

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

21 ноября 2018 года

город Санкт-Петербург

ЮРИСТЫ-ПО-ДОЛЕВОМУ-СТРОИТЕЛЬСТВУ.РФ

Петроградский районный суд города Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Никитина С.С. при ведении протокола судебного заседания секретарем Анохиной М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] Алексея Вячеславовича, [REDACTED] Светланы Николаевны к ООО «МонАрх-Спб» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истцы в лице своего представителя Ляшенко А.М. обратились в суд с иском к ответчику о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа.

В обоснование иска указано на то, что 03 августа 2015 года между истцами и ООО «МонАрх СПб» был заключен о договор № 2-5-157/03.08.2015 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик обязался передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее 31 декабря 2017 года, однако в нарушение условий договора и соглашения квартира истцам передана не была. В связи с допущенным нарушением срока исполнения обязательства истцы просили суд взыскать с ответчика в равных долях неустойку в соответствии с п. 2 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» за период с 01.01.2018 г. по 10.09.2018 г. (253 дня) в размере 490 301 руб. 25 коп., компенсацию морального вреда в сумме 200 000 рублей, а также предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей» штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50 % от присужденной суммы.

В ходе судебного разбирательства представитель истцов увеличил заявленные исковые требования и просил суд взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях неустойку за период с 01.01.2018 года по 15.10.2018

года в размере 577 375 руб. 33 коп.; в остальной части заявленные требования поддержал.

Представитель ответчика ООО «МонАрх-Спб» Савина И.Н. в судебном заседании исковые требования не признала, представила отзыв на иск в письменном виде, в котором ответчик указал на несоразмерность заявленной неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательства, просил снизить их размер в соответствии с положениями статьи 333 ГК РФ, а также указал на завышенный размер заявленной компенсации морального вреда.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению.

В соответствии с положениями статьи 309 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.

В силу положений статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно частям 1 и 3 статьи 4 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» (далее – Закона) 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

На застройщика возложена обязанность передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (ст. 6 указанного Федерального закона).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени)

в Разр.
Р.

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, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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.

Как установлено судом, ООО «МонАрх-Спб» осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство № RU47504307-15 от 18 апреля 2014 года.

03 августа 2015 года между истцами и ООО «МонАрх-Спб» был заключен договор № 2-5-157/03.08.2015 участия в долевом строительстве.

По условиям договора ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания, встроенно-пристроенным гаражом, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, встроенной районной библиотекой, корпус № 2 на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование «Муринское сельское поселение», земли САОЗТ «Ручьи» и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2017 года, передать истцам расположенное на 5 этаже 3-й секции (корп.2) структурно обособленное жилое помещение, состоящее из двух комнат общей площадью 64,69 кв.м. с условным номером № 157, а истцы – уплатить обусловленную договором цену и принять жилое помещение с оформлением соответствующих документов.

Обязанность по оплате стоимости объекта долевого строительства, предусмотренной в приложении № 1 к договору в сумме 4 009 550 руб. 89 коп. исполнена истцами своевременно и в полном объеме, что подтверждается представленными платежными документами и ответчиком не оспаривается.

Однако в установленный договором (пункт 1.4) срок не позднее 31 декабря 2017 года обязательство по передаче квартиры ответчиком исполнено не было. Не исполнено данное обязательство и к моменту рассмотрения настоящего дела судом.

Поскольку факт нарушения ответчиком срока передачи истцам объекта долевого строительства установлен, они имеют право требовать неустойку согласно положениям статьи 6 названного Закона.

С учетом уточнения истцы просят взыскать с ответчика неустойку за период с 01.01.2018 г. по 15.10.2018 г. (288 дней) в размере 577 375 руб. 33 коп., исходя из ключевой ставки, установленной Банком России в размере 7,5 %. Ответчиком произведенный расчет не оспорен. Представленный истцом расчет проверен судом и является правильным.

Ответчиком в письменном отзыве на иск заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки в связи с ее несоразмерностью последствиям нарушения обязательств.

Согласно части первой статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

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, то есть, по существу, на реализацию требования части третьей статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Разрешая вопрос о возможности снижения размера неустойки, суд учитывает, что стороной ответчика не представлено доказательств, подтверждающих, что неустойка в исчисленном выше размере явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства в виде нарушения срока передачи объекта истцу. При этом бремя доказывания чрезмерности неустойки по смыслу статьи 333 ГК РФ лежит на ответчике.

При таких обстоятельствах оснований для уменьшения размера неустойки суд не находит, в связи с чем она подлежит взысканию с ответчика в пользу истцов в заявленном размере в равных долях.

Положениями статьи 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предусмотрено, что моральный вред, причиненный

потребителю вследствие нарушения его прав, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя (п. 45 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 17).

Нарушение прав истцов по делу установлено и заключается в нарушении ответчиком сроков передачи объекта по договору долевого участия в строительстве, в связи с чем требование о взыскании компенсации морального вреда является обоснованным и подлежащим частичному удовлетворению.

Руководствуясь требованиями статьями 151, 1101 ГК РФ, разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о компенсации морального вреда», и с учетом принципа разумности и справедливости, а также с учетом фактических обстоятельств дела, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей, то есть по 10 000 рублей в пользу каждого из истцов.

В соответствии с положениями пункта 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как усматривается из материалов дела (л.д.31-34), до обращения в суд, 10 августа 2018 года, истцы обращались к ответчику с претензией, содержащей требование об уплате в добровольном порядке неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства. Претензия не была удовлетворена ответчиком.

В связи с изложенным, в соответствии с п. 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 50% от присужденной суммы, что составляет 298 687 рублей 67 копеек (577375,33+20000/2). Оснований для снижения штрафа в порядке,

предусмотренном статьей 333 ГК РФ, суд не усматривает по вышеуказанным основаниям, приведенным относительно снижения неустойки в порядке пункта 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В соответствии со статьей 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден и размер которой по настоящему делу составляет 9 273 руб. 75 коп. ($5200 + 1\% \text{ от } (577375,33 - 200000) = 5200 + 3773,75 + 300$), взыскивается с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194–199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск [redacted] Алексея Вячеславовича, [redacted] Светланы Николаевны удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МонАрх-Спб» в пользу [redacted] Алексея Вячеславовича, [redacted] Светланы Николаевны в равных долях неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 января 2018 года по 15 октября 2018 года в размере 577 375 рублей 33 копейки, ^{Text} компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 298 687 рублей 67 копеек, а всего 896 063 (Восемьсот девяносто шесть тысяч шестьдесят три) рубля, то есть по 448 031 (Четыреста сорок восемь тысяч тридцать один) рублю 50 копеек в пользу каждого из истцов.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МонАрх-Спб» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 9 273 (Девять тысяч двести семьдесят три) рубля 75 копеек.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд через Петроградский районный суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 19 декабря 2018 года.

Председательствующий /подпись/

ЮРИСТЫ-ПО-ДОЛЕВОМУ-СТРОИТЕЛЬСТВУ-РФ



Петроградский районный суд
г. Санкт-Петербурга
средствено печатью и
пронумеровано на 3-листах