

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Выборгский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Аносовой Е.А.

при секретаре Акбаровой А.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сепьянен Татьяны Валентиновны к ООО «Гранд-Строй» о взыскании денежных средств, процентов за пользование денежными средствами, проценты за просрочку исполнения обязательства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском, в котором просил взыскать с ответчика денежные средства в качестве возврата оплаченного долевого взноса по договору в размере 2 500 215 рублей, проценты за пользование денежными средствами в размере 773 566 рублей 52 копейки, проценты за просрочку исполнения обязательства в размере 7 083 рубля 94 копейки, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 11 404 рубля 33 копейки, компенсацию морального вреда в размере 50 % от суммы, присужденной судом.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что 10.06.2016 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № К2/1/2.1.11, в соответствии с которым застройщик взял на себя обязательство по постройке многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное II, и передаче дольщику однокомнатной квартиры с характеристиками, указанными в п. 1.2 договора.

Согласно п. 2.1 договора участия в долевом строительстве квартира передается дольщику не позднее 30.06.2017 года по акту приема-передачи.

В соответствии с п. 5.1 договора стоимость договора составила 2 500 215 рублей 00 копеек. Указанная стоимость была выплачена истцом в полном объеме, что подтверждается копией аккредитива и копией платежных поручений.

Однако в указанный в договоре срок квартира истцу передана не была, в связи с чем 01.09.2017 в адрес ответчика было направлено уведомление об отказе от исполнения договора с просьбой возврата денежных средств. Денежные средства до настоящего времени истцу возвращены не были.

На основании изложенного и руководствуясь Законом РФ «О защите прав потребителей», ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

2

внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», истец обратился в суд с заявленными требованиями.

Представитель истца – Турков Максим Андреевич, действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, на удовлетворении заявленных требований настаивал.

Представитель ответчика – Вишнякова Юлия Артуровна, действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, против удовлетворения требований возражала, ходатайствовала о применении положения ст. 333 ГК РФ и снижении взыскиваемых сумм.

Выслушав объяснения и доводы сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Материалами дела установлено, что 10.06.2016 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № К2/1/2.1.11 (л.д. 18-30), в соответствии с которым застройщик взял на себя обязательство по постройке многоквартирного дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, уч. Скотное II, и передаче дольщику однокомнатной квартиры с характеристиками, указанными в п. 1.2 договора.

Согласно п. 2.1 договора участия в долевом строительстве квартира передается дольщику не позднее 30.06.2017 года по акту приема-передачи.

В соответствии с п. 5.1 договора стоимость договора составила 2 500 215 рублей 00 копеек. Указанная стоимость была выплачена истцом в полном объеме, что подтверждается копией аккредитива и копией платежных поручений (л.д. 13-15).

Однако в указанный в договоре срок квартира истцу передана не была, в связи с чем 01.09.2017 в адрес ответчика было направлено уведомление об отказе от исполнения договора с просьбой возврата денежных средств (л.д. 12). Денежные средства до настоящего времени истцу возвращены не были.

Согласно п. 1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной, путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В п. 5 ч. 1 ст. 9 ФЗ № 214 участнику долевого строительства также предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012, если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами РФ, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям,

3

возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

В пункте 10 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ указано, что в соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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.

Статьей 32 Закона Российской Федерации от 17 февраля 1992 года «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.

В соответствии с пп. 1 п. 1.1 ст. 9 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 требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Ответчик в представленных возражениях на исковое заявление ссылался на тот факт, что в настоящее время дом построен, и вся инженерная инфраструктура на объекте строительства установлена и смонтирована. При этом объект не введен в эксплуатацию в связи с тем, что Администрацией Всеволожского района Ленинградской области не выполнены работы по развитию социальной инфраструктуры, а именно – отсутствует инженерное обеспечение жилого дома и отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию примыкание к автомобильной дороге общего пользования регионального значения, т.е. подъезд к жилому дому. Повлиять на застройку муниципальных территорий, прилегающих к объекту, застройку, осуществляемую ответчиком, ООО «Гранд-Строй» не имеет возможности. Таким образом, поскольку ответчик находится в зависимости от органов местного самоуправления, то он лишен возможности ввести объект в эксплуатацию по независящим от него причинам.

Оценив собранные по делу доказательства в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, руководствуясь условиями названного договора, положениями ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

4

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца денежных средств в размере 2 500 215 рублей, уплаченных истцом по договору, исходя из следующего.

Ответчик принял на себя обязательства по постройке многоквартирного дома и передаче дольщику однокомнатной квартиры с характеристиками, указанными в п. 1.2 договора. При этом ответчик является юридическим лицом, которое несет предпринимательские риски, связанные с заключением договора долевого участия в строительстве. Таким образом, нарушение ответчиком принятого на себя обязательства в части своевременного исполнения договора, а именно передаче дольщику объекта долевого строительства в сроки, установленные договором, является основанием для отказа дольщика от дальнейшего исполнения данного договора.

В силу ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть 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. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

С учетом оснований расторжения договора, суд полагает обоснованными требования истца о взыскании с ответчика процентов за пользование денежными средствами за период с 21.04.2015 по 28.09.2017 года, размер которых составляет 773 566 рублей 52 копейки из расчета 2 500 215 рублей \times 442 \times 2 \times 1/300 \times 10,5 %, поскольку в ответчиком не были возвращены денежные средства в добровольном порядке, в срок, установленный с. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму

57
1

долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно п. 6 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 настоящей статьи срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Судом установлено, что 01.09.2017 года в адрес ответчика был направлен односторонний отказ от исполнения обязательств по договору и заявление о возврате денежных средств по указанному договору, которые должны были быть возвращены истцу не позднее 02.10.2017 года. Поскольку денежные средства в добровольном порядке возвращены истцу не были, суд полагает возможным взыскать с ответчика проценты за просрочку исполнения обязательства за период с 02.10.2017 года по 06.10.2017 года (период заявленный истцом) в размере 7 083 рубля 94 копейки из расчета 2 500 215 рублей x 5 x 2 x 8,5%.

Также суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика штрафа, установленного п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", согласно которому 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17, при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Соответственно, при наличии правовых оснований для удовлетворения

6

требований истца суд взыскивает с ответчика штраф.

Вместе с тем, суд, принимая во внимание компенсационную природу штрафа, которая направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а не служит средством обогащения, исходя из обстоятельств дела, полагает возможным снизить размер, подлежащего взысканию штрафа, применив в данном случае положения ст. 333 Гражданского кодекса РФ, с учетом которых взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере 1 000 000 рублей.

Законом об участии в долевом строительстве вопросы компенсации морального вреда и взыскании штрафа не урегулированы, следовательно, положения Закона о защите прав потребителей в этой части должны быть применимы по настоящему делу.

Установив факт нарушения прав истца как потребителя, суд находит основания для взыскания с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в порядке статьи 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", размер, который полагает возможным определить в 5 000 рублей, с учетом принципов разумности и справедливости, а также конкретных обстоятельств дела.

В соответствии с положениями ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ взысканию с ответчика подлежат расходы по оплате государственной пошлины в размере 11 404 рубля 33 копейки.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «Гранд-Строй» в пользу Сеппянен Татьяны Валентиновны денежные средства в размере 2 500 215 рублей, проценты за пользование денежными средствами в размере 773 566 рублей, проценты в размере 7 083 рубля 94 копейки, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 1 000 000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 11 404 рубля 33 копейки.

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

Судья

Решение изготовлено в окончательной форме 23 мая 2018 года

