

Дело №

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Г. Санкт-Петербург

2017г.

Невский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Каревой Г. Г.,
при секретаре Подоляк А. А..

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «ТИН Групп» о взыскании
неустойки, компенсации морального вреда убытков и штрафа,

установил:

обратилась в суд с иском к ООО «ТИН Групп»,
заявив в окончательной редакции требования о взыскании неустойки по
договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ВР-ДЗ/4/06/03 от 31 октября 2014 года за период с 01 апреля 2016 года
по 10 августа 2016 года в размере 250199руб., компенсации морального
вреда в размере 50000руб., расходов за наем жилого помещения в
размере 80000руб. и штрафа за неудовлетворение требований
потребителя в добровольном порядке, указывая на нарушение
ответчиком сроков передачи квартиры по договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома (л.д. 3-4, 52).

Представитель истца Загреба М.С. в судебном заседании на
удовлетворении заявленных исковых требований настаивал в полном
объеме.

Представитель ответчика ООО «ТИН Групп» в судебное заседание
не явился, извещен надлежащим образом (л.д. 51), ранее представил
отзыв на исковое заявление, в котором заявил ходатайство о
рассмотрении дела в его отсутствие и ходатайство о применении
положений ст. 333 ГК РФ к штрафным санкциям (л.д. 54-57).

Проверив материалы дела и расчеты истца, суд находит исковые
требования истца подлежащими частичному удовлетворению по
следующим основаниям.

Судом установлено, что 31 октября 2014 года между истцом
(участником долевого строительства) и ответчиком
ООО «ТИН Групп» (застройщиком) был заключен договор участия в
долевом строительстве многоквартирного дома №ВР-ДЗ/4/06/03 (л.д. 5-
12), по условиям которого, застройщик обязался в предусмотренный
договором срок с привлечением подрядных организаций построить
многоквартирный жилой дом на земельном участке по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2,

кадастровый номер (объект) и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру, площадью 31,71 кв.м., расположенную на этаже в секции, условный номер (индекс) в строительных осях а участник долевого строительства, в свою очередь, обязался уплатить застройщику долевой взнос (цену договора) в размере 2687422 руб. и принять квартиру по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с п.4.1 договора, застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее I квартала 2016 года, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (л.д. 7).

Согласно п.5.3 договора, в случае нарушения установленного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании (л.д. 8).

Истица в полном объеме исполнила принятые на себя обязательства по договору, что подтверждается актом сверки взаимных расчетов за период с 31 октября 2014 года по 10 августа 2016 года по договору ВР-ДЗ/4/06/03 от 31 октября 2014 года (л.д. 31).

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору, 06 апреля 2016 года истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованиями выплаты неустойки и компенсации убытков (л.д. 26-27), которая ответчиком, в добровольном порядке, удовлетворена не была (л.д. 28).

29 июля 2016 года ответчиком в адрес истца было направлено уведомление о завершении строительства спорного жилого дом и готовности к передаче квартиры (л.д. 29).

10 августа 2016 года между истцом и ответчиком был подписан акт приема-передачи квартиры к договору №ВР-ДЗ/4/06/03 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 31 октября 2014 года (л.д. 30).

12 августа 2016 года истцом в адрес ответчика была направлена повторная претензия с требованиями выплаты неустойки, убытков и компенсации морального вреда (л.д. 32), которая ответчиком, в добровольном порядке, удовлетворена не была (л.д. 33-34).

Согласно ст.ст. 10, 12 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами

передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства; в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом или указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

На основании ст.6 п.2 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 ЦБ РФ, 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.

Проверив расчеты истца, признавая расчет арифметически верным, суд приходит к выводу о том, что за заявленный истцом ко взысканию период с 01 апреля 2016 года по 10 августа 2016 года, исходя из действовавшей ставки рефинансирования, размер неустойки составляет 250199руб.

В обоснование возражений относительно исковых требований и возможности применения ст.333 ГК РФ ответчик указывает, что нарушение сроков передачи квартиры является незначительным и является следствием несогласованности в действиях застройщиков, осуществляющих свои проекты на смежных земельных участках, по строительству улично-дорожной и магистральных сетей инженерно-технического обеспечения между собой и собственниками земельных участков, на территории которых осуществляется строительство инфраструктуры. Также причиной продления сроков явилось затянувшееся согласование в ресурсоснабжающих организациях проектной документации по прокладке магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, по причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением застройщиком своих обязательств. В связи с чем затянулось строительство сетей и подключение к ним многоквартирного дома (л.д. 55).

Ч.1 ст. 330 ГК РФ предусмотрено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно ст. 333 ч.1 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 20 ноября 2014 года №2597-О часть первая статьи 333 ГК Российской Федерации, закрепляющая право суда уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, по существу, предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что согласуется с положением статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, в соответствии с которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Как разъяснено в п.п. 75, 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 7 от 24.03.2016 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом; 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.

В силу ч.1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Принимая во внимание период просрочки исполнения ответчиком обязательств, названные ответчиком причины нарушения срока исполнения договора, учитывая, что на момент рассмотрения дела судом квартира передана истцу по акту приема-передачи, а также тот факт, что истцом не представлены доказательства наличия негативных последствий нарушения ответчиком обязательств, суд приходит к выводу, что заявленный истцом размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения обязательств ответчиком. С учетом изложенного, суд считает возможным на основании ст. 333 ГК РФ уменьшить размер взыскиваемой истцом неустойки и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 150000руб.

Суд не может принять во внимание представленный ответчиком расчет неустойки, в основу которого положены процентные ставки по вкладам физических лиц, действовавшие в Северо-Западном федеральном округе в юридически значимый период времени, как

основанный на неверном толковании норм действующего законодательства.

Так как квартира приобреталась истцом для личных и семейных нужд, правоотношения между сторонами регулируются Законом РФ «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст.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.

В силу п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года №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.

Оценив объяснения представителя истца в совокупности с представленными суду доказательствами, суд находит установленной и доказанной вину ответчика в причинении истцу морального вреда ненадлежащим исполнением обязательств по договору.

Принимая во внимание степень вины ответчика, степень нравственных страданий истца, длительность нарушения прав истца неисполнением ответчиком договора, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 20000руб.

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 будет 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).

В обоснование требований о взыскании убытков, понесенных истцом в связи с наймом жилого помещения, истцом в материалы дела представлен договор найма квартиры № в доме корп. по пр. Солидарности в Санкт-Петербурге от 2015 года, заключенный

5

сроком до 25 мая 2016 года между [redacted] (наниматель) и [redacted] (наймодатель) (л.д. 37) с возможностью пролонгации по взаимному согласию сторон в присутствии консультанта по операциям с недвижимостью ООО « [redacted] » (л.д. 37).

Согласно п. 3.3.9 данного договора, совместно с нанимателем в данной квартире должна была проживать истица [redacted] (л.д. 37).

В соответствии с п.6.1 договора, за наем квартиры была установлена плата в размере 20000руб. (л.д. 37).

В подтверждение факта оплаты по данному договору в юридически значимый период времени истцом представлены: квитанция от 02 апреля 2016 года на сумму 20000руб. без указания получателя; квитанция от 10 мая 2016 года на сумму 20000руб. с указанием в качестве получателя « [redacted] »; квитанция от 31 мая 2016 года на сумму 20000руб. с указанием в качестве получателя « [redacted] », квитанция от 11 июля 2016 года на сумму 20000руб. с указанием в качестве получателя « [redacted] » (л.д. 40).

В силу положений ст.56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п.3 ст.123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу названных норм права на истца возлагается обязанность по предоставлению доказательств причинения убытков и их размера.

Согласно ст. 59 ГПК РФ суд принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела.

В силу ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Оценив в совокупности представленные суду доказательства, учитывая, что истцом в материалы дела не представлены документы, свидетельствующие о пролонгации договора найма, в установленном договором порядке, в юридически значимый период времени, и принимая во внимание, что из представленных истцом квитанций на общую сумму 80000руб. прямо не следует, что данные денежные средства переведены истцом в качестве оплаты по договору найма, суд приходит к выводу о том, что в нарушение ст. 56, 59, 60 ГПК РФ истцом не представлено относимых и допустимых доказательств того, что в заявленный ко взысканию период истцом фактически были понесены расходы по найму жилого помещения, в связи с чем, исковые

7

требований о взыскании расходов за наем жилого помещения в размере 80000руб. удовлетворению не подлежат, как необоснованные.

Так как ответчиком не были в добровольном порядке удовлетворены требования истца, как потребителя, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере на основании ст.13 ч.6 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которой, 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.

Исходя из размера подлежащих удовлетворению исковых требований истца, размер штрафа равен: $(150000+20000):2=85000$ руб. Оценив соразмерность размера штрафа последствиям нарушенного ответчиком обязательства, руководствуясь принципами разумности и справедливости, принципом соблюдения баланса интересов сторон, суд на основании ст.333 ГК РФ считает возможным снизить размер взыскиваемого штрафа до 50000руб., признавая размер заявленного истцом штрафа несоразмерным нарушенному ответчиком обязательству.

Так как истец, в силу закона, освобожден от уплаты госпошлины за подачу искового заявления, с ответчика на основании ч.1 ст. 103 ГПК РФ подлежит взысканию госпошлина в размере 4500руб.

Руководствуясь ст. ст. 55, 67, 167 ч.5, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «ТИН Групп» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда убытков и штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ТИН Групп» в пользу неустойку в размере 150000руб., компенсацию морального вреда в размере 20000руб. и штраф в размере 50000руб.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «ТИН Групп» в доход федерального бюджета госпошлину в размере 4500руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы через Невский районный суд Санкт-Петербурга.

СУДЬЯ:

Мотивированное решение изготовлено 07 апреля 2017 года

