

93

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ленинский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Мошевой И.В.,

при секретаре Маркушиной Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к ООО «Строительная компания «КЗТБ» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] А.М. обратилась в суд с иском к ООО «Строительная компания «КЗТБ» о взыскании неустойки по договору о долевом финансировании строительства жилого дома, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов, ссылаясь на то, что между истцом и ответчиком 11 марта 2016 года был заключен договор о долевом финансировании строительства жилого дома № 57С-2, по условиям которого Общество привлекло дольщика инвестировать строительство 10-ти этажного кирпично-монолитного жилого дома по строительному адресу: Санкт-Петербург, Офицерский пер., дом 8 и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязалось передать ей (истице) в собственность квартиру-студию общей площадью 61,46 кв.м. в вышеуказанном много квартирном доме, цена объекта долевого строительства составляет 7 050 000 руб., обязательства по оплате указанной суммы она (Орлянская) исполнила своевременно и в полном объеме. Ответчик обязался передать объект долевого строительства дольщику по акту приема-передачи в срок не позднее 2 (второго) квартала 2016 года, однако, в установленные сроки свои обязательства не исполнил, направленная в адрес ответчика 12.04.2018 претензия оставлена без ответа.

Истец просит взыскать с ООО «Строительная компания «КЗТБ» в ее пользу неустойку за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого участия дольщику в размере 2 218 282 руб. за период с 01.07.2016 по 12.04.2018, компенсацию морального вреда 100 000 руб., штраф.

В ходе рассмотрения дела истец уточнила исковые требования, просив взыскать в ее пользу с ответчика неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от цены договора, договорную неустойку согласно п.2.1.4 договора за период с 01.09.2016 по 24.10.2018 в размере 552 720 руб., договорную неустойку в соответствии с п.5.4 договора за аналогичный период с размером 531 570 руб., компенсацию морального вреда 100 000 руб., штраф, расходы на оплату услуг представителей в размере 30 000 рублей.

Истец в судебное заседание не явилась, доверила представлять ее интересы представителю, действующему на основании доверенности.

Представитель истца по доверенности Мартынова О.О. в судебное заседание явилась, уточные исковые требования поддержала.

Представитель ответчика ООО «Строительная компания «КЗТБ» в судебное заседание не явился, извещен судом по месту нахождения юридического лица в соответствии со сведениями Единого государственного реестра юридических лиц. Материалами дела подтверждается, что судебная телеграмма на судебное заседание, назначенное на 20.12.2018, была направлена ответчику, однако, получена им не была, согласно уведомлению отделения связи «адресат выбыл».

Представитель третьего лица Потребительский жилищно-строительный кооператив «Офицерский» в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте рассмотрения дела по месту нахождения юридического лица в соответствии со сведениями Единого государственного реестра юридических лиц. Материалами дела подтверждается, что судебная телеграмма на судебное заседание, назначенное на 20.12.2018, была направлена в адрес третьего лица, но им не получена, согласно уведомлению отделения связи «адресат выбыл».

Таким образом, суд своевременно исполнил свою обязанность по уведомлению ответчика и третьего лица о времени и месте рассмотрения дела.

В соответствии с пунктом 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Изложенные правила подлежат применению в том числе к судебным извещениям и вызовам.

При изложенных обстоятельствах суд полагает, что ответчик и третье лицо надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела, сути заявленных требований, в связи с чем, руководствуясь положениями ст.167 ГПК РФ, полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения представителя истца, оценив представленные доказательства в совокупности, суд приходит к следующим выводам.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга от 03.11.2000 № 1972-р «Об использовании здания по адресу: Офицерский пер., 8» в соответствии с решением комиссии по распоряжению объектами федеральной собственности, расположенными на территории Санкт-Петербурга, Государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования Военный инженерно-космический университет в установленном порядке разрешено завершить реконструкцию

жилого дома по адресу: Офицерский пер., 8 за счет привлеченных средств инвесторов.

30.11.2000 между Военным инженерно-космическим университетом и потребительским жилищно-строительным кооперативом «Восток» (в дальнейшем путем реорганизации в форме выделения преобразован в ПЖСК «Офицерский») заключен договор об инвестиционной деятельности, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по реконструкции объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Офицерский пер., дом 8.

Согласно условий данного Договора (в редакции дополнительных соглашений) реализация инвестиционного проекта по реконструкции объекта недвижимости, закрепленного за ВКА на праве оперативного управления, осуществляется кооперативом за счет средств пайщиков кооператива или привлеченных средств дольщиков.

Согласно графика исполнения инвестиционного проекта (в последующих редакциях) срок ввода в эксплуатацию 1 очереди результат инвестирования – не позднее 4 квартала 2010 года, второй очереди – не позднее II квартала 2011 года, подписание сторонами протоколов о распределении имущественных прав на 1 и 2 очереди результата инвестирования и предоставление их на согласование в Комитет по управлению городским имуществом, оформление имущественных прав ВКА и Инвестора на 1 и 2 очереди результата инвестирования – не позднее II квартала 2012 года (л.д.110-129).

Как следует из распоряжения Росимущество от 20.07.2006 № 3074-р, функции заказчика-застройщика объекта были переданы Каменноостровской квартирно-эксплуатационной части района 875 КЭО ГЛАВКЭУ Минобороны Российской Федерации.

На основании распоряжения КУГИ от 18.09.2006 № 280-р в предмет Договора внесены изменения, предусматривающие возможность сноса указанного в договоре Объекта реконструкции и строительство нового жилого дома.

В 2007 году здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Офицерский пер., дом 8, было снесено и построено новое здание.

На основании распоряжения ТУ ФАУГИ в Санкт-Петербурге от 20.12.2010 № 1058-р 27.01.2011 за Учреждением зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:7:3154:3 общей площадью 6043 кв.м., находящегося по адресу: Санкт-Петербург, ул.Ждановская, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Офицерским пер.).

Приказом Директора департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации № 733 от 16.05.2016 произведена замена стороны договора об инвестиционной деятельности от 30.11.2000 на реконструкцию объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Офицерский пер., д.8, стороной по договору об инвестиционной деятельности от 30.11.2000 определено федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации с

2/6
автост
Чкал
кад
Ж

передачей ему всех прав и обязанностей федерального государственного казенного военного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Военно-космическая академия им. А.Ф.Можайского» Министерства обороны Российской Федерации (л.д.130-131).

02.06.2016 между ФГКУ ВО УВПО «Военно-космическая академия А.Ф.Можайского» Министерства обороны Российской Федерации, ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации, ПЖСК «Офицерский» заключено Дополнительное соглашение к договору об инвестиционной деятельности от 30.11.2000 на реконструкцию объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт—Петербург, Офицерский пер., д.8 (л.д.132-133).

Дополнительным соглашением определено, что права и обязанности Военно-космической академии им. А.Ф.Можайского по Договору переходят в полном объеме к ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации.

В настоящее время земельный участок имеет кадастровый номер 78:07:0003154:3, общую площадь 6043 кв.м., с 04.10.2016 находится в постоянном (бессрочном) пользовании ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации.

12.05.2014 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано ФГКУ ВО УВПО «Военно-космическая академия А.Ф.Можайского» Министерства обороны Российской Федерации разрешение № 78-13020120-2014 сроком действия до 12 мая 2016 на строительство жилого дома со встроенными помещениями офисов и автостоянкой, II этап со следующими технико-экономическими показателями: площадь земельного участка 6 043 кв.м., площадь застройки 1 173 кв.м., общая площадь здания 10 925,0 кв.м., общая площадь квартир 8 408,0 кв.м., площадь встроенных помещений 667,0 кв.м., строительный объем 40 256 куб.м., количество квартир 92 шт., этажность 10 этажей, адрес: Санкт-Петербург, Ждановская улица, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Офицерским пер.) (л.д.91).

29.12.2016 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации разрешение № 78-013-0101.1-2014 сроком до 29.12.2017 на строительство объекта капитального строительства, реконструкцию объекта капитального строительства, работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, строительство линейного объекта, реконструкцию линейного объекта - жилого дома со встроенными помещениями офисов и автостоянкой, II этап по адресу Санкт-Петербург, Ждановская улица, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Офицерским пер.), кадастровый номер земельного участка 78:07:0003154 (л.д.92).

