.02.2017 года он обратился к ответчику с требованием об уплате неустойки (л.д.13-14), однако, ответчик оставил указанную претензию без удовлетворения.

Таким образом, руководствуясь положениями ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», суд пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца неустойки.

При этом, довод ответчика об отсутствии их вины за несвоевременную сдачу объекта строительства в эксплуатацию и соответственно передачу квартиры истцу в связи с бездействием контрагентов, не может быть принят во внимание, поскольку они не являются стороной заключенного между истцом и ответчиком договора, что не может повлечь освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве по отношению к участникам долевого строительства.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки за период с 01.07.2017 года по 19.02.2017 года в размере 280547 рублей (л.д.3).

Проверив, представленный истцом расчет, суд приходит к выводу, что он является арифметически правильным.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с п.69 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 года №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 ГК РФ). Заранее установленные условия договора о неприменении или ограничении применения статьи 333 ГК РФ являются ничтожными (пункты 1 и 4 статьи 1, пункт 1 статьи 15 и пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

Согласно положению п.71 указанного Постановления 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 ГК РФ).

В ходе судебного разбирательства ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно п.75 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 года №7 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 ГК РФ).

На основании части 1 статьи 56 ГПК РФ бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем об ее уменьшении. Оснований для применения положений статьи 333 ГК РФ и снижения размера неустойки у суда не имеется, поскольку ответчиком не представлено доказательств, свидетельствующих о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, учитывая в том числе: соотношение суммы неустойки последствиям нарушения сроков передачи жилого помещения, длительность неисполнения обязательства, имущественное положение истца, учитывая также, что снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку выполнения своих обязательств, в связи с чем, с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 280547 рублей. В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Согласно ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего

исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. В подтверждение убытков истцом представлен договор аренды жилого помещения, заключенный между ФИОБ и Варгановым Е.В. на период с 01.03.2016 года по дату фактического освобождения жилого помещения, но не более 11 месяцев (п. 1.5.), расположенного по адресу: Санкт-Петербург<адрес>. Суд полагает, что в нарушение положений ст. 56 ГК РФ, ФИОБ не представлено доказательств того, что требуемые им убытки возникли именно вследствие неисполнения ответчиком своих обязательств по заключенному сторонами договору. При этом, представленный истцом договор аренды жилого помещения таким доказательством признан быть не может, поскольку он заключен до нарушения срока сдачи объекта, в связи с чем, аренда жилого помещения не стоит в причинной связи с просрочкой договора, заключенного с ответчиком. На основании ч. 9 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» 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 названным Федеральным законом. Согласно разъяснениям, содержащимся в п. п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом РФ, Законом о защите прав потребителей, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами. Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Согласно ст. 15 Закона «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. Поскольку Законом РФ «О защите прав потребителей» установлена презумпция причинения морального вреда потребителю в результате нарушения его прав, истец освобожден от необходимости доказывания в суде факта причиненных ему физических и нравственных страданий. Учитывая,

что факт нарушения прав истцов в связи с неисполнением ответчиком обязательств по договору долевого участия в строительстве установлен, суд признает правомерными требования истцов о взыскании денежной компенсации морального вреда с ответчика. Суд полагает, что размер подлежащий взысканию денежной компенсации, отвечающий обстоятельствам дела, требованиям разумности и справедливости, составляет 3000 рублей. В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителя» 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. Согласно п. 46 [HYPERLINK "consultantplus://offline/ref=EC1336338E557347C8906019BC2B75FE86B6C6ACE1279D260AFE3D56F99A53B0FC8B58CBFADBA70FRFt3J"](https://www.consultantplus.ru/online/ref/EC1336338E557347C8906019BC2B75FE86B6C6ACE1279D260AFE3D56F99A53B0FC8B58CBFADBA70FRFt3J) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» При удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона). Руководствуясь приведенными выше нормами, а также, учитывая установленные по делу обстоятельства, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50% от присужденной суммы. Ответчиком заявлено ходатайство о снижении размера штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ. Действительно, применение ст. 333 ГК РФ возможно одновременно и к подлежащей взысканию неустойки, и к штрафу, вместе с тем, применение указанной статьи к спорным правоотношениям является правом, а не обязанностью суда. Так, в случае, если суд не установит достаточных оснований для применения к требованию о взыскании штрафа положений ст. 333 ГК РФ он не связан ходатайством ответчика. Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения ходатайства ответчика о применении к требованию истца о взыскании штрафа положений ст. 333 ГК РФ, в связи с чем, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 141773 рубля 50 копеек $= ((280547 + 3000) / 2)$. В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах. Согласно п. п. 12, 13 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ). При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ). Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства. Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле. Истец просит взыскать с ответчика 25000 рублей в счет расходов на оплату услуг представителя, в качестве подтверждения понесенных по делу расходов на оплату услуг представителя были представлены договор поручения на оказание юридической помощи и расписка на сумму 25000 рублей.

Соотнеся размер судебных расходов ценности подлежащего защите права, суд принимает во внимание, что представитель истца участвовал по делу в двух заседаниях, подготавливал уточненные иски, с учетом количества заседаний и продолжительности спора, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в сумме 10000 рублей.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ, с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга надлежит взыскать госпошлину в сумме 6305 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Варганова Евгения Валентиновича к ООО «Полис Групп» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, убытков, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Полис Групп» в пользу Варганова Евгения Валентиновича неустойку в размере 280547 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000 рублей, штраф в размере 141773 рубля 50 копеек, расходы на оплату услуг представителя в размере 10000 рублей, в остальной части требований отказать.

Взыскать с ООО «Полис Групп» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 6305 рублей.

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

Судья: