

## **РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Кировский районный суд Санкт-Петербурга в лице судьи Никитиной О.Ю. при секретаре Мыльниковой М.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Санкт-Петербургской общественной организации потребителей «Диалог» в интересах Федоровой Е. А. к ООО СК «Дальпитерстрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

### **УСТАНОВИЛ:**

ДД.ММ.ГГГГ. между Федоровой (до брака-Гончаровой) Е.А. и ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» заключен договор №участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес> кадастровый №.

Объектом долевого строительства по договору является однокомнатная квартира со строительным номером №, общей площадью 32,6 кв.м., расположенная в многоквартирном доме по указанному адресу, секция №1, по вышеуказанному адресу, на 14-м этаже в строительных осях 6-7; А-В

В соответствии с п.2.1. договора планируемый срок передачи квартиры дольщику – 4 квартал 2014г. Цена договора 1 923 400 руб. (пункт 5.1. договора).

Истица исполнила принятые на себя обязательства и уплатила денежные средства по договору в полном объеме.

До настоящего времени квартира истице не передана.

В соответствии с п.6.6 Договора, застройщик, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Истица направила ответчику претензию о передаче квартиры и взыскании неустойки, которая не была удовлетворена.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, ДД.ММ.ГГГГ. Санкт-Петербургская общественная организация потребителей «Диалог» в интересах Федоровой Е.А. обратилась в суд с иском к ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», и просила взыскать с ответчика неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ. (913 дней) в размере 1 082 906,26руб., компенсацию морального вреда 100 000 руб., компенсацию за уменьшение проектной площади кухни более чем на 1кв.м -118 000руб (л.д. 4).

После предъявления иска (ДД.ММ.ГГГГг.) квартира была передана истице по акту приема-передачи с возвратом стоимости недостающей после обмеров БТИ общей площади -106 200руб., в связи с чем истица уточнила исковые требования, исключив требования о взыскании компенсации за уменьшение проектной площади кухни более чем на 1кв.м -118 000руб.

Представитель истицы в судебное заседание явился, на уточненных исковых требованиях настаивал.

Представитель ответчика ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» в судебное заседание не явился, иск признал частично в объеме ранее представленного письменного отзыва, в котором просил уменьшить размер неустойки, штрафа и компенсации морального вреда.

В соответствии с п.1 ст.4 ФЗ №214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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 с п.6.6 договора от ДД.ММ.ГГГГ. № участия в долевом строительстве многоквартирного дома, застройщик, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Представитель ответчика не оспаривал факт просрочки передачи квартиры истцу, однако, заявил ходатайство о снижении размера неустойки, ссылаясь на то, что её размер является чрезмерным и не соответствует последствиям нарушения.

Частью 1 ст. 333 ГК РФ установлено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Пунктом 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Пунктом 77 указанного Постановления установлено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

По мнению суда, несмотря на то, что ООО, ведя коммерческую деятельность, должно учитывать возможные риски, однако сложная ситуация в области нового строительства может быть принята во внимание при определении размера неустойки.

С учетом всех обстоятельств дела, суд считает возможным удовлетворить заявленное ответчиком ходатайство и снизить размер неустойки до 500 000руб.

К отношениям по участию в долевом строительстве жилья, возникшим в случаях привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов...иными, помимо названных в названном Федеральном законе (№214-ФЗ) способами, если такие отношения вытекают из договора, заключенного гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной названным Федеральным законом.

В таких случаях гражданин имеет право на компенсацию морального вреда, причиненного нарушением прав потребителя. Судом также разрешается вопрос о взыскании с лица, осуществившего привлечение денежных средств гражданина для строительства, штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" (п.8 Обзора...).

В связи с установленным в ходе судебного разбирательства фактом нарушения ответчиком установленного в договоре срока окончания строительства, и всеми заслуживающими внимания обстоятельствами дела подлежат взысканию с ответчика в пользу истца компенсация морального вреда в пределах 40 000руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

Основанием для взыскания штрафа, является установленный факт нарушения прав потребителя, в связи с которым судом принимается решение об удовлетворении требований потребителя в недобровольном порядке.

Поскольку факт нарушения прав потребителя установлен, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию в равных долях штраф в размере 50 процентов от суммы, присужденной судом в размере 160 000руб.  $(500\ 000 + 40\ 000) : 2$ , т.е. по 80 000руб. – каждому истцу.

Всего подлежит взысканию с ответчика в пользу Федоровой Е.А. 620 000руб. и 80 000руб. – в пользу СПб ООП «Диалог».

Также, подлежит взысканию пропорционально удовлетворенным иском требованиям с ответчика государственная пошлина в доход государства – 8 200 руб. + 300 руб. за требование неимущественного характера (компенсация морального вреда), а всего 8 500 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Взыскать с ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» в пользу Федоровой Е. А. неустойку в размере 500 000 руб., компенсацию морального вреда 40 000 руб., штраф в размере 80 000 руб., а всего – 620 000 руб. (шестьсот двадцать тысяч рублей).

Взыскать с ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» в пользу Санкт-Петербургской общественной организации потребителей «Диалог» штраф в размере 80 000 (восемьдесят тысяч) руб.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» государственную пошлину в доход государства в размере 8 500 (восемь тысяч пятьсот) руб.

Решение может быть обжаловано сторонами в Санкт-Петербургский городской суд путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме, через гражданскую канцелярию Кировского районного суда.

Судья

Никитина О. Ю.

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Именем Российской Федерации**

Колпинский районный суд Санкт-Петербурга  
в составе председательствующего судьи Воробьевой С.А.  
при секретаре Гороховой Ю.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Щербаковой А.В. к ООО «СПб Реновация» о взыскании денежных средств по договору участия в долевом строительстве,

**у с т а н о в и л :**

Щербакова А.В. предъявила иск к ООО «СПб Реновация» о взыскании материального ущерба, неустойки, морального вреда. Истец указывает, что <дата> г. между Щербаковой А.В. и ООО «СПб Реновация» был заключен договор участия в долевом строительстве № <номер>, предметом которого является двухкомнатная квартира, строительный номер <номер>, расположенная в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес>. Щербакова А.В. договорные обязательства по уплате цены договора выполнила в оном объеме. Однако застройщик незаконно допустил односторонний отказ от взятых на себя обязательств. По условиям договора застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами. Застройщик обязался передать квартиру в соответствии с характеристикой и описанием, указанными в Приложении № 1 к договору, которое является его неотъемлемой частью.

В ходе осмотра квартиры, произведенного <дата> г., были выявлены недостатки, выразившиеся в отступлении от условий договора. Недостатки зафиксированы в акте осмотра от <дата> г.

<дата> г. Щербакова А.В. направила претензию ответчику с требованиями об устранении недостатков квартиры, отраженных в акте осмотра от <дата> г., либо на 300000 руб. уменьшить цену договора участия в долевом строительстве от <дата> г. Ответ на претензию получен не был.

Истец просит взыскать с ответчика материальный ущерб в размере 289000 руб., неустойку в размере 289000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. После уточнения требований истец просит взыскать стоимость устранения недостатков квартиры в размере 289000 руб., компенсацию морального 50000 руб., расходы на оплату юридических услуг 40000 руб., расходы на выдачу доверенности 1000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Представитель истца Сафонов В.Г., действующий на основании доверенности от <дата> г., в судебном заседании заявленные требования поддержал.

Представитель ответчика Васильев А.С., действующий на основании доверенности от <дата> г., представил возражения по иску. Ответчик с заявленными исковыми требованиями не согласен. Ответчик указывает, что согласно заключению эксперта в квартире имелись несоответствия условиям договора участия в долевом строительстве от <дата> г., выявленные экспертом, которые с технической точки зрения, не приводили к ухудшению ее качества. В связи с чем отсутствуют правовые основания для удовлетворения требований истца о взыскании материального ущерба. Исходя из выводов эксперта об отсутствии ухудшения качества квартиры, утверждение истца о правомерности отказа от подписания акта приема-передачи является ошибочным. Размер неустойки в данном случае определяется стоимостью работ по устранению недостатков, а не ценой договора. Ответчик заявляет о несоразмерности неустойки, указывает, что неустойка носит компенсационный характер, просит принять во внимание социально-значимую деятельность ответчика в виде развития застроенных территорий Санкт-

Петербурга. Откатчиком заявлено о взыскании расходов за услуги представителя с учетом требований разумности, считает расходы завышенными. Ответчик не согласен с заявленной истцом суммой компенсации морального вреда, просит отнести судебные издержки ответчика в виде расходов на оплату экспертизы в размере 54500 руб. на истца.

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

Судом установлено, что <дата> г. между Щербаковой А.В. и ООО «СПб Реновация» был заключен договор участия в долевом строительстве № <>, в соответствии с которым ответчик в рамках деятельности по развитию застроенных территорий осуществляет строительство многоквартирного жилого дома с пристроенной автостоянкой по адресу: <>.

Согласно п.2.1 договора застройщик обязуется в срок, определенный разрешением на строительство, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке объект строительства и, после получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства квартиру, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в сроки и порядке, установленных договором, и принять квартиру по акту приема-передачи. В п.2.2 договора отражены характеристики квартиры. Согласно п.2.3. квартира передается участнику долевого строительства в соответствии с характеристикой и описанием квартиры, указанными в приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью. Согласно п.2.6 планируемый срок получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию – <дата> г.