12.02.2018 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации разрешение № 78-13-11-2018 на ввод в эксплуатацию жилого дома со встроенными помещениями и

216

автостоянкой, П этап, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, МО Чкаловское, Офицерский пер., дом 8, строение 2 на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003154:3, строительный адрес: Санкт-Петербург, Ждановская улица, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Офицерским пер.) (л.д.93-94).

217

Судом также установлено, что 11 марта 2016 года между ООО «Строительная компания «КЗТБ» и [REDACTED] А.М. был заключен Договор № 57С-2 о долевом финансировании строительства жилого дома, в соответствии с п.1.1 которого Общество привлекает дольщика на свою долю участия в финансировании строительства второго этапа (очереди) 10-ти этажного кирпично-монолитного жилого дома по строительному адресу: Санкт-Петербург, Офицерский пер., д.8 (объект), строительство объекта осуществляет ПЖСК «Офицерский» (инвестор) на основании: распоряжения КУГИ Администрации Санкт-Петербурга № 1972-р от 03.11.2000, распоряжения Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом № 557-р от 16.05.2005, распоряжения КУГИ Правительства Санкт-Петербурга № 280-р от 18.09.2006, Разрешения на строительство № 78-13020120-2014 от 12.05.2014, договора об инвестиционной деятельности от 30.11.2000, заключенного между ВИКУ (ВКА им. А.Ф.Можайского) и ПЖСК «Восток» (впоследствии реорганизованным в ПЖСК «Офицерский»), дополнительными соглашениями к нему.

Общество принимает участие в реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с договором № 1-2015 об инвестиционной деятельности от 01.06.2015, с учетом дополнительных соглашений к нему, заключенного с инвестором. В соответствии с указанным договором Общество вправе привлекать дольщиков на свою долю участия в инвестировании строительства Объекта.

Ориентировочный срок окончания строительства согласно условий договора – П квартал 2016 года.

Срок сдачи объекта в эксплуатацию может быть изменен соответствующим распоряжением (постановлением) уполномоченного органа, но не более чем на 6 месяцев с даты ориентировочного срока окончания строительства.

В соответствии с п.1.2 Договора по завершении инвестиционного проекта по строительству объекта при исполнении дольщиком в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств по внесению суммы долевого взноса Общество обязуется в установленные настоящим договором сроки передать дольщику для оформления права собственности находящееся в объекте вновь созданное недвижимое имущество – квартиру-студию, общей проектной площадью 61,46 кв.м., жилой площадью 34,92 кв.м., расположенную на 2 этаже в подъезде в строительных осях 9-10/А-Д, тип 2-1Е, с предварительным № 57С.

Общая сумма долевого участия составляет 7 050 000 руб. и подлежит внесению дольщиком 23.03.2016 (пункт 2.2.1 Договора).

В силу п.п.2.1.4 Договора Общество в течение 60 дней с момента приемки по акту приема-передачи квартиры от инвестора обязано передать дольщику

причитающуюся ему квартиру свободной от любых прав и притязаний иных лиц по двустороннему акту приема-передачи.

Согласно п.п.2.1.5 Договора Общество обязано в течение одного месяца с момента регистрации инвестором в УФРС государственной регистрации, кадастра и картографии по СПб базового пакета документов, необходимого для самостоятельной регистрации прав на квартиры в Объекте, оформить в установленном порядке и передать в УФРС государственной регистрации, кадастра и картографии по СПб пакет документов Общества, необходимый для самостоятельной регистрации дольщиком права собственности на квартиру.

Согласно п.5.1 Договора за неисполнение (не надлежащее исполнение) обязательств, установленных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Так, в силу п.5.4 Договора нарушения Обществом сроков, установленных в п.п. 2.1.4 и 2.1.5 Договора, влечет за собой уплату Обществом Дольщику неустойки в виде пени в размере 0,01% от общей суммы долевого взноса на строительство Объекта, указанной в п.2.2.1 Договора, за каждый день просрочки по каждому из нарушений.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что ответчик свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок не позднее 2 квартала 2016 года не исполнил, квартиру дольщику по акту приема-передачи не передал, в связи с чем с 01.07.2016 года должен быть обязан к уплате неустойки, рассчитанной на основании п.2 ст.6 Закона РФ 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".

