

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Приморский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Медведева Д.В.,
с участием адвоката Кремсалука В.А.,
при секретаре Ципотан Д.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Региональной общественной организации по защите прав потребителей в
области долевого строительства и кредитования в г.Санкт-Петербурге в защиту
интересов _____ к Обществу с ограниченной
ответственностью «ЛенСпецСтрой» о взыскании неустойки, штрафа,
компенсации морального вреда,

У С Т А Н О В И Л:

РОО по защите прав потребителей в области долевого строительства и
кредитования в г.Санкт-Петербурге в порядке ст. 46 ГПК РФ, ст. 45 Закона РФ
«О защите прав потребителей» обратилась в суд с иском в интересах
потребителя _____ о взыскании с ООО «ЛенСпецСтрой» неустойки в
размере _____ руб. за нарушение срока передачи квартиры за исковой период
_____, компенсации морального вреда в размере
руб., а также штрафа, предусмотренного п.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав
потребителей» (л.д.4-8).

Полномочия общественной организации на предъявление иска в интересах
потребителя основаны на письменном заявлении
(л.д.9).

В обоснование иска указано, что _____ заключила с
ответчиком договор участия в долевом строительстве жилого дома, по которому
ответчик принял на себя обязанность построить (создать) в соответствии с
проектной декларацией жилой дом по строительному адресу: Санкт-Петербург,
Мебельная ул., уч.3 (западнее пересечения с Туристской ул.) и после получения
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать дольщику 2-комнатную
квартиру на 18 этаже, условный № 339, общей площадью 58,89 кв.м, общей
приведенной площадью 59,98 кв.м. Согласно п.2.1 договора срок передачи
квартиры дольщику установлен не позднее _____. Ответчик в
установленный срок своего обязательства по передаче квартиры не выполнил,
передал квартиру только _____. На претензию об уплате неустойки,
направленную ответчику 18.09.2014г., положительного ответа не последовало.

Представитель процессуального истца _____, действующий на

2492 02.04.15

основании доверенности от _____, сроком до _____, в судебное заседание явился, поддержал исковые требования.

Представитель ответчика — адвокат _____, действующий на основании ордера и доверенности _____, в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на задержку срока выдачи технических условий, допущенную предприятиями-монополистами, что является обстоятельством непреодолимой силы. Также просил о применении ст. 333 ГК РФ при решении вопроса о взыскании неустойки.

Истец _____, представитель уполномоченного органа (Управление Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу) о времени и месте рассмотрения дела извещены, в суд не явились, поэтому суд полагает возможным рассмотрение дела в их отсутствие на основании ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав представителей процессуального истца и ответчика, исследовав материалы дела и заключение Управления Роспотребнадзора _____, согласно которому при установлении судом противоправных действий ответчика исковые требования следует признать обоснованными, оценив представленные доказательства по правилам, предусмотренным ст. 67 ГПК РФ, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Истец заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве жилого дома, зарегистрированный Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу (л.д.27-37). Согласно условиям договора ответчик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с проектной декларацией жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч.3 (западнее пересечения с Туристской ул.), и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать дольщику квартиру с характеристиками, указанными в п.1.2 договора, стоимостью _____.

Факт надлежащего исполнения истцом обязательства по оплате долевого участия ответчиком не оспаривался.

Согласно п.2.1 договора участия в долевом строительстве жилого дома срок передачи квартиры дольщику по акту приёма-передачи был установлен не позднее _____.

Поскольку разрешение на строительство жилого дома по вышеуказанному адресу было выдано Службой госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга 12.01.2009г., на отношения сторон распространяется действие Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Квартира была передана истцу по акту приёма-передачи (л.д.38), поэтому суд приходит к выводу, что период просрочки исполнения ответчиком обязательства по передаче квартиры следует исчислять с _____.

Подлежит отклонению ссылка ответчика на п.2.1 договора, в котором указано, что срок передачи квартиры подлежит соразмерному увеличению в случае неисполнения (несвоевременного исполнения) ОАО «Ленэнерго», ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» обязанностей по заключенным с ответчиком договором на присоединение (подключение) к инженерным сетям, несвоевременного выполнения Администрацией Санкт-Петербурга обязательств по предоставлению технических условий по подключению к инженерным сетям, несвоевременной выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В силу п.4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства отнесен к существенным условиям договора участия в долевом строительстве. В соответствии со ст. 190 ГК РФ установленный сделкой срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить. Исполнение другими коммерческими организациями или органами государственной власти своих обязательств по гражданско-правовым договорам, заключенным с ответчиком, не являются теми событиями, которые должны неизбежно наступить, кроме того, в ряде случаев исполнение контрагентами ответчика обязательств непосредственно зависит от воли и действий ответчика.

В силу п.3 ст. 401 ГК РФ факты нарушения обязательств со стороны контрагентов ответчика не являются обстоятельствами, освобождающими ответчика, профессионально и на свой риск занимающегося предпринимательской деятельностью на рынке строительства, от ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед потребителями. Убытки, причиненные ответчику со стороны его контрагентов, он вправе взыскать с них в установленном порядке.

Согласно ч.2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Учитывая цену договора _____, период просрочки _____ дней, действующую ставку рефинансирования ЦБ РФ _____ %, - размер законной неустойки составляет: _____ = _____ руб.

Суд считает, что взыскание неустойки в размере, заявленном в исковом

заявлении, может привести к финансовой несостоятельности ответчика и неосновательному обогащению истца. Суд усматривает правовые основания для применения ст. 333 ГК РФ и уменьшения размера неустойки до руб., учитывая при этом компенсационную (а не карательную) природу неустойки, мотивированные возражения ответчика против взыскания неустойки в полном объёме, факт состоявшейся передачи ответчиком квартиры дольщику по акту приёма-передачи, а также явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения основного обязательства.

Как указано в ч.9 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., к отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином-участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Законом.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Судом установлена вина ответчика в ненадлежащем исполнении своих обязательств, выразившемся в нарушении срока передачи потребителю объекта долевого строительства. Данное нарушение причинило потребителю бытовые неудобства и нравственные страдания, однако суд находит заявленную сумму компенсации в размере руб. явно завышенной и необоснованной. С учётом характера и степени испытанных истцом нравственных страданий, степени вины ответчика в нарушении прав потребителя, длительности допущенной просрочки, суд считает, что требованиям разумности и справедливости в данном случае будет отвечать взыскание с ответчика компенсации морального вреда в размере руб. согласно ст. ст. 151, 1101 ГК РФ.

За несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, оставление без удовлетворения претензии, направленной 18.09.2014г., ответчик обязан уплатить штраф, предусмотренный п.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», в размере от суммы, присуждённой в пользу потребителя, что составляет:

руб. Взыскание штрафа с ответчика, нарушившего права потребителя, является обязанностью, а не правом суда, независимо от того, было ли заявлено потребителем соответствующее требование. Штраф подлежит взысканию в равных долях в пользу материального и процессуального истцов, по руб.

Согласно ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход государства следует взыскать государственную пошлину в размере руб. в том числе руб. по имущественному требованию о взыскании неустойки, руб. по неимущественному требованию о компенсации морального вреда.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 46, 56, 67, 103, 167, 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» в пользу _____ неустойку в размере _____ руб., компенсацию морального вреда в размере _____ руб., штраф за нарушение добровольного порядка удовлетворения требований в размере _____ руб., а всего взыскать: _____ руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» в пользу Региональной общественной организации по защите прав потребителей в области долевого строительства и кредитования в г. Санкт-Петербурге штраф в размере _____ руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» в доход государства государственную пошлину в размере _____ руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд путём подачи апелляционной жалобы через Приморский районный суд Санкт-Петербурга в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено: 06 марта 2015г.

Судья:

Д.В. Медведев