Цена договора составила <> руб. По условиям договора истцу передается квартира строительный номер <>. (л.д.86-97)

Оплата цены договора произведена истцом в полном объеме, что подтверждается платежными документами. (л.д.100-103)

<дата> г., <дата> г. составлены акты осмотра квартиры, в которых указано на наличие недостатков и несоответствие условиям договора. (л.д.104-105)

<дата> г. истец обратилась к ответчику с претензией, в которой просила устранить недостатки квартиры или на 300000 руб. уменьшить цену договора участия в долевом строительстве. (л.д.106-107)

Согласно отчету от <дата> г., составленному ООО «Альянс-Экспертиза», рыночная стоимость ремонтно-строительных работ с учетом стоимости материалов, необходимых для проведения отделки квартиры в состоянии, отвечающее договору участия в долевом строительстве по адресу: <>, составляет 289000 руб. (л.д.9-65)

Согласно ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

В соответствии с ч.2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч.5 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Согласно статье 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

Истцом заявлено о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры в соответствии с представленным отчетом об оценке рыночной стоимости ремонтно-строительных работ.

По ходатайству ответчика по делу назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт».

Согласно заключению эксперта № < > от < дата > г. в квартире < >, расположенной по адресу: < > имелись несоответствия условиям договора участия в долевом строительстве № < > от < дата > г., выявленные экспертом ООО «Альянс-Экспертиза», а также с учетом акта осмотра квартиры от < дата > г., которые с технической точки зрения, не приводили к ухудшению ее качества. Отступлений от обязательных требований в квартире № < >, расположенной по адресу: < > не выявлено. Стоимость устранения недостатков отделки в квартире < >, расположенной по адресу: < > в части несоответствия отделки условиям договора участия в долевом строительстве № < > от < дата > составляет 201713 руб. 64 коп. (л.д.155-194)

Оснований не доверять заключению судебной экспертизы, по мнению суда, не имеется, эксперты имеют необходимую квалификацию, предупреждены об уголовной ответственности и не заинтересованы в исходе дела. Доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение выводы эксперта, представлено не было.

Учитывая, что ответчиком не оспорено наличие недостатков в квартире, предусмотренные договором работы по отделке квартиры не выполнены в полном объеме, с учетом заключения эксперта АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт», которое сторонами не оспорено, суд считает, что с ответчика в пользу истца в счет устранения недостатков подлежит взысканию сумма 201713 руб. 64 коп.

Согласно ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

В связи с тем, что ответчиком не выполнено требование истца об устранении недостатков квартиры, истцом заявлено о взыскании неустойки на основании п.5 ст.28 Закона «О защите прав потребителей», согласно которой в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Исходя из стоимости устранения недостатков 201713 руб. 64 коп. за указанный истцом период с <дата> г. по <дата> г. неустойка составит:  $201713,64 \times 3\% \times 62 \text{ дня} = 375187,37$  руб.

Согласно п.1 ст.330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.00 N 263-О указал, что положения п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.96 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации" установлено, что при разрешении вопроса об уменьшении неустойки следует иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

Согласно п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей"

размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в статье 23, пункте 5 статьи 28, статьях 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или договором, определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Применение статьи 333 Гражданского кодекса РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, характер последствий неисполнения обязательства ответчиком, а также то, что имеющиеся недостатки не препятствуют использованию квартиры по ее назначению, принимая во внимание стоимость устранения недостатков квартиры, суд полагает возможным снизить размер неустойки до 50000 руб.

Согласно ст.151 Гражданского кодекса Российской Федерации если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Согласно 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.

Истцом заявлено о взыскании компенсации морального вреда в размере 50000 руб. Судом установлено нарушение прав истца как потребителя в связи с наличием недостатков в переданной истцу квартире, а также в связи с тем, что ответчиком не принято мер к добровольному урегулированию спора. Вместе с тем требуемую истцом сумму в размере 50000 руб. суд считает несоразмерной причинному моральному вреду. С учетом обстоятельств дела, характера отношений между истцом и ответчиком, срока неисполнения требований истца суд считает, что в пользу истца с ответчика следует взыскать компенсацию морального вреда в размере 25000 руб.

Согласно п.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

В силу п.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф:  $(201713 \text{ руб. } 64 \text{ коп.} + 25000 \text{ руб.})/2 = 113356,82 \text{ руб.}$

Суд находит сумму штрафа подлежащей снижению. Суд исходит из того, что истцом не представлено подтверждений наличия значительных неблагоприятных последствий вследствие неисполнения ответчиком требований истца как потребителя и полагает возможным снизить сумму штрафа до 50000 руб.

Истцом заявлено о взыскании расходов на оплату юридических услуг 40000 руб., расходов на выдачу доверенности 1000 руб.

Суд находит не подлежащим удовлетворению требование истца о взыскании расходов на оформление доверенности в сумме 1000 руб., поскольку доверенность выдана на представление интересов истца не по данному конкретному делу, а на ведение всех дел истца во всех судебных инстанциях.

В соответствии с заключенным истцом договором с ООО «СПб Юрист» от <дата> г. исполнитель обязуется оказать заказчику комплекс услуг по взысканию денежных средств с ООО «СПб Реновация». Стоимость услуг по договору 40000 руб. В



подтверждение оказания услуг составлен акт выполненных работ, произведена оплата по договору в размере 40000 руб. (л.д.112-114)

В соответствии с ч.1 ст.100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно п.12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

Учитывая частичное удовлетворение иска, объем оказанных юридических услуг, исходя из того, что затраты связанные с защитой права должны быть сопоставимы с ценностью защищаемого права, суд считает что в пользу истца с ответчика подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя в сумме 20000 руб.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 5717,13 руб.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СПб Реновация» в пользу Щербаковой А.В. стоимость устранения недостатков по договору участия в долевом строительстве 201713, 64 руб., неустойку в размере 50000 руб., компенсацию морального вреда 25000 руб., штраф в сумме 50000 руб., расходы за услуги представителя 20000 руб.

Взыскать с ООО «СПб Реновация» госпошлину в доход бюджета Санкт-Петербурга в сумме 5717,13 руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

## **РЕШЕНИЕ**

### **Именем Российской Федерации**

Зеленогорский районный суд города Санкт-Петербурга в составе: председательствующего судьи Заведеевой И.Л

при секретаре Березовском А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к Обществу с ограниченной ответственностью «Ареал» о взыскании денежных средств, процентов, компенсации морального вреда, штрафа за отказ удовлетворить требование потребителя в добровольном порядке, судебных расходов,

#### **УСТАНОВИЛ:**

ФИО1 обратилась в суд с настоящим иском к ООО «Ареал» о взыскании денежных средств, ссылаясь на то, что ДД.ММ.ГГГГ между нею и ООО «Ареал» был заключен договор участия в долевом строительстве, согласно которому ответчик обязался не позднее IV квартала 2010 года (п. 1.4. договора) передать истцу квартиру в многоквартирном девятиэтажном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>, Ленсоветовский, участок 1, западнее <адрес> литера А в Ленсоветовском), кадастровый №, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать дольщику находящуюся в нем двухкомнатную квартиру планируемой площадью 45,45 кв.м., этаж 6, строительные оси: А-В, 5-6, временный индекс - 604.

Согласно п.4.1 договора цена договора долевого участия составляет 1 900 470 рублей 00 копеек.

На дату подачи иска заявления истец оплатил долевой взнос на общую сумму 1 506 893 рубля 00 копеек, что подтверждается приходно-кассовыми ордерами на указанную сумму, однако, истец утратила интерес в получении объекта долевого участия в указанном доме, в связи с чем ДД.ММ.ГГГГ дольщик направила уведомление об одностороннем отказе от дальнейшего исполнения обязательств по договору.

Ответа на претензию истец не получила, в связи с чем просит взыскать с ответчика в ее пользу денежные средства в размере 1 506 893 рубля 00 копеек, оплаченные по договору, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами в размере 794 811 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей 00 копеек, штраф за отказ удовлетворить требование потребителя в добровольном порядке в размере 50 % от присужденной судом суммы, расходы по оплате госпошлины в размере 6 509 рублей 00 копеек.

Истец ФИО1 в судебное заседание не явилась, о дне, времени и месте слушания дела заседания извещена надлежащим образом, доверила представлять свои интересы представителю.

Представитель истца ФИО1, действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель ООО «Ареал» в судебное заседание не явился, неоднократно уведомлен судом о дате времени и месте слушания дела, о причинах неявки суду не сообщил, ходатайств об отложении слушания дела не представил, в связи с чем суд признает причины неявки ответчика неуважительными и считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие согласно ст.167 п.3 ГПК РФ.

Суд, изучив материалы дела, выслушав объяснения представителя истца, проанализировав в совокупности все собранные по делу доказательства, приходит к следующему:

Материалами дела доказано, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО1 (именуемая дольщиком) и ООО «Ареал» был заключен договор участия в долевом строительстве, согласно которому ответчик обязался не позднее IV квартала 2010 года (п. 1.4. договора)

передать истцу квартиру в многоквартирном девятиэтажном жилом доме комплексе по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>, Ленсоветовский, участок 1, западнее <адрес> литера А в Ленсоветовском), кадастровый №, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать дольщику находящуюся в нем двухкомнатную квартиру планируемой площадью 45,45 кв.м., этаж 6, строительные оси: А-В, 5-6, временный индекс - 604.

Согласно п.4.1 договора цена договора долевого участия составляет 1 900 470 рублей 00 копеек.

На дату подачи иска в суд ФИО1 оплатила долевой взнос на общую сумму 1 506 893 рублей 00 копеек, что подтверждается приходно-кассовыми ордерами на указанную сумму.

Однако, истец утратила интерес в получении объекта долевого участия в указанном доме, в связи с чем ДД.ММ.ГГГГ дольщик направил уведомление об одностороннем отказе от дальнейшего исполнения обязательств по договору.

В силу ч.1 ст.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости») настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) 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, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. В соответствии с ч.2 ст.27 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения, на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона - 01.04.2005г.

В соответствии с п.1.3. договора долевого участия от ДД.ММ.ГГГГ застройщик осуществляет строительство объекта на основании разрешения на строительство №, выдано службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 24.06.2014г.

Таким образом, с учетом того, что разрешение на строительство получено 01.04.2014г., суд приходит к выводу о применении к спорным правоотношениям положений ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

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 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.

Согласно ст. 67 ч. 1 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно ст. 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 п.1 ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу п.5 ч.1 ст.9 ФЗ №-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ участник долевого строительства в иных установленных федеральным законом или договором случаях вправе в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора.

Принимая во внимание положения п. 10 Постановления Пленума ВС РФ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» следует, что в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

В соответствии со ст. 32 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Как установлено материалами дела, истец отправила в адрес ответчика 06.11.2015г. уведомление об одностороннем отказе от дальнейшего исполнения обязательств по договору, в котором просила осуществить возврат денежных средств, оплаченных по договору (л.д.13).

Поскольку доказательств возврата ООО «Ареал» в пользу ФИО1 суммы долевого взноса не представлено, суд полагает обоснованным требование истца о взыскании с ответчика в его пользу денежных средств в размере 1 506 893 рублей 00 копеек.

Также суд полагает обоснованным требование о взыскании процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами по следующим основаниям:

В силу ч.2 ст.9 ФЗ №-ФЗ от 30.12.2004г. застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати 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. В соответствии с ч. 1 ст. 395 ГК РФ, размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требования кредитора исходя из ставки банковского процента на день предъявления иск или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Учетная ставка банковского процента 8,25% годовых (указание Банка России №-У от 13.09.2012г.).

Согласно постановления Пленума Верховного Суда РФ №, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № от 08.10.1998г. с изменениями, внесенными постановлением

Пленума Верховного Суда РФ №, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № от 04.12.2000г «О практике применения положений Гражданского Кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» указано, что при расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального Банка РФ число дней в году (месяцев) принимается равным в соответствии 360 и 30 дням, если иное не установлено соглашением сторон, обязательными для сторон правилами, а так же обычаями делового оборота.

Размер процентов, рассчитанный истцом за 959 дней пользования средствами, является арифметически верным.

Проценты подлежат к начислению со дня внесения денежных средств, т.е. с 07.03.2013г. по 05.11.2015г. (дата подачи иска).

С учетом этого в пользу истца подлежат взысканию проценты на общую сумму 794 811 руб. 00 коп. ( $1\ 506\ 893,00 \text{ руб.} \times 1/150 \times 0,0825 \times 959 \text{ дней} = 794\ 811,00 \text{ руб.}$ ).

Принимая во внимание правовые позиции Конституционного суда РФ, которые отражены в определении Конституционного Суда РФ от 15.01.2015г. №-О о том, что положение части первой статьи 333 ГК Российской Федерации в системе действующего правового регулирования по смыслу, придаваемому сложившейся правоприменительной практикой, не допускает возможности решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства - без представления ответчиками доказательств, подтверждающих такую несоразмерность, без предоставления им возможности для подготовки и обоснования своих доводов и без обсуждения этого вопроса в судебном заседании, а потому не может рассматриваться как нарушающее конституционные права заявительницы.

Данную точку зрения разделяет и Верховный Суд Российской Федерации, который относительно применения статьи 333 ГК Российской Федерации в делах о защите прав потребителей и об исполнении кредитных обязательств указал, что оно возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, причем в силу пункта 1 статьи 330 ГК Российской Федерации и части первой статьи 56 ГПК Российской Федерации истец-кредитор, требующий уплаты неустойки, не обязан доказывать причинение ему убытков - бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении; недопустимо снижение неустойки ниже определенных пределов, определяемых соразмерно величине учетной ставки Банка России, поскольку иное фактически означало бы поощрение должника, уклоняющегося от исполнения своих обязательств (пункт 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №; пункт 11 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ).

Таким образом, оснований для применения ст.333 ГК РФ не имеется.

Истцом заявлено требование о взыскании компенсации морального вреда на сумму 100 000 рублей, при этом каких-либо доказательств причиненного вреда в материалы дела не представлено.

Вместе с тем, моральный вред, причиненный вследствие нарушения прав потребителя (статья 15 Закона РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г.) согласно разъяснениям, содержащимся в п.45 Постановления Пленума ВС РФ № от ДД.ММ.ГГГГ, подлежит взысканию при установлении факта нарушения прав потребителя.

Суд, с учетом требований разумности и соразмерности, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей.

В соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ N 2300-1 и с учетом разъяснений данных в п.46 постановления Пленума № от ДД.ММ.ГТТТ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд обязан взыскать с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от присуждаемой ему суммы.

Материалами дела уставлено, что до последнего судебного заседания требования потребителя в добровольном порядке не удовлетворено, каких-либо доказательств обратного со стороны ответчика суду не представлено.

Факт обращения истца к ответчику подтверждается письменной претензией от 06.11.2015г., которая была получена ответчиком 14.11.2015г., что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором №.

В рамках данного дела, при определении размера присуждаемой в пользу истца суммы, суд учитывает сумму денежных средств, внесенных истцом по договору, процентов, морального вреда.

Соответственно, сумма штрафа будет составлять 1 160 852 рубля (1 506 893, 00 руб. +794 811,00 руб. +20 000,00 руб.): 2=1 160 852,00 руб.).

Данная сумма подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

В соответствии со ст.ст. 91,98 ГПК РФ подлежат взысканию в пользу истца с ответчика расходы по уплате госпошлины в размере 6 509 рублей.

Исходя из суммы удовлетворенных требований, подлежит взысканию с ответчика в доход государства государственная пошлина в размере 7 495 рублей 26 копеек (14004,26 руб.-6 509,00 руб.=7 495,26 руб.).

Руководствуясь ст.ст.12,56,57,194-198 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Ареал» в пользу ФИО1 денежные средства в размере 1 506 893 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 794 811 рублей, компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф за отказ удовлетворить требование потребителя в добровольном порядке в размере 1 160 852 рублей. 34 копейки, судебные расходы в размере 6 509 рублей, а всего 3 489 065 рублей 34 копейки.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Ареал» в доход государства госпошлину в размере 7 495 рублей 26 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья:

## **РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ЛЕНИНСКИЙ районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Бучневой О.И.

при секретаре Семенове Д.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Панкова В.А., Панковой Ю.А. к [ООО «ГлавСтрой-СПб»](#) о признании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома расторгнутым, взыскании денежных средств по договору, компенсации морального вреда, судебных расходов,

### **УСТАНОВИЛ:**

Панков В.А., Панкова Ю.А. обратились в суд с иском к ООО «ГлавСтрой-СПб» о признании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома расторгнутым, взыскании денежных средств по договору – 1052709 руб., компенсации морального вреда – по 50000 руб. каждому, расходов на представителя, ссылаясь на то, что 16.10.2015г. между ними был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома, объект должны были передать дольщикам до 22.09.2017г., оплата производится путем открытия аккредитива на сумму 1052709 руб. и денежными средствами по кредитному договору – 1954000 руб., в связи с появлением возможности приобретения жилого помещения без использования кредитных денежных средств с более ранним сроком сдачи построенного объекта 10.12.2015г. и 18.12.2015г. направили заявления о расторжении договора, на которые ответчик ответ не предоставил, ООО «ГлавСтрой-СПб» получило денежные средства по аккредитиву 22.12.2015г. (л.д. 3-8, 80).

Истец Панков В.А., представители истцов в судебное заседание явились, исковые требования с учетом уточнений поддержали (л.д. 204).

Ответчик – представитель ООО «ГлавСтрой-СПб» в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, представлены возражения, из которых следует, что они обратились за исполнение аккредитива 14.12.2015г., в то время как уведомление об одностороннем расторжении договора поступило только 18.12.2015г., уведомление дольщиков об одностороннем отказе от договора не зарегистрировано в уполномоченном органе, в связи с чем договор считается действующим, отсутствуют доказательства существенного нарушения ответчиком условий договора, истцы выбрали ненадлежащий способ защиты права (л.д. 69-71, 204-205).

Суд, исследовав материалы дела, выслушав объяснения сторон, оценив представленные доказательства, приходит к следующему:

16.10.2015г. между застройщиком ООО «ГлавСтрой-СПб» и дольщиками Панковым В.А. и Панковой Ю.А. был заключен договор участия в долевом строительстве №Д/ИА, в соответствии с которым застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом (корпус 17) по адресу: <адрес> в срок до 22.09.2017г.

П. 3.3.1 договора предусмотрено, что часть цены договора в размере 1052709 руб. оплачивается участниками долевого строительства застройщику за счет собственных средств с использованием аккредитивной формы расчетов посредством безотзывного покрытого безакцептного аккредитива, открытого участниками долевого строительства в АО Банк «ПраймФинанс» в пользу застройщика.

