

1

КОПИЯ

Дело № 2-1308/18

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

19 февраля 2018 года

Московский районный суд Санкт-Петербурга в составе:  
председательствующего судьи Ершовой Ю.В.,  
при секретаре Корниенко М.Э.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]  
[REDACTED] к ООО [REDACTED] о взыскании неустойки,  
компенсации морального вреда, штрафа, убытков и расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец [REDACTED] К.А. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью [REDACTED] (далее – ООО [REDACTED]), в котором просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору № [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенному между сторонами 12.04.2017 года, за период с 01.07.2017 года по 31.08.2017 года в сумме 68 221 рубль 82 копейки, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей, расходы на аренду жилого помещения в размере 60 000 рублей, штраф в размере 50% от присужденной в пользу истца денежной суммы, и расходы на оплату услуг представителя в размере 18 000 рублей. В обоснование своих требований [REDACTED] К.А., указала, что 12.04.2017 заключила с ответчиком Договор № [REDACTED] долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка: [REDACTED], в отношении объекта строительства – однокомнатной квартиры, площадью 20,84 кв.м. По условиям договора ООО [REDACTED] обязалось в будущем продать истцу указанную квартиру в строящемся жилом доме, [REDACTED] К.А. в свою очередь, приняла на себя обязательство купить указанную квартиру, на условиях и в срок, установленные настоящим договором. В соответствии с пунктом 4.1 Договора при надлежащем исполнении дольщиком обязательств по договору, застройщик обязуется передать дольщику квартиру по акту приема-передачи в срок до 2 квартала 2017 года. Пунктом 3.1 Договора установлена стоимость квартиры – 1 833 920 рублей. Данная сумма была выплачена истцом

ответчику в полном объеме. Однако квартира была передана истцу с нарушением установленного договором срока передачи, согласно акту приема-передачи – 31.08.2017года.

Истец [REDACTED] К.А. в судебное заседание не явился, доверил представлять свои интересы в суде представителю Пименову Е.С., который в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО [REDACTED], [REDACTED] О.О. в судебное заседание явилась, просила уменьшить размер неустойки в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), указывая на то, что заявленная истцом сумма явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, а ее взыскание повлечет необоснованную выгоду истца. Против удовлетворения требования истца о взыскании расходов на оплату аренды жилья, - возражала, указав на недоказанность причинно-следственной связи между этими расходами и допущенным ответчиком нарушение обязательства по передаче квартиры.

Заслушав объяснения представителей сторон, изучив материалы дела, исследовав и оценив представленные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи по правилам статей 56, 67 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 12.04.2017 года между ООО [REDACTED] (Застройщиком) и [REDACTED] К.А. (Участником долевого строительства) был заключен договор № [REDACTED] долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка: [REDACTED], по условиям которого Застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом по указанному адресу и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства – однокомнатную квартиру, общей площадью 20,84 кв.м с условным номером (индекс) [REDACTED] участнику долевого строительства, а участник долевого строительства, в свою очередь, обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 4.1 вышеуказанного договора застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее 2 квартала 2017 года.

Во исполнение своих обязательств по договору истец произвел оплату инвестирования строительства вышеназванной квартиры в общей сумме 1 833 920 рублей. Согласно материалам дела, задолженность истца перед ответчиком по оплате стоимости объекта недвижимости, приобретаемого в соответствии с вышеназванным договором, отсутствует (л.д.22).

В свою очередь ответчик свои обязательства по передаче вышеуказанной квартиры по акту приёма-передачи в установленный договором срок до 2 квартала 2017 года не исполнил.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости урегулированы Федеральным законом 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». Данный закон также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В силу общих положений об обязательствах, предусмотренных статьями 309, 310 ГК РФ, последние должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закон. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно пункту 1 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 № 214-ФЗ) 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.

В соответствии со статьей 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.

31.08.2017 года между сторонами был подписан акт приёма-передачи квартиры (л.д. 33).

В связи с допущенным ответчиком нарушением обусловленного Договором срока передачи квартиры, 31.08.2017 истцом в адрес ответчика была представлена претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в сумме 68 221 рублей 82 копейки, которая до настоящего времени ответчиком не удовлетворена, что им не оспаривается.

При этом, в соответствии с частью 1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно статье 7 того же закона, 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.

Ответственность застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства определена в части 2 статьи 6 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в виде неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, которая подлежит уплате застройщиком в двойном размере, так как участником долевого строительства является гражданин.

Согласно пункту 1 статьи 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

В данном случае вина ответчика презюмируется, поэтому истцу достаточно сослаться на неисполнение обязательства по вине ответчика. Ответчик же сам обязан доказать отсутствие вины. Если иное не предусмотрено в законе или договоре, лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (пункт 3 статьи 401 ГК РФ). При этом 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.

Таким образом, ответчик, являющийся в возникших правоотношениях застройщиком, который в силу закона обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, допустил просрочку исполнения данного обязательства, вместе с тем доказательств того, что несвоевременное исполнение обязательств по договору явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а также доказательств отсутствия своей вины, в материалы дела не представил.

Учитывая изложенное, а также то, что в силу положений пункта 3 статьи 401 ГК РФ обстоятельства, на которые ссылается ответчик, не относятся к тем обстоятельствам, в силу которых он может быть освобожден от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, при этом доказательств того, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, в материалах дела не имеется, жилое помещение (квартира) истцам не передано, доказательств согласования сторонами иных сроков передачи квартиры, чем указано в договоре, на момент рассмотрения дела не имеется, суд находит требование истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков передачи квартиры обоснованными по праву.