Согласно ответов ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации от 11.12.2018 и от 20.12.2018 Договор об инвестиционной деятельности от 30.11.2000 (с последующими изменениями и дополнениями) не реализован, доли в возведенном объекте не распределены, доля Российской Федерации по договору полностью не определена. ООО «Строительная Компания «КЗТБ» принимала участие в реконструкции объекта в качестве подрядчика. ПЖСК «Офицерский» по условиям Договора не вправе передавать права и обязанности третьим лицам (п.5.2.11 Договора). Документов, подтверждающих обратное, не обнаружено.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

219
Материалами дела установлено, что ответчик не являлся застройщиком, действовал на основании договора, заключенного с ПЖСК «Офицерский», который, в свою очередь, являлся инвестором и действовал на основании заключенного с ВИКУ (ВКА им. А.Ф.Можайского) договора об инвестиционной деятельности. В спорных правоотношениях ООО «СК «КЗТБ» и Орлянская А.М. действовали как соинвесторы на основании договора о долевом финансировании строительства.

Поскольку материалами дела установлено, что ответчик ООО «Строительная компания «КЗТБ» статуса застройщика при создании спорной квартиры не имел, суд приходит к выводу, что при квалификации правоотношений сторон настоящего гражданского спора положения Федерального закона № 214-ФЗ не применимы.

Вместе с тем, указанное обстоятельство не является основанием для отказа истцу в иске о защите прав, вытекающих из спорного договора.

Принимая во внимание намерение истца приобрести квартиру для личных нужд, что не опровергнуто ответчиком, истец в данных правоотношениях выступает как потребитель инвестиционных услуг.

В силу положений п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" статьей 12 ГК РФ предусмотрен перечень способов защиты гражданских прав. Иные способы защиты гражданских прав могут быть установлены законом.

Если при принятии искового заявления суд придет к выводу о том, что избранный истцом способ защиты права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

В соответствии со статьей 148 ГПК РФ или статьей 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

По смыслу части 1 статьи 196 ГПК РФ или части 1 статьи 168 АПК РФ суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

В связи с изложенным ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

В соответствии с преамбулой Закона "О защите прав потребителей", указанный Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при передаче товаров (выполнении работ, оказании услуг). При этом потребителем является гражданин, не только заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, но и имеющий намерение заказать или приобрести такие товары (работы, услуги).

С учетом положений статьи 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8 - 12), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

Таким образом, спорные отношения являются правоотношениями в сфере оказания услуг, выполнения работ, установленных договором сторон, и регулируются законодательством в сфере защиты прав потребителей.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 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, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Из приведенных выше условий договора № 57С-2 о долевом финансировании строительства жилого дома от 11.03.2016 следует, что ООО «Строительная компания «КЗТБ» приняло на себя обязательства течение 60 дней с момента приемки по акту приема-передачи квартиры от инвестора

221
(ПЖСК «Офицерский») в соответствии с условиями договора № 1-2015 об инвестиционной деятельности от 01.06.2015 передать [REDACTED] А.М. квартиру по двустороннему акту приема-передачи. При этом согласно п.1.1 договора № 57С-2 от 11.03.2016 ориентировочный срок окончания строительства второй очереди объекта – II квартал 2016 года, срок сдачи объекта в эксплуатацию может быть изменено, но не более чем на 6 месяцев с даты ориентировочного срока окончания строительства.

Спорная квартира ответчиком истцу до настоящего времени не передана.

Направленная [REDACTED] А.М. в адрес ООО «СК «КЗТБ» претензия о выплате в 10-тидневный срок неустойки за просрочку передачи объекта строительства оставлена без удовлетворения.

Определяя период просрочки исполнения обязательства, суд исходит из того, что по условиям договора квартира должна была быть передана от ответчика истцу не позднее 01.03.2017 года (второй квартал 2016 года + 6 месяцев + 60 дней), в связи с чем начиная с 02.03.2017 года ответчик является просрочившим и должен быть обязан к уплате неустойки.

Принимая во внимание действия истца по своевременной полной оплате объекта инвестирования в размере 7 050 000 руб., при расчете неустойки подлежат применению положения ч. 3 ст. 23.1 Закона "О защите прав потребителей", согласно которой, в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) за нарушение сроков начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или предъявления потребителем требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара.

В силу п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Согласно ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором (п. 1). Продавец освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если

докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом (п. 4).