В соответствии с п. 4.2.11 застройщик обязан в случае досрочного расторжения договора вернуть участникам долевого строительства денежные средства, внесенные последними по настоящему договору в качестве оплаты цены договора, путем перечисления денежных средств на счет одного из участников долевого строительства.

В силу п. 7.2 договор прекращается при одностороннем отказе стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

Участники долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, установленных ФЗ-214 (п. 7.3).

В случае одностороннего отказа одной из сторон договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения (п. 7.5).

Участники долевого строительства имеют право в любое время до оформления акта приема-передачи обратиться к застройщику с предложением о расторжении договора при условии оплаты застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору. Расторжение в этом случае оформляется соглашением сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации (п. 7.8).

При расторжении договора возврат денежных средств, оплаченных участниками долевого строительства в счет цены договора, производится застройщиком на счет одного из участников долевого строительства, открытый в банке, в течении 10 рабочих дней с даты направления застройщиком уведомления банку о расторжении настоящего договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены 214-ФЗ (п. 7.10).

Государственная регистрация договора произведена 07.12.2015г. (л.д. 116).

10.12.2015г. Панковым В.А. ответчику подано заявление о расторжении договора № с указанием причины досрочного расторжения, указанное заявление принято ООО «ГлавСтрой-СПб» 10.12.2015г. (л.д. 24).

18.12.2015г. Панковым В.А., Панковой Ю.А. ответчику направлена претензия об отказе в одностороннем порядке от договора участия в долевом строительстве № от 16.10.2015г., претензия принята ООО «ГлавСтрой-СПб» 18.12.2015г. (л.д. 25-29).

Также в материалы дела представлены:

- расписка Управления Росреестра в получении договора долевого участия между Панковым В.А., Панковой Ю.А. и ООО «ГлавСтрой-СПб» на государственную регистрацию от 25.11.2015г. с указанием срока окончания регистрации – 01.12.2015г. (л.д. 72);

- акт приема-передачи расписки о подачи документов по спорному договору ОАО Банк «ПраймФинанс» 15.12.2015г. (л.д. 73);

- заявление на открытие аккредитива от 26.10.2015г. – 1052709 руб. в АО Банк «ПраймФинанс», плательщик Панков В.А., получатель ООО «ГлавСтрой-СПб», срок действия аккредитива – 23.04.2016г. (л.д. 83-84);

- заявление Панкова В.А. в ОАО Банк «ПраймФинанс» о возврате денежных средств в связи с подачей заявления о расторжении договора долевого участия, принято Банком 11.12.2015г. (л.д. 90);

- ответ ОАО Банк «ПраймФинанс» Панкову В.А. о том, что аккредитив является безотзывным, который не может быть отменен без согласия получателя средств ООО «ГлавСтрой-СПб», который 22.12.2015г. потребовал раскрыть аккредитив (л.д. 92);

- ответ ОАО Банк «ПраймФинанс» о том, что денежные средства в размере 1052709 руб. по аккредитиву от 26.10.2015г., открытому на имя Панкова В.А. были перечислены 24.12.2015г. получателю ООО «ГлавСтрой-СПб» на основании представленного договора долевого участия, зарегистрированным Управлением Росреестра 07.12.2015г. (л.д. 100).

В соответствии с ч. 1 ст. 9 ФЗ 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 РФ» участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:



- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 настоящего ФЗ;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 настоящего ФЗ;
- 5) в иных установленных ФЗ или договором случаях.

Из толкования преамбулы Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», положений ч. 9 ст. 4 ФЗ-214 и разъяснений, содержащихся в п.п. 1, 2, 10 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», следует, что в данном случае спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, заключенного истцами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, подпадают под действие Закона «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законом – ФЗ-214.

Ст. 32 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено право потребителя на отказ от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Таким образом, поскольку заключение договора обусловлено личными и семейными нуждами истцов, что предполагает применение норм Закона «О защите прав потребителей», перечень оснований для отказа от исполнения договора, определенный ч. 4 ст. 9 ФЗ-214, не является закрытым, а ст. 32 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено иное основание для отказа от исполнения договора, суд приходит к выводу о праве Панкова В.А., Панковой Ю.А. как потребителей в любой момент отказаться от исполнения договора долевого участия в строительстве с возмещением застройщику фактических расходов.

Что касается возмещения фактических расходов при расторжении договоров, то при получении заявлений об одностороннем отказе от договора долевого участия ООО «ГлавСтрой-СПб» не направило истцам сведений о фактически понесенных расходах, не заключило с ними соглашение о расторжении договора, в судебном заседании 20.04.2016г. представитель ответчика пояснила, что не должны были предпринимать никаких действий после поступления заявления об одностороннем отказе от договора, уведомление истцам о возмещении фактически понесенных расходов не направляли (л.д. 204).

В процессе судебного разбирательства представителем ответчика была представлена калькуляция на сумму 82923 руб. – фактически понесенные расходы, на возмещении которых настаивали, включающие 2000 руб. – госпошину за государственную регистрацию договора долевого участия, 4500 руб. – оплата услуг по регистрации по договору с Единым центром документов, 70807 руб. – рекламные расходы, 5616 руб. – заработная плата сотрудников (л.д. 91).

Согласно ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве для физических лиц уплачивается в размере 350 руб., для организаций - 6000 руб.

Факт государственной регистрации спорного договора долевого участия именно по заявлению ООО «ГлавСтрой-СПб» сторонами не оспаривается, подтверждается материалами дела, стороной ответчика не представлено документов, подтверждающих оплату госпошлины за указанное действие, как и доказательств несения иных расходов по калькуляции затрат на л.д. 91, но несение расходов в размере оплаты госпошлины соответствует требованиям закона.

Представленные договора по оказанию услуг по размещению рекламно-информационных материалов и платежные поручения по расходам ООО «ГлавСтрой-СПб» на рекламу в 2015г. на л.д. 127-202 не подтверждают фактически понесенные расходы именно по договору долевого участия, заключенному с истцами.

В связи с изложенным суд приходит к выводу о правомерности исковых требований в размере 1046709 руб. = 1052709 руб. – 6000 руб., которые подлежат взысканию в пользу Панкова В.А., учитывая, что им была произведена оплата 1052709 руб., при этом ч. 5 [ст. 198 ГПК РФ](#) не требует указания в решении суда реквизитов, по которым необходимо произвести перечисление денежных средств на счет истца, данный вопрос относится к стадии исполнения решения суда.

Довод представителя ответчика об обязанности именно истцов обращения в Управление Росреестра для государственной регистрации расторжения договора суд находит несостоятельным, так как в силу ч. 4 ст. 9 ФЗ-214 в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, в связи с чем не требуется расторжение указанного договора в судебном порядке, а от подписания двустороннего соглашения с указанием фактически понесенных расходов при получении заявлений об отказе от договора ООО «ГлавСтрой-СПб» уклонилось.

Таким образом, расторжение истцами в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве жилого дома по основанию, предусмотренному п. 4 ч. 1 ст. 9 ФЗ-214, влекло за собой для застройщика согласно ч. 2 ст. 9 ФЗ-214 обязанность по возврату дольщикам внесенных им в счет цены договора денежных средств.

Учитывая, что неисполнением в срок обязательства по возврату истцам денежных средств нарушены их права как потребителей, на основании ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» суд считает возможным взыскать с ООО «ГлавСтрой-СПб» в пользу Панкова В.А., Панковой Ю.А. компенсацию морального вреда в соответствии с принципом разумности и справедливости в размере 3000 руб. каждому, учитывая, что 18.12.2015г. обоими дольщиками был направлен односторонний отказ от исполнения договора, а в силу п. 3.3.10 договора цена договора, а равно любой иной платеж в соответствии с условиями договора фактически оплаченный одним из участников долевого строительства, считается оплаченным обоими участниками.

В силу ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф, независимо от того, заявляется ли такое требование.

В пользу Панкова В.А. подлежит взысканию штраф в размере 524854,5 руб. = 1046709 руб. + 3000 руб. x 50%, в пользу Панковой Ю.А. – 1500 руб. = 3000 руб. x 50%

Вместе с тем, следует учитывать, что штраф является мерой ответственности, в связи с чем, суд полагает возможным с учетом обстоятельств дела его уменьшение в соответствии со [ст. 333 ГК РФ](#), доказательств значительных неблагоприятных последствий в результате неисполнения обязательства не представлено, учитывая заявление представителя ответчика о завышенности требований по Закону «О защите прав потребителей» (л.д. 205), ввиду его несоразмерности нарушенному обязательству и объему финансового участия истцов в строительстве жилого дома, а также последствиям нарушения прав как потребителей услуг, суд полагает возможным уменьшение штрафа до 300000 руб. (с 524854,5 руб.).

По общему правилу, судебные расходы присуждаются стороне, в пользу которой состоялось решение суда пропорционально удовлетворенным требованиям (ч. 1 [ст. 98 ГПК РФ](#)), при этом расходы по оплате услуг представителя должны взыскиваться с учетом требований разумности ([ст. 100 ГПК РФ](#)).