Согласно представленному истцом расчёту (л.д. 3), арифметическая правильность которого не оспорена ответчиком и не вызывает сомнений у суда, сумма неустойки за период с 01.07.2017 года по 31.08.2017 (по день сдачи квартиры) составила 68 221 рублей 82 копейки.

С учетом изложенного суд приходит к выводу об удовлетворении требования истца о взыскании с ответчика неустойки за период с 01.07.2017 по 31.08.2017 в размере 68 221,82 рубля.

При этом, суд не находит оснований для снижения размера взыскиваемой в пользу истца неустойки, поскольку объективных доказательств несоразмерности неустойки последствиям допущенного ответчиком нарушения ответчиком, в нарушение статьи 56 ГПК РФ, суду не представлено.

Разрешая требование истца о взыскании компенсации морального вреда, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного с 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.

В связи с этим, в соответствии со статьей 15 Закона «О защите прав потребителей», поскольку в ходе судебного разбирательства нашел

подтверждение факт нарушения ответчиком прав истца на своевременную передачу объекта долевого строительства, суд приходит к выводу об удовлетворении требования истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей. Такой размер компенсации морального вреда в полной мере отвечает принципам разумности и справедливости, соответствуют характеру и степени нравственных страданий истца, перенесенных по вине ответчика, с учетом личностных особенностей истца, характера нарушенного права, степени вины ответчика в нарушении прав истца.

Также суд находит обоснованным требование истца о возмещении расходов на аренду жилья за период с 01.07.2017 по 31.08.2017, в связи со следующим.

В соответствии с положениями статьи 15 ГК РФ и частью 2 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», в силу которых, если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пеней), установленной законом или договором.

Основаниями гражданско-правовой ответственности за причинение убытков является совокупность следующих обстоятельств – наличие убытков, противоправность действий (бездействия) причинителя вреда, причинно-следственную связь между противоправными действиями (бездействием) и наступлением вредных последствий, вину причинителя вреда и размер убытков.

Согласно договору найма жилого помещения истица с 31.03.2017 года по 31.05.2018 года проживает по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], д. [REDACTED] и оплачивал арендную плату в размере 30 000 рублей ежемесячно (л.д. 39-44).

Как усматривается из материалов дела, объект долевого строительства должен был быть передан до 2 квартала 2017 года, однако фактически передана участнику долевого строительства 31.08.2017 года.

[REDACTED] К.А. была вправе рассчитывать на своевременную передачу квартиры по договору участия в долевом строительстве и в период просрочки застройщика по передачи квартиры вынужденно продолжала нести затраты по найму жилого помещения, учитывая, что она не обладает правами на какие-либо иные жилые помещения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и, как следует из материалов дела, с 20.10.2014 работает в [REDACTED], расположенном по адресу: Санкт-Петербург, [REDACTED], в должности менеджера по работе с клиентами (л.д. 82).

Таким образом, между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства, отсутствием у участника долевого строительства жилого помещения на праве собственности и затратами, понесенными

участником по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь.

В то же время суд находит заслуживающим внимания довод ответчика о том, что расходы истца на аренду жилья значительно превышают стоимость аренды жилого помещения, схожего, по своим характеристикам, с жилым помещением, подлежащим передаче ей по Договору участия в долевом строительстве, заключенному с ответчиком. Так, из общедоступных сведений, содержащихся на сайте ЦИАН, усматривается, что стоимость аренды однокомнатной квартиры в районе станции метро «Девяткино» в Санкт-Петербурге составляет, в среднем, 15 000 рублей.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу об удовлетворении требования истца о взыскании понесенных им убытков за аренду жилого помещения в части в размере 30 000 рублей. Оснований для возложения на ответчика обязанности по возмещению расходов на аренду более дорогостоящего жилья, суд не усматривает, возмещение этих расходов приведет к неосновательному обогащению истца.

В связи с частичным удовлетворением требований истца, в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истица подлежит взысканию штраф в размере 54 110,91 рубля, согласно следующему расчету:  $(68\ 221,82 + 10\ 000 + 30\ 000) \times 50 / 100$ .

В связи с частичным удовлетворением иска [REDACTED] К.А., в соответствии со статьей 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 18 000 рублей. Такой размер расходов на оплату услуг представителя отвечает принципам разумности и справедливости, соответствует категории сложности настоящего дела, объему проделанной представителем истца работы (представителем истца составлено и подано исковое заявление, заявление о взыскании судебных расходов, представитель истца принимал участие в трех судебных заседаниях по настоящему делу). Факт несения истцом этих расходов подтвержден Соглашением об оказании юридической помощи от 12.09.2017 и квитанцией (л.д. 63-68).

Кроме того, согласно статье 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина – в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

Исходя из вышеприведенной нормы, принимая во внимание положения части 3 статьи 56, части 2 статьи 61.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации

Федерации, статей 333.19, 333.20 Налогового кодекса Российской Федерации, с ООО [REDACTED] в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3 447 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

Иск [REDACTED] - удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью [REDACTED] в пользу [REDACTED] неустойку в сумме 68 221 рублей 82 копейки, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, убытки в размере 30 000 рублей, штраф в сумме 54 110 рублей 91 копейка, расходы на оплату услуг представителя в размере 18 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью [REDACTED] в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 3 447 рублей.

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

Судья

подпись