Ответчиком доказательств уважительности причин нарушения договорных обязательств не представлено.

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности и во взаимосвязи с приведенными нормами действующего законодательства, суд приходит к выводу, что с ООО "СК «КЗТБ» в пользу истца подлежит взысканию неустойка за нарушение сроков передачи (оформления) квартиры в собственность за период с 02.03.2017 по 20.12.2018, которая составляет согласно ч. 3 ст. 23.1 Закона "О защите прав потребителей" 23 229 750 руб. (7050000x0,5%x659), однако, не более 7 050 000 руб.

В силу статьи 15 Закона РФ "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.

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

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 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 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.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, учитывая п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцом нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, судебная коллегия находит определенный судом первой инстанции ко взысканию с ответчика размер компенсации морального вреда 20 000 рублей соразмерным нравственным страданиям истца.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона "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

78
227
требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 17 от 28.06.2012 "О рассмотрении судами 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).

Поскольку в добровольном порядке законные требования истца как потребителя не были удовлетворены ответчиком, с ООО "СК «КЗТБ» в пользу истца взыскан штраф в размере 3 535 000 руб. $(7050000+20000) \times 50\%$.

Оснований для уменьшения размера штрафа и неустойки суд не усматривает.

В соответствии с положениями ст.ст. 98, 100 ГПК РФ, учитывая время занятости представителя истца в ходе рассмотрения дела, объем оказанной правовой помощи, сложность дела, требования разумности и справедливости, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 рублей.

Рассмотрев требования истца о взыскании с ответчика неустойки в соответствии с п.2.1.4 и в соответствии с п.2.1.5 договора № 57С-2 от 11.03.2016 о долевом инвестировании строительства жилого дома, суд не усматривает оснований для их удовлетворения ввиду нижеследующего.

В силу п.п.2.1.4 Договора Общество в течение 60 дней с момента приема по акту приема-передачи квартиры от инвестора обязано передать дольщику причитающуюся ему квартиру свободной от любых прав и притязаний иных лиц по двустороннему акту приема-передачи.

Согласно п.п.2.1.5 Договора Общество обязано в течение одного месяца с момента регистрации инвестором в УФРС государственной регистрации, кадастра и картографии по СПб базового пакета документов, необходимого для самостоятельной регистрации прав на квартиры в Объекте, оформить в установленном порядке и передать в УФРС государственной регистрации, кадастра и картографии по СПб пакет документов Общества, необходимый для самостоятельной регистрации дольщиком права собственности на квартиру.

В силу п.5.4 Договора нарушения Обществом сроков, установленных в п.п. 2.1.4 и 2.1.5 Договора, влечет за собой уплату Обществом Дольщику неустойки в виде пени в размере 0,01% от общей суммы долевого взноса на строительство Объекта, указанной в п.2.2.1 Договора, за каждый день просрочки по каждому из нарушений.

Между тем, из материалов дела следует, что Договор об инвестиционной деятельности не реализован, доли сторон по договору полностью не определены, акт приема-передачи между инвестором ПЖСК «Офицерский» и ООО «СК «КЗТБ» не подписывался, сведений о том, что инвестором произведена государственная регистрация в Управлении Росреестра по Санкт-

Прочитано
печатью
подпись

Петербургу базового пакета документов, необходимого для самостоятельной регистрации прав на квартиры в Объекте, истцом не представлено, а судом добыто.

Таким образом, суд приходит к выводу, что обстоятельства, с которыми договор № 57С-2 от 11.03.2016, заключенный между истцом и ответчиком связывает возможность применения в отношении ООО «СК «КЗТБ» штрафных санкций, не наступили, в связи с чем оснований для удовлетворения иска данной части не имеется.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ, ст.333-19 НК РФ с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию госпошлина в сумме 43 750 руб. (43 450 руб. – от требования материального характера, 300 руб. – от требования о компенсации морального вреда).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 100, 103, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «Строительная компания «КЗТБ» в пользу [REDACTED] неустойку в размере 7 050 000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда 20 000 рублей 00 копеек, штраф в размере 3 535 000 рублей 00 копеек, расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 рублей 00 копеек.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с ООО «Строительная компания «КЗТБ» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 43 750 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

И.В.Мошева

Решение принято судом в окончательной форме 25 декабря 2018 года.