Интересы Панкова В.А. представлял ФИО5 (л.д. 81, 119), представлен договор поручения на оказание юридической помощи (анализ документов, уточнение иска, выход в судебное заседание) от 29.03.2016г. между [СпбЮрист](#) и поверенным Панковым В.А.,

цена договора 17000 руб. (л.д. 85-88), оплата которых подтверждается чеками от 29.03.2016г. и 01.04.2016г., выполнение работы подтверждается актами (л.д. 89, 120, 121-126).

Согласно правовой позиции КС РФ, изложенной в Определении от 17.07.2007 N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 [ст. 100 ГПК РФ](#) речь идет об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле. В силу обстоятельств рассмотренного дела, представления доказательств, подтверждающих несение вышеуказанных расходов и их размер, категории дела, продолжительности его рассмотрения, объема и характера выполненной представителем работы, принципа разумности и справедливости, подлежит взысканию оплата услуг представителя в размере 15000 руб.

На основании [ст. 98 ГПК РФ](#), ст. 333.19 НК РФ с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию госпошлина в размере 13733,55 руб. (удовлетворено имущественное требование на сумму 1046709 руб., неимущественное требование о компенсации морального вреда).

Руководствуясь ФЗ 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 РФ», Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», постановлением Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», ст.ст. 98, 194-199 ГПК РФ, суд

## РЕШИЛ:

Взыскать из средств ООО «ГлавСтрой-СПб» в пользу Панкова В.А. денежные средства в размере 1046709 руб., компенсацию морального вреда – 3000 руб., расходы на оказание юридических услуг – 15000 руб., штраф – 300000 руб., в удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать из средств ООО «ГлавСтрой-СПб» в пользу Панковой Ю.А. компенсацию морального вреда – 3000 руб., штраф – 1500 руб., в удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать из средств ООО «ГлавСтрой-СПб» в доход бюджета Санкт-Петербурга госпошлину в размере 13733,55 руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Именем Российской Федерации**

Калининский районный суд Санкт-Петербурга в составе:  
председательствующего судьи Епищевой В.А.  
при секретаре Криворученко И.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Блинова А.В. к ООО «Карелия Девелопмент» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

**У С Т А Н О В И Л :**

Блинов А.В. обратился в суд с иском к ООО «Карелия Девелопмент» и после уточнения исковых требований просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве за период с 01.09.2015 г. по 14.01.2016 г. в размере 218770 рублей 24 копейки, штраф в размере 109385 рубле 12 копеек, судебные издержки в размере 1100 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей.

В обоснование исковых требований указал, что 11.02.2014 г. заключил с Ответчиком Договор участия в долевом строительстве жилого дома № <...>, зарегистрированный в Территориальном отделе Росреестра 11.03.2014 г. за № <...>. В соответствии с п.1.1 Договора Ответчик обязался в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой микрорайон <...> (первая очередь строительства), расположенный по адресу: <...>, именуемый в дальнейшем Объект, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Истцу (Дольщику) в собственность однокомнатную квартиру общей площадью 34, 6 кв.м, расположенную на 2 (втором) этаже жилого дома № <...> тип С-3, характеристики которой указаны в Приложениях к Договору (далее по тексту – Квартира).

В соответствии с п.2.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу квартиру по Акту приема- передачи не позднее 31.08.2015года после ввода Дома в эксплуатацию, при условии своевременной оплаты долевого взноса в полном объеме.

В соответствии с п.5.1 Договора общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщиком (цена договора) составляет 2868483 рубля 00 копеек. Рублевая сумма в размере 2 868483 рубля 00 копеек оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива, открытого Дольщиком в<...>в пользу Застройщика. Аккредитив открывается Дольщиком в указанном Банке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

Истец оплатил стоимость договора в полном объеме, что подтверждается Заявлением на открытие аккредитива в <...> № 01 от 12.02.2014г. Однако квартира, в нарушение условий Договора, была передана Ответчиком по акту приема- передачи только 15.01.2016 г. Просрочка составила 136 дней.

Истец дважды, 10.11.2015 г. и 19.01.2016 г. обращался к Ответчику с претензией об оплате неустойки.

Ответом от 11.11.2015 г. исх. № 265 и от 27.01.2016 г., исх. № 119 Ответчик в выплате неустойки отказал.

Истец просит взыскать неустойку за период с 01.09.2015 г. по 14.01.2016 г. включительно по представленному расчету в размере 218770 руб. 24 коп. (л.д.109-110), компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей, поскольку длительной просрочкой исполнения обязательств ему причинены нравственные страдания, моральный вред оценивает в 30000 рублей. Просит также взыскать штраф, предусмотренный ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» и расходы на оформление доверенности на представителя в размере 1100 рублей.

Истец Блинов А.В. и его представитель по доверенности Боцкина Я.Н. в судебное заседание явились, уточненные исковые требования поддержали.

Ответчик ООО «Карелия Девелопмент» представил письменный отзыв, в котором указал, что Квартира была передана Истцу по акту приема- передачи от 15.01.2016 г. При подписании Акта стороны подтвердили об отсутствии у них взаимных претензий. При определении размера неустойки, подлежащей взысканию за просрочку исполнения обязательств, и штрафа, предусмотренного ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», просит в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ снизить размер как неустойки, так и штрафа, ввиду их явной несоразмерности последствиям нарушенного обязательства, ссылаясь на то, что просрочка исполнения обязательств произошла по уважительной причине. В одном деле совпали обстоятельства, предусмотренные ч.2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а именно: период просрочки составил всего 136 дней, то есть 4.5 месяца из 3-х лет строительства; 30.12.2015 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Обществу выдано Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию № <...>; Муниципальным предприятием «Единая служба Заказчика» Всеволожского района Ленинградской области, обладающим монопольным правом на подключение Объекта Ответчика к сетям (системам) коммунального водоснабжения, не был своевременно выполнен комплекс необходимых мероприятий и работ, без которых невозможно осуществить ввод Объекта в эксплуатацию. Полагает, что размер компенсации морального вреда также является завышенным.

В судебное заседание представитель ответчика – по доверенности Туркин С.В. явился, ходатайство о снижении размера неустойки и штрафа поддержал.

Истец и его представитель представили Возражения относительно ходатайства о снижении неустойки и штрафа, просят взыскать неустойку и штраф в полном объеме.

Выслушав объяснения сторон и их представителей, изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, суд приходит к следующему. Из материалов дела следует и не оспаривается сторонами по делу, что 11.02.2014 г. Блинов А.В. заключил с ООО «Карелия Девелопмент» Договор участия в долевом строительстве жилого дома № <...>, зарегистрированный в Территориальном отделе Росреестра 11.03.2014 г. за № <...>.

В соответствии с п.1.1 Договора Ответчик обязался в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой микрорайон д. Мистолово (первая очередь строительства), расположенный по адресу: <...>, именуемый в дальнейшем Объект, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Истцу (Дольщику) в собственность однокомнатную квартиру общей площадью 34, 6 кв.м, расположенную на 2 (втором) этаже жилого дома № <...> тип С-3, характеристики которой указаны в Приложениях к Договору (далее по тексту – Квартира).

В соответствии с п.2.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу квартиру по Акту приема- передачи не позднее 31.08.2015года после ввода Дома в эксплуатацию, при условии своевременной оплаты долевого взноса в полном объеме.

В соответствии с п.5.1 Договора общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщиком (цена договора) составляет 2868483 рубля 00 копеек. Рублевая сумма в размере 2 868483 рубля 00 копеек оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива, открытого Дольщиком в<...>в пользу Застройщика. Аккредитив открывается Дольщиком в указанном Банке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

Истец оплатил стоимость договора в полном объеме, что подтверждается Заявлением на открытие аккредитива в <...> № 01 от 12.02.2014г. и не оспаривается ответчиком. Однако квартира, в нарушение условий Договора, была передана Ответчиком по акту приема- передачи только 15.01.2016 г. Просрочка составила 136 дней.

Согласно положениям статьи 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, при этом в силу ст. 310 Гражданского кодекса РФ односторонний

отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона 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 не позднее срока, предусмотренного договором.

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 (ч. 2 ст. 6) Согласно положениям статьи 332 ГК РФ кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

В соответствии с разъяснениями, данными в «Обзоре 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) размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора - размера денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

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.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что истец в полном объеме исполнил свои обязательства по договору и произвел оплату по договору, что подтверждается соответствующими платежными документами и не оспаривается Ответчиком, однако квартира, в нарушение условий Договора, была передана Ответчиком по акту приема-передачи только 15.01.2016 г. Просрочка составила 136 дней.

При таких обстоятельствах, требование Истца о взыскании неустойки за период с 01.09.2015г. по 14.10.2016 г. в размере 218770 рублей 24 копейки по представленному Истцом расчету (л.д.38-39) подлежит удовлетворению.

Суд проверил представленный Истцом расчет(л.д.38-39) и нашел его арифметически правильным, произведенным в соответствии с положениями ч. 1 ст. 6 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Не оспаривая порядок и правильность расчета неустойки, ее размера и не представляя контррасчет неустойки, Ответчик заявил ходатайство о снижении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, ссылаясь на наличие исключительных обстоятельств, препятствующих своевременному исполнению обязательств по Договору.

Обсудив с лицами, участвующими в деле, ходатайство представителя Ответчика, суд, с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 73, 74 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», не находит оснований, предусмотренных ст. 333 ГК РФ для снижения размера неустойки, а обстоятельства, на которые ссылается ответчик в обоснование доводов о причинах нарушения обязательства, исключительными.

Неустойка, заявленная Истцом ко взысканию, предусмотрена ч.2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон. Учитывая длительность периода просрочки исполнения Ответчиком своих обязательств (134 дня), злостное уклонение Ответчика от оплаты неустойки в добровольном порядке, несмотря на такую обязанность, предусмотренную положениями ч.2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, отказавшего Ответом от 11.11.201 5г. исх. № 265 и от 27.01.2016 г., исх. № 119 в добровольной оплате неустойки, учитывая цену Договора (2868483 руб.), оплаченную Истцом единовременно, в соответствии с условиями Договора, суд полагает, что неустойка в размере 218770,24 руб. является соразмерной последствиям нарушенного ответчиком обязательства, а потому не может быть снижена судом ниже установленного законом предела. В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», с Ответчика в пользу Истца взыскивается компенсация морального вреда, поскольку судом установлен факт нарушения Ответчиком прав и законных интересов потребителя.

При определении размера компенсации, суд учел обстоятельства дела, характер и степень нарушенного ответчиком обязательства, длительность периода просрочки, причину просрочки, вину ответчика и другие заслуживающие внимания обстоятельства дела, причиненные при этом неудобства и нравственные страдания истца, полагает взыскать компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, заявленную сумму в размере 30000 рублей полагает завышенной.

В соответствии с ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу Истца взыскивается штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, по следующему расчету:

$$(218777,24 + 5000) : 2 = 111885,12 \text{ руб.}$$

Представитель ответчика заявил ходатайство о снижении размера штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, ссылаясь на его несоразмерность.

При определении размера штрафа, с учетом ходатайства представителя Ответчика о применении ст. 333 ГК РФ, суд исходил из того, что штраф, предусмотренный п.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», является по своему характеру установленной законом мерой ответственности за нарушение обязательства, то есть неустойкой в значении ст. 330 ГК РФ.

Учитывая разъяснения Верховного Суда Российской Федерации, изложенные в пунктах 78 и 80 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», позволяющие применять ст. 333 ГК РФ к неустойке, установленной законом, а если неустойка установлена в виде сочетания штрафа и пени, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств исходя из общей суммы штрафа и пени.

Учитывая, что неустойка, предусмотренная ч.2 ст. 6 ФЗ № 214, взыскана судом в полном объеме, суд полагает, что возложение на Ответчика дополнительного бремени в размере 50% от взысканной суммы ( штраф в размере 111885,12 рублей) явно

несоразмерно размеру ущерба, причиненного Истцу в результате просрочки передачи квартиры, а потому полагает снизить размер штрафа до 50000 рублей.

В то же время, требование о взыскании расходов на оформление нотариальной доверенности в размере 1100 рублей удовлетворению не подлежит, поскольку Истец не представил доказательств, что доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу, а потому в силу разъяснений, содержащихся в пп.3 п.3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела, расходы на оформление доверенности 78 АБ № 0110516 (л.д. 37) не могут быть признаны судом судебными издержками, подлежащими взысканию с Ответчика.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход государства взыскивается государственная пошлина в размере 6188 рублей, в том числе в размере 5888 рублей от цены иска 268770,24 руб. (216770,24 + 50000) и 300 рублей – в части иска о компенсации морального вреда.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 309, 310, 314, 333, 334 ГК РФ, ст.ст. 4, 6 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ст.ст. 13, 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст. ст. 103, 194-198 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л :**

Взыскать с ООО «Карелия Девелопмент» в пользу Блинова А.В. неустойку за период с 01.09.2015г. по 14.01.2016 г. в размере 218770 рублей 24 копейки, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 50000 рублей, всего взыскать 273770 (двести семьдесят три тысячи семьсот семьдесят) рублей 24 копейки.

В удовлетворении остальной части исковых требований Блинова А.В. отказать.

Взыскать с ООО «Карелия Девелопмент» в доход государства государственную пошлину в размере 6188 (шесть тысяч сто восемьдесят восемь) рублей.



**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

Калининский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Епищевой В.А.

при секретаре Криворученко И.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Блинова А.В. к [ООО «Карелия Девелопмент»](#) о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Блинов А.В. обратился в суд с иском к ООО «Карелия Девелопмент» и после уточнения исковых требований просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве за период с 01.09.2015 г. по 14.01.2016 г. в размере 218770 рублей 24 копейки, штраф в размере 109385 рубле 12 копеек, судебные издержки в размере 1100 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей.

В обоснование исковых требований указал, что 11.02.2014 г. заключил с Ответчиком Договор участия в долевом строительстве жилого дома № <...>, зарегистрированный в Территориальном отделе Росреестра 11.03.2014 г. за № <...>. В соответствии с п.1.1 Договора Ответчик обязался в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой микрорайон <...> (первая очередь строительства), расположенный по адресу: <...>, именуемый в дальнейшем Объект, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Истцу (Дольщику) в собственность однокомнатную квартиру общей площадью 34, 6 кв.м, расположенную на 2 (втором) этаже жилого дома № <...> тип С-3, характеристики которой указаны в Приложениях к Договору (далее по тексту – Квартира).

В соответствии с п.2.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу квартиру по Акту приема- передачи не позднее 31.08.2015года после ввода Дома в эксплуатацию, при условии своевременной оплаты долевого взноса в полном объеме.

В соответствии с п.5.1 Договора общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщиком (цена договора) составляет 2868483 рубля 00 копеек. Рублевая сумма в размере 2 868483 рубля 00 копеек оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива, открытого Дольщиком в<...>в пользу Застройщика. Аккредитив открывается Дольщиком в указанном Банке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

Истец оплатил стоимость договора в полном объеме, что подтверждается Заявлением на открытие аккредитива в <...> № 01 от 12.02.2014г. Однако квартира, в нарушение условий Договора, была передана Ответчиком по акту приема- передачи только 15.01.2016 г. Просрочка составила 136 дней.

Истец дважды, 10.11.2015 г. и 19.01.2016 г. обращался к Ответчику с претензией об оплате неустойки.

Ответом от 11.11.2015 г. исх. № 265 и от 27.01.2016 г., исх. № 119 Ответчик в выплате неустойки отказал.

Истец просит взыскать неустойку за период с 01.09.2015 г. по 14.01.2016 г. включительно по представленному расчету в размере 218770 руб. 24 коп. (л.д.109-110), компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей, поскольку длительной просрочкой исполнения обязательств ему причинены нравственные страдания, моральный вред оценивает в 30000 рублей. Просит также взыскать штраф, предусмотренный ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» и расходы на оформление доверенности на представителя в размере 1100 рублей.

Истец Блинов А.В. и его представитель по доверенности Боцкина Я.Н. в судебное заседание явились, уточненные исковые требования поддержали.

Ответчик ООО «Карелия Девелопмент» представил письменный отзыв, в котором указал, что Квартира была передана Истцу по акту приема- передачи от 15.01.2016 г. При подписании Акта стороны подтвердили об отсутствии у них взаимных претензий. При определении размера неустойки, подлежащей взысканию за просрочку исполнения обязательств, и штрафа, предусмотренного ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», просит в соответствии с положениями [ст. 333 ГК РФ](#) снизить размер как неустойки, так и штрафа, ввиду их явной несоразмерности последствиям нарушенного обязательства, ссылаясь на то, что просрочка исполнения обязательств произошла по уважительной причине. В одном деле совпали обстоятельства, предусмотренные ч.2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а именно: период просрочки составил всего 136 дней, то есть 4.5 месяца из 3-х лет строительства; 30.12.2015 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области Обществу выдано Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию № <...>; Муниципальным предприятием «Единая служба Заказчика» Всеволожского района Ленинградской области, обладающим монопольным правом на подключение Объекта Ответчика к сетям (системам) коммунального водоснабжения, не был своевременно выполнен комплекс необходимых мероприятий и работ, без которых невозможно осуществить ввод Объекта в эксплуатацию. Полагает, что размер компенсации морального вреда также является завышенным.

В судебное заседание представитель ответчика – по доверенности Туркин С.В. явился, ходатайство о снижении размера неустойки и штрафа поддержал.

Истец и его представитель представили Возражения относительно ходатайства о снижении неустойки и штрафа, просят взыскать неустойку и штраф в полном объеме.

Выслушав объяснения сторон и их представителей, изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, суд приходит к следующему. Из материалов дела следует и не оспаривается сторонами по делу, что 11.02.2014 г. Блинов А.В. заключил с ООО «Карелия Девелопмент» Договор участия в долевом строительстве жилого дома № <...>, зарегистрированный в Территориальном отделе Росреестра 11.03.2014 г. за № <...>.

В соответствии с п.1.1 Договора Ответчик обязался в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить жилой микрорайон д. Мистолово (первая очередь строительства), расположенный по адресу: <...>, именуемый в дальнейшем Объект, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Истцу (Дольщику) в собственность однокомнатную квартиру общей площадью 34, 6 кв.м, расположенную на 2 (втором) этаже жилого дома № <...> тип С-3, характеристики которой указаны в Приложениях к Договору (далее по тексту – Квартира).

В соответствии с п.2.2 Договора Ответчик обязался передать Истцу квартиру по Акту приема- передачи не позднее 31.08.2015года после ввода Дома в эксплуатацию, при условии своевременной оплаты долевого взноса в полном объеме.

