

Дело №:

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(извлечение для интернет сайта суда)

Санкт-Петербург 2016 года

Калининский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Степановой М.М.,

при секретаре Джаниевой Т.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «Сэтл Сити» о признании акта приема-передачи квартиры в части недействительным, взыскании неустойки, процентов, штрафа, компенсации морального вреда,

установил:

Истец, уточнив заявленные требования, обратилась в Калининский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ответчику о признании акта приема-передачи квартиры от 26.06.2014 года в части п.7 недействительным, взыскании неустойки в размере 164611 рублей 37 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1176 рублей 00 коп., штрафа в размере 82894 рубля 00 коп., компенсации морального вреда в размере 50000 рублей (л.д.71-72).

В обоснование заявленных исковых требований указано на то, что 21.03.2013 между истцом и ответчиком заключен договор № <...> участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Согласно условий договора ответчик обязан передать истцу квартиру не позднее 1 квартала 2014 года. 21.04.2014 года ответчик в адрес истца направил письмо о завершении строительства, истцу был согласован срок для осмотра квартиры 08.05.2014 года. В ходе осмотра квартиры истцом были выявлены недостатки, которые были устранены 25.06.2014 года. Акт о приеме-передаче квартиры подписан 26.06.2014 года.

В судебное заседание истец явилась, заявленные уточненные исковые требования поддержала в полном объеме. Кроме того, пояснила, что при передаче квартиры 08.05.2014 года имелись очевидные дефекты в отделке квартиры, которые делали невозможным использование квартиры по назначению, в том числе, была не отрегулирована ручка балконной двери. Указанное исключало возможность плотного закрывания балконной двери, имелась щель. Помимо указанного, на одном из подоконником имелось пятно существенных размеров, которое портило внешний вид, имелись и иные недостатки, указанные в акте.

Представитель истца Щербакова Я.А., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, заявленные истцом уточненные требования поддержала в полном объеме. Пояснила, что эксплуатировать квартиру с неисправной балконной дверью не представляется возможным. Кроме того, исправление выявленных недостатков после заселения истца в квартиру, полагала неприемлемым.

Представитель ответчика Белотелов А.В., действующий на основании доверенности, исковые требования не признал, представил суду отзыв (л.д.22-26).

Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы настоящего гражданского дела, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии со ст. 12 ГПК РФ правосудие в Российской Федерации по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, при этом в соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с ч.1 ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

21.03.2013 года между истцом и ответчиком заключен договор № <...> участия в долевом строительстве многоквартирного дома (л.д.5-10).

Согласно п. 1.1, 1.2 договора застройщик обязуется передать участнику в предусмотренный договором срок - однокомнатную квартиру, проектной площадью 34,89 кв.м., расположенную на 5 этаже жилого дома по адресу: <...> (л.д.5).

Пунктом 3.1 договора установлен срок передачи квартиры - не позднее 1 квартала 2014 года (л.д.6).

Цена договора установлена пунктом 5.1 договора в размере 3440 154 рубля (л.д.6-оборот).

Факт оплаты цены договора в полном объеме ответчиком не оспорен.

Согласно п.3.2 договора, уведомление о готовности квартиры и завершении строительства должно быть направлено дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 3.1 договора (л.д.6).

Из представленных суду документов следует, что ответчик направил истцу уведомление о завершении строительства и готовности квартиры письмом от 21.04.2014 года (л.д.74).

Из пояснений истца следует, что застройщиком была согласована дата для осмотра квартиры 08.05.2014 года. В указанный день между сторонами подписан акт осмотра, согласно которого при осмотре квартиры были выявлены следующие нарушения в части витражного остекления, наличия пятен на потолке и подоконнике, по качеству оклеенных обоев. Согласно представленного суда акта замечания устранены только 25.06.2014 года (л.д.42).

26.06.2014 года между сторонами подписан акт приема-передачи квартиры (л.д.11). Согласно п. 7 указанного акта стороны подтверждают, что не имеют друг к другу финансовых и иных претензий, дольщик не имеет претензий к застройщику по качеству и срокам передачи квартиры (л.д.11).

Согласно п.3.5 договора, дольщик имеет право отказаться от приема квартиры в случае, если в результате осмотра квартиры сторонами составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям договора, проектной документации, техническим регламентам (л.д.11).

Характеристики передаваемой истцу квартиры указаны в приложении к договору (л.д.9), из указанного приложения следует, что квартира должна быть представлена истцу с отделкой.

При этом, согласно содержания ст. 469 ГК РФ, при отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Аналогичные положения содержатся в ст. 4 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "О защите прав потребителей".

Из пояснений истца следует, что до регулировки ручки балконной двери, последняя полностью не закрывалась, оставляя щель существенных размеров, подоконник на кухне имел пятно большого размера, которое не возможно было отмыть. Кроме того, квартира, переданная истцу, как квартира с чистовой отделкой, имела ряд несоответствий по качеству (в части поклеенных обоев, имелись пятна на потолке, использование электрических розеток было затруднено).

Указанные обстоятельства ответчиком не оспорены. Своим правом, предусмотренным п.3.6 договора, на составление одностороннего акта, в случае отказа дольщика принять квартиру, ответчик не воспользовался.

Согласно ч.1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "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.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (ч.3 указанной статьи).

Согласно пояснений сторон, дополнительное соглашение между истцом и ответчиком о продлении срока строительства не заключалось.

В соответствии с ч.2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". 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 Центрального банка Российской Федерации, 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.

22.06.2016 года истец обратился к ответчику с заявлением о выплате неустойки (л.д.12).

29.06.2016 года в выплате неустойки ответчиком было отказано, со ссылкой на п.7 акта от 26.06.2014 года (л.д.13).

Согласно ст. 9 ГК РФ, отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч.1 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "О защите прав потребителей", условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Исходя из содержания указанных норм, принимая во внимание содержание договора, предусматривающего передачу квартиры с полной отделкой, с учетом пояснений истца, суд полагает, что требования истца о взыскании неустойки основаны на законе.

При этом довод представителя ответчика о том, что в соответствии с п.7 акта-приема-передачи квартиры стороны претензий сторон друг к другу не имеют, суд признает несостоятельными в силу изложенной выше нормы. С учетом изложенного, требования о признании п.7 акта-приема передачи от 26.06.2014 года недействительным суд полагает подлежащим удовлетворению.

Таким образом, за период с 01.04.2014 года по 25.06.2014 года истец вправе требовать с ответчика неустойку в размере 164 611 рублей 37 коп. ($3440154 * 87 \text{ дней} * 2 * 1/300 * 8,25\%$). При этом довод о представителя ответчика о том, что неустойка должна быть взыскана по 08.05.2014 года, суд находит несостоятельными по изложенным выше обстоятельствам.

Согласно ст. 395 ГК РФ на сумму неустойки подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами, исходя из следующего расчета.

$164611,37 * 19 \text{ дней} * 7,86\% / 366 = 671$ рублей 67 коп. (за период с 29.06.2016 по 14.07.2016 года),

$164611,37 * 17 \text{ дней} * 7,11\% / 366 = 543$ рубля 62 коп. (за период с 15.07.2016 по 31.07.2016 года),

$164611,37 * 1 \text{ день} * 10,5\% / 366 = 47$ рублей 22 коп. за 01.08.2016 года, а всего в размере 1262 рубля 51 коп.

Согласно ст. 196 ГПК РФ, суд рассматривает дело по заявленным истцом требованиям.

С учетом приведенной нормы, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты в размере 1 176 рублей 00 коп.

Вместе с тем, с учетом положений ч. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 21 декабря 2000 года N 263-О, соблюдения баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба, суд полагает, что заявленный размер явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком обязательств, и полагает возможным к требованиям истца о взыскании неустойки применить положения ст. 333 ГК РФ.

В соответствии с п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015), суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

На основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд, учитывая степень выполнения обязательства ООО "Сэтл Сити", которое 21.04.2014 года с просрочкой в 21 день уведомило истца о завершении строительства и готовности квартиры к передаче истцу, и фактически передало квартиру с просрочкой более двух месяцев, а также последствия нарушения ответчиком передачи однокомнатной квартиры, которые выразились в невозможности проживания истца в квартире в течение указанного периода, пришел к выводу о том, что возможные расходы истца в связи с этим не могли составить сумму, превышающую расходы на наем равноценной жилой площади в период просрочки, что явно менее заявленной ко взысканию.

По мнению суда, указанный размер неустойки, определенный судом, не соответствует обстоятельствам допущенного ответчиком нарушения обязательства перед истцом, в связи с чем, принимая во внимание принцип разумности и справедливости, полагает возможным снизить неустойку до 80000 рублей.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

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 не 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), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), 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.

Согласно статье 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

Учитывая содержание указанной статьи, принимая во внимание, что ответчиком нарушены права истца как потребителя по основаниям, указанным выше, суд полагает заявленные требования подлежащими удовлетворению по праву, полагая их завышенными, взыскав с ответчика в качестве компенсации морального вреда 10000 рублей.

Согласно ч.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "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.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 45 588 рублей 00 коп (80 000 рублей 40 коп.+10000+ 1 176)/2).

В соответствии со ст. 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. На основании доводов настоящей статьи, суд полагает необходимым взыскать с ответчика государственную пошлину в размере 3 935 рублей 28 коп.+ 300 рублей 00 коп.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 12, 56, 67, 167, 119, 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Уточненные исковые требования к ООО «Сэтл Сити» о признании акта приема-передачи квартиры в части недействительным, взыскании неустойки, процентов, штрафа, компенсации морального вреда,- удовлетворить частично.

Признать пункт 7 Акта приема-передачи от 26.06.2014 года к договору № <...> недействительным.

Взыскать с ООО «Сэтл Сити» в пользу неустойку в размере 80 000 рублей 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1176 рублей 00 коп., штраф в размере 45588 рублей 00 коп., а всего денежные средства в размере 136764 (сто тридцать шесть тысяч семьсот шестьдесят четыре) рубля 00 коп.

Взыскать с ООО «Сэтл Сити» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлины в размере 4235 (четыре тысячи двести тридцать пять) рублей 28 коп.

В остальной части в удовлетворении заявленных исковых требований- отказать.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья