

Дело № 2-5579/19

19 сентября 2019 года

Санкт-Петербург

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Калининский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Петровой М.Е.,
при секретаре Сорокиной Е.К.,
с участием истца [REDACTED] Т.В.,

представителя истца – Ляшенко А.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
[REDACTED] к ЗАО «УНИСТО» о расторжении
договора участия в долевом строительстве, взыскании денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к ЗАО «УНИСТО» о расторжении договора участия в долевом строительстве от 09.11.2017 №409-М10, взыскании долевого взноса в размере 1 771 300 руб., процентов за пользование денежными средствами в размере 474 058, 92 руб., компенсации морального вреда в размере 100 000 руб., штрафа, судебных расходов по уплате государственной пошлины в размере 7 126, 79 руб.

В обоснование иска указывала, что 09.11.2017 заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ответчик обязался по окончании строительства и ввода дома по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, земли САОЗТ «Ручьи», 3 этаж, позиция 10 в эксплуатацию передать истцу в собственность однокомнатную квартиру пл.25,8 кв.м. в указанном доме, обязательство по уплате долевого взноса в размере 1 771 300 руб. исполнено истцом в полном объеме.

Ответчиком внесены существенные изменения в проектную декларацию (редакция с изменениями от 11.01.2018), а именно: были продлены сроки окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию, что предоставляет истцу право в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требовать расторжения договора участия в долевом строительстве.

Предложение истца от 29.03.2019 о расторжении вышеуказанного договора и возврате долевого взноса ответчиком проигнорированы.

Истец [REDACTED] Т.В., представитель истца – Ляшенко А.М., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явились, истец на удовлетворении иска настаивали.

Ответчик ЗАО «УНИСТО» извещен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, представитель ответчика в судебное заседание не

явился, возражений на иск и доказательств в их обоснование не представил, в связи с чем суд, руководствуясь ч.4 ст.167 ГПК РФ, считает возможным рассматривать дело в отсутствие представителя ответчика.

Суд, выслушав истца, представителя истца, оценив представленные доказательства, находит иск подлежащим удовлетворению исходя из следующего.

Из материалов дела следует, что 09.11.2017 между истцом [REDACTED] Т.В. и ответчиком ЗАО «УНИСТО» заключен договор № 409-М10 участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 8, 10, 12, 14, 16-ти этажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, земли САОЗТ «Ручьи», 3 этап: позиция 10, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать истцу однокомнатную квартиру, расположенную на 13 этаже, № 409, а истец принял обязательство по оплате долевого взноса в размере 1 771 300 руб.

В соответствии с пп.1.4, 4.1, 4.1.1 заключенного сторонами договора строительство объекта осуществляется ответчиком (застройщиком) на основании разрешения на строительство № RU47504307-«87» от 13.11.2014, выданного Администрацией МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района ЛО, проектная декларация размещена на сайте ответчика 08.12.2014, плановый срок окончания строительства установлен 13.05.2018, передача истцу квартиры производится по передаточному акту не позднее 3 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, в соответствии с условиями договора, передача квартиры ответчиком должна быть осуществлена не позднее 13.08.2018.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве произведена Управлением Росреестра по ЛО 28.11.2017.

05.11.2018 ответчиком внесены изменения в проектную декларацию в части этапов, сроков реализации строительного проекта: начало строительства – 13.11.2014, окончание строительства – 13.05.2020, а также в части предполагаемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – 13.05.2020 (л.д.34).

Долевой взнос в предусмотренном договором размере 1 771 300 руб. внесен истцом полностью 28.11.2017, что подтверждается актом сверки взаимных расчетов за период с 01.01.2017 по 04.12.2017, подписанным сторонами (л.д.40), и ответчиком в ходе рассмотрения дела не оспаривалось.

29.03.2019 (согласно почтовой квитанции и описи вложения) истцом ответчику направлено предложение о расторжении указанного договора участия в долевом строительстве по основанию внесения изменений в проектную декларацию в части продления срока ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства и возврате долевого взноса (л.д.35-39).

Согласно пункту 2 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство состоит из названного Кодекса и

3

принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать указанному Кодексу.

Пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В силу пункта 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут.

Как указано в пункте 3 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, при расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о

градостроительной деятельности, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве, который в силу частью 3 статьи 4 Закона подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 6 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" 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.

Как установлено пунктом 2 части 1.1 статьи 9 названного Федерального закона, по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Как указано в части 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве контролирующий орган. Застройщик вправе не публиковать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных

5
средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений (часть 4 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве).

Информация о проекте строительства согласно пункту 1 части 1 статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве должна соответствовать проектной документации и содержать, в том числе, информацию о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.

Из содержания указанных выше норм в их взаимосвязи следует, что проектная декларация застройщика, размещенная в сети "Интернет", является официальным документом, одностороннее внесение изменений в который в части, касающейся изменения такого существенного для участника долевого строительства условия договора как срок окончания строительства, влечет за собой право участника долевого строительства на одностороннее расторжение договора участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств.

В связи с чем, требования истца о расторжении заключенного с ответчиком договора подлежат удовлетворению.

Согласно части 2 статьи 9 указанного Федерального закона, застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Таким образом, имеются основания для взыскания с ответчика в пользу истца уплаченной суммы долевого взноса и процентов на сумму долевого взноса за период с 28.11.2017 по 29.04.2019 в размере 474 058, 92 руб., расчет процентов, представленный истцом, судом проверен и признан правильным.

Одновременно, руководствуясь положениями ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", учитывая, что вина ответчика в нарушении

6
обязательств перед истцом установлена, с учетом фактических обстоятельств дела, требований разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда в размере 20 000 руб.

На основании п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", учитывая разъяснения п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", штраф, подлежащий взысканию с ответчика в размере 50% от присужденной суммы составляет 895 650 руб. (7 711 300 +474 058, 92+20 000).

Одновременно имеются основания, установленные ст.98 ГПК РФ, для взыскания с ответчика в пользу истца судебных расходов по оплате госпошлины в размере 7 126, 79 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.56, 67, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Расторгнуть договор № 409-М10 участия в долевом строительстве, заключенный 09.11.2017 между [REDACTED] и ЗАО «УНИСТО».

Взыскать с ЗАО «УНИСТО» в пользу [REDACTED] сумму долевого взноса в размере 1 771 300 рублей, проценты в размере 474 058 рублей 92 копейки, компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф в размере 895 650 рублей, судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 7 126 рублей 79 копеек

В остальной части иска - ОТКАЗАТЬ.

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

Судья
Копия верна
Судья

подпись

М.Е.Петрова



Мотивированное решение изготовлено 24.09.2019 года

ЮРИСТЫ-ПО ДОЛЕВОМУ-СТРОИТЕЛЬСТВУ