В соответствии с п.5.1 Договора общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщиком (цена договора) составляет 2868483 рубля 00 копеек. Рублевая сумма в размере 2 868483 рубля 00 копеек оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива, открытого Дольщиком в<...>в пользу Застройщика. Аккредитив открывается Дольщиком в указанном Банке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

Истец оплатил стоимость договора в полном объеме, что подтверждается Заявлением на открытие аккредитива в <...> № 01 от 12.02.2014г. и не оспаривается ответчиком. Однако квартира, в нарушение условий Договора, была передана Ответчиком по акту приема- передачи только 15.01.2016 г. Просрочка составила 136 дней.

Согласно положениям [статьи 309 Гражданского кодекса РФ](#) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, при этом в силу [ст. 310 Гражданского кодекса РФ](#) односторонний

отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона 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 не позднее срока, предусмотренного договором.

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 (ч. 2 ст. 6) Согласно положениям [статьи 332 ГК РФ](#) кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

В соответствии с разъяснениями, данными в «Обзоре 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) размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора - размера денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

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.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что истец в полном объеме исполнил свои обязательства по договору и произвел оплату по договору, что подтверждается соответствующими платежными документами и не оспаривается Ответчиком, однако квартира, в нарушение условий Договора, была передана Ответчиком по акту приема- передачи только 15.01.2016 г. Просрочка составила 136 дней.

При таких обстоятельствах, требование Истца о взыскании неустойки за период с 01.09.2015г. по 14.10.2016 г. в размере 218770 рублей 24 копейки по представленному Истцом расчету (л.д.38-39) подлежит удовлетворению.

Суд проверил представленный Истцом расчет(л.д.38-39) и нашел его арифметически правильным, произведенным в соответствии с положениями ч. 1 ст. 6 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Не оспаривая порядок и правильность расчета неустойки, ее размера и не представляя контррасчет неустойки, Ответчик заявил ходатайство о снижении размера неустойки на основании [ст. 333 ГК РФ](#), ссылаясь на наличие исключительных обстоятельств, препятствующих своевременному исполнению обязательств по Договору.

Обсудив с лицами, участвующими в деле, ходатайство представителя Ответчика, суд, с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 73, 74 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», не находит оснований, предусмотренных [ст. 333 ГК РФ](#) для снижения размера неустойки, а обстоятельства, на которые ссылается ответчик в обоснование доводов о причинах нарушения обязательства, исключительными.

Неустойка, заявленная Истцом ко взысканию, предусмотрена ч.2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон. Учитывая длительность периода просрочки исполнения Ответчиком своих обязательств (134 дня), злостное уклонение Ответчика от оплаты неустойки в добровольном порядке, несмотря на такую обязанность, предусмотренную положениями ч.2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, отказавшего Ответом от 11.11.201 5г. исх. № 265 и от 27.01.2016 г., исх. № 119 в добровольной оплате неустойки, учитывая цену Договора (2868483 руб.), оплаченную Истцом единовременно, в соответствии с условиями Договора, суд полагает, что неустойка в размере 218770,24 руб. является соразмерной последствиям нарушенного ответчиком обязательства, а потому не может быть снижена судом ниже установленного законом предела. В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», с Ответчика в пользу Истца взыскивается компенсация морального вреда, поскольку судом установлен факт нарушения Ответчиком прав и законных интересов потребителя.

При определении размера компенсации, суд учел обстоятельства дела, характер и степень нарушенного ответчиком обязательства, длительность периода просрочки, причину просрочки, вину ответчика и другие заслуживающие внимания обстоятельства дела, причиненные при этом неудобства и нравственные страдания истца, полагает взыскать компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, заявленную сумму в размере 30000 рублей полагает завышенной.

В соответствии с ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу Истца взыскивается штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, по следующему расчету:

$$(218777,24 + 5000) : 2 = 111885,12 \text{ руб.}$$

Представитель ответчика заявил ходатайство о снижении размера штрафа на основании [ст. 333 ГК РФ](#), ссылаясь на его несоразмерность.

При определении размера штрафа, с учетом ходатайства представителя Ответчика о применении [ст. 333 ГК РФ](#), суд исходил из того, что штраф, предусмотренный п.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», является по своему характеру установленной законом мерой ответственности за нарушение обязательства, то есть неустойкой в значении [ст. 330 ГК РФ](#).

Учитывая разъяснения Верховного Суда Российской Федерации, изложенные в пунктах 78 и 80 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», позволяющие применять [ст. 333 ГК РФ](#) к неустойке, установленной законом, а если неустойка установлена в виде сочетания штрафа и пени, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств исходя из общей суммы штрафа и пени.

Учитывая, что неустойка, предусмотренная ч.2 ст. 6 ФЗ № 214, взыскана судом в полном объеме, суд полагает, что возложение на Ответчика дополнительного бремени в размере 50% от взысканной суммы ( штраф в размере 111885,12 рублей) явно

несоразмерно размеру ущерба, причиненного Истцу в результате просрочки передачи квартиры, а потому полагает снизить размер штрафа до 50000 рублей.

В то же время, требование о взыскании расходов на оформление нотариальной доверенности в размере 1100 рублей удовлетворению не подлежит, поскольку Истец не представил доказательств, что доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу, а потому в силу разъяснений, содержащихся в пп.3 п.3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела, расходы на оформление доверенности 78 АБ № 0110516 (л.д. 37) не могут быть признаны судом судебными издержками, подлежащими взысканию с Ответчика.

В соответствии со [ст. 103 ГПК РФ](#) с ответчика в доход государства взыскивается государственная пошлина в размере 6188 рублей, в том числе в размере 5888 рублей от цены иска 268770,24 руб. (216770,24 + 50000) и 300 рублей – в части иска о компенсации морального вреда.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 309, 310, 314, 333, 334 ГК РФ, ст.ст. 4, 6 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ст.ст. 13, 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст. ст. 103, 194-198 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л :**

Взыскать с ООО «Карелия Девелопмент» в пользу Блинова А.В. неустойку за период с 01.09.2015г. по 14.01.2016 г. в размере 218770 рублей 24 копейки, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 50000 рублей, всего взыскать 273770 (двести семьдесят три тысячи семьсот семьдесят) рублей 24 копейки.

В удовлетворении остальной части исковых требований Блинову А.В. отказать.

Взыскать с ООО «Карелия Девелопмент» в доход государства государственную пошлину в размере 6188 (шесть тысяч сто восемьдесят восемь) рублей.

## РЕШЕНИЕ

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кировский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

судьи Малининой Н.А., при секретаре Васильеве А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Будаковой Н. В. к Обществу с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ Северо-Запад» о защите прав потребителей,

#### УСТАНОВИЛ:

ДД.ММ.ГГГГ между Будаковой Н.В. и Обществом с ограниченной ответственностью «Компания МИКК» в лице Общества с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ-Нева», действующего на основании Агентского договора № № от ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор № об участии в долевом строительстве объекта недвижимости. Согласно Договора, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой 19-ти этажный дом – первый этап строительства (), расположенный по адресу: и после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и исполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору, передать участнику долевого строительства квартиру по вышеуказанному адресу. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи. Согласно п. 2.1. Договора, цена договора на момент подписания составляет 2 486 639 рублей 08 копеек (л.д. 9). Согласно п.п.4.5, 4.5.2 Договора об участии в долевом строительстве объекта недвижимости, застройщик обязуется передать, а участник долевого строительства принять квартиру не позднее 180 календарных дней с даты окончания строительства объекта (даты получения застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) (л.д. 10). Объект введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ застройщик передал квартиру истице по акту приема-передачи (л.д. 22). Будакова Н.В. обратилась в суд с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ Северо-Запад» (далее – ООО «ПАТРИОТ Северо-Запад») о защите прав потребителей, в котором просит взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере 252 145 рублей 20 копеек, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей, штраф в размере 50 % от суммы присужденной судом в пользу истца, расходы на услуги представителя в размере 25 000 рублей. В обоснование заявленных требований истица ссылается на то, что она свои обязательства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома исполнила в полном объеме, а ответчик своих обязательств по договору не исполнил, в определенный Договором срок, квартиру по акту приема-передачи не передал, а передал с нарушением определенного Договором срока. Истица Будакова Н.В. о времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом, в суд не явилась. Представитель истца – Воробьева Ю.А., действующая на основании доверенности, в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала в полном объеме, утверждала, что после получения уведомления об окончании строительства истица сразу же пыталась принять квартиру. Истица связалась с ответчиком, но ей было разъяснено, что поскольку внутренняя отделка квартиры, предусмотренная договором не завершена, то представители застройщика известят ее дополнительно, когда квартира будет

соответствовать условиям заключенного договора. После этого первое устное извещение о реальной возможности осмотреть квартиру Будакова Н.В. получила от ответчика только в конце ДД.ММ.ГГГГ, когда была согласована дата первого осмотра – ДД.ММ.ГГГГ. Вместе с тем, в нарушение указанных согласованных сторонами и существенных условий договора и ч. 1 ст. 7 ФЗ № 214 от ДД.ММ.ГГГГ года ответчик пытался передать истцу квартиру, в которой на ДД.ММ.ГГГГ отсутствовала сантехника; не затерта плитка; отсутствовали плинтуса; в кухонной зоне, коридоре и ванной имелись протечки; полотенцесушитель и радиатор были не закреплены, отсутствовали наличники, не работал лифт, о чем был составлен соответствующий акт от ДД.ММ.ГГГГ. На ДД.ММ.ГГГГ ответчиком не были устранены в полном объеме перечисленные нарушения, что подтверждается соответствующим актом. Ответчик – ООО «ПАТРИОТ Северо-Запад» - представители Соловьев А.С., Акимов Р.А., действующие на основании доверенности, в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований, представили письменный отзыв и ходатайство о снижении размера неустойки по заявленным требованиям, указав, что истица сама затягивала процесс приемки квартиры, тем самым сам воспрепятствовала исполнению договора ответчиком должным образом. Также указали, что размер заявленной истицей компенсации морального вреда несоразмерен степени вины ответчика, характеру причиненных истцу физических и нравственных страданий и не имеющими причинно- следственной связи между оспариваемыми действиями ответчика и наступившими последствиями для самой истицы. Суд, исследовав материалы дела, выслушав участников процесса, приходит к следующему. Материалами дела установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Будаковой Н.В. и Обществом с ограниченной ответственностью «Компания МИКК» в лице Общества с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ-Нева», действующего на основании Агентского договора № № от ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор № об участии в долевом строительстве объекта недвижимости. Согласно Договора, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой 19-ти этажный дом – первый этап строительства ), расположенный по адресу: и после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и исполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору, передать участнику долевого строительства квартиру по вышеуказанному адресу. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи. Согласно п. 2.1. Договора, цена договора на момент подписания составляет 2 486 639 рублей 08 копеек (л.д. 9), которую участник долевого строительства оплатил в полном объеме. Таким образом, истицей были исполнены надлежащим образом обязательства по Договору. В соответствии со ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 Гражданского кодекса Российской Федерации. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419 Гражданского кодекса Российской Федерации), если иное не предусмотрено законом и правилами об отдельных видах договоров. Согласно ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. В соответствии со статьей 27 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или

договором о выполнении работ (оказании услуг). Срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги). Статья 28 названного Закона предусматривает, что если исполнитель нарушил сроки выполнения работы (оказания услуги) - сроки начала и (или) окончания выполнения работы (оказания услуги) и (или) промежуточные сроки выполнения работы (оказания услуги) или во время выполнения работы (оказания услуги) стало очевидным, что она не будет выполнена в срок, потребитель по своему выбору вправе: назначить исполнителю новый срок; поручить выполнение работы (оказание услуги) третьим лицам за разумную цену или выполнить ее своими силами и потребовать от исполнителя возмещения понесенных расходов; потребовать уменьшения цены за выполнение работы (оказание услуги); отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги). Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с нарушением сроков выполнения работы (оказания услуги). В случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги). Требования потребителя, установленные пунктом 1 настоящей статьи, не подлежат удовлетворению, если исполнитель докажет, что нарушение сроков выполнения работы (оказания услуги) произошло вследствие непреодолимой силы или по вине потребителя. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 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 ч. 3 настоящей статьи. Согласно п.п.4.5, 4.5.2 Договора об участии в долевом строительстве объекта недвижимости, застройщик обязуется передать, а участник долевого строительства принять квартиру не позднее 180 календарных дней с даты окончания строительства объекта (даты получения застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) (л.д. 14). Поскольку договор об участии в долевом строительстве объекта недвижимости является двустороннеобязывающим договором, то обязанности по исполнению договора лежат как на застройщике, так и на участнике долевого строительства. Обязанностью застройщика является, согласно условиям Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта и при полной уплате дольщиком цены договора, передать участнику долевого строительства квартиру. Обязанностью участника долевого строительства являются принятие объекта недвижимости и его оплата в соответствии с условиями договора. В соответствии со ст. 314 Гражданского кодекса Российской



Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода. Поскольку, по смыслу договора, надлежащим исполнением его условий является исполнение застройщиком всего комплекса работ, связанных со строительством, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику в собственность соответствующей квартиры, нарушением существенного условия договора являлось бы нарушение срока передачи квартиры в собственность истца, а срок передачи квартиры в собственность истца, в свою очередь, поставлен в зависимость от срока подписания акта приемки объекта в эксплуатацию. В судебном заседании представитель ответчика пояснил, что после ввода объекта в эксплуатацию, ДД.ММ.ГГГГ в адрес истицы было направлено уведомление о необходимости принять квартиру по акту приема-передачи, однако истица явилась для принятия квартиры только ДД.ММ.ГГГГ, тем самым сама истица воспрепятствовала исполнению договора ответчиком должным образом. Вместе с тем, суд не принимает во внимание данные доводы представителя ответчика, поскольку на момент осмотра истцом квартиры ДД.ММ.ГГГГ, в квартире имелись многочисленные недостатки, что было отражено истицей. В связи с чем, суд не принимает доводы представителя ответчика о затягивании истцом исполнения обязательств по приемке квартиры. Объект введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ застройщик передал квартиру истцу по акту приема-передачи (л.д. 22). Таким образом, суд приходит к выводу о том, что квартира истице передана с нарушением установленного Договором срока по вине ответчика, в связи с чем, требования о взыскании неустойки подлежат удовлетворению. Истица просит взыскать с ответчика неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. Таким образом, согласно расчету истицы, период в течение, которого ответчиком не исполнено обязательство по передаче квартиры составляет 148 дней. Согласно ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств. В соответствии с ч.3 ст.55 Конституции РФ именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки – они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям. В соответствии ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно не соразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Представитель ответчика считая, что подлежащая взысканию неустойка не соразмерна последствиям нарушения обязательства, кроме того, сама истица способствовала увеличению срока, в течение которого не принимала квартиру, просил уменьшить размер неустойки в соответствии со ст.333 ГК РФ. При этом представитель обосновал, что ответчик ведет строительство двух объектов, отсутствуют собственные денежные средства, наличием кредитных обязательств ответчика перед банками, и неисполнение кредитных обязательств может повлечь невозможность финансирования реализуемых строительных проектов. Также представитель считает, что размер неустойки, нарушает

баланс между требуемой истцом размером неустойки и мерой ответственности ответчика. 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 статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой ст.333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ. Согласно разъяснениям Верховного суда РФ, содержащимся в п.42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Вместе с тем, согласно разъяснениям, содержащимся в п.34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Суд полагает возможным снизить размер неустойки, подлежащий взысканию в пользу истца, до 30 000 рублей. В остальной части отказать. Истец просит взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей. В соответствии со ст. 15 ФЗ «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. В соответствии с п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда», одним из обязательных условий наступления ответственности за причинение морального вреда является вина причинителя. В соответствии с п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года N 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. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае определяется судом с учетом характера

причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости. Законодательство о защите прав потребителей, предусматривая в качестве способа защиты гражданских прав компенсацию морального вреда, устанавливает общие принципы определения размера такой компенсации, относя определение конкретного размера компенсации на усмотрение суда. В судебном заседании установлена вина ООО «ПАТРИОТ Северо-Запад» в нарушении срока передачи квартиры истцу. При определении размера компенсации морального вреда подлежащего взысканию в пользу истца, суд учитывал положения ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, обстоятельства дела, в том числе: степень вины ответчика, характер допущенного нарушения прав потребителя, период допущенной просрочки исполнения обязательств ответчиком, поведение сторон договора, а также принципы разумности и справедливости, и считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей. В остальной части отказать. Согласно п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», указывает на необходимость взыскания с ответчика в пользу потребителя штрафа, при удовлетворении требований потребителя в связи с нарушением его прав. Разрешая вопрос о взыскании с ответчика штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований истца, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона РФ № 2300-1, суд приходит к выводу, что в данном случае имеются все основания для его взыскания. Размер штрафа установлен законом в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. С учетом того, что истец уже обращался к ответчику с требованиями о взыскании неустойки в досудебном порядке, данные требования не были удовлетворены в добровольном порядке до обращения в суд с настоящим иском, суд считает, что штраф должен быть взыскан, исходя из удовлетворенной судом суммы исковых требований, в связи с чем, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать штраф в размере 17 500 рублей ((30 000 + 5 000): 2). Оснований для уменьшения суммы штрафа суд не усматривает. Согласно с ч.1 ст.103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В связи с чем, с учетом удовлетворенных исковых требований, с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга надлежит взыскать государственную пошлину в размере 1 550. В силу статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах. Как усматривается из представленных документов, между истицей и Воробьевой Ю.А. был заключен договор на оказание юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.27-28). Согласно п.3.1 Договора, стоимость услуг составляет 25 000 рублей. Денежные средства в размере 25 000 рублей были оплачены Будаковой Н.В., что подтверждается распиской (л.д. 29). Учитывая, обстоятельства конкретного дела, а именно категорию спора, принимая во внимание, что представитель истца Будаковой Н.А. принимала участие в двух судебных заседаниях в Кировском районном суде, представитель оказывали истцу юридическую помощь, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ООО «ПАТРИОТ Северо-Запад» расходы на оплату услуг представителя в размере 5 000 рублей. В остальной части отказать.

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

### **РЕШИЛ:**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ Северо-Запад» в пользу Будаковой Н. В. неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере 30 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 17 500 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 5 000 рублей, а всего 57 500 (пятьдесят семь тысяч пятьсот) рублей. В остальной части требований отказать. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ Северо-Запад» государственную пошлину в доход бюджета Санкт-Петербурга в размере 1 550 (одна тысяча пятьсот пятьдесят) рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Кировский районный суд Санкт-Петербурга. СУДЬЯ Малинина Н.А.