

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Выборгский районный суд города Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Павловой М.А.
при секретаре Ческидове В.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Матвеевой Ольги Александровны к ООО «Норманн-Юг» о защите прав
потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Матвеева О.А. обратилась в Выборгский районный суд Санкт-Петербурга с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Норманн-Юг» о защите прав потребителя, в котором просила взыскать с ответчика неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.12.2016 года по 14.06.2019 года в размере 540 941 руб., денежную компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., убытки в размере 459 058 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от присужденной суммы и признать недействительным п.9.1 договора № УИ-9/17-1и участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой от 01.08.2013 года, как ущемляющий права потребителя на выбор альтернативной подсудности по сравнению с правилами, установленными Законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей.

В обоснование заявленных требований истица ссылается на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по заключенному сторонами 01.08.2013 года договору участия в долевом строительстве жилого дома № УИ-9/17-1и, выразившееся в нарушение срока передачи ей, являющийся участником долевого строительства, объекта долевого строительства. Матвеева О.А. указала, что ввиду нарушения ее прав как потребителя, ей причинен моральный вред. По утверждению истицы, направленная в досудебном порядке в адрес ответчика претензия о выплате неустойки была оставлена последним без удовлетворения. В этой связи истица просила предоставить ей защиту нарушенных прав в судебном порядке.

Представитель истицы в судебное заседание явился, заявленные требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик ООО «Норманн-Юг» о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в судебное заседание своего представителя не направил, о причинах неявки суду не сообщил.

При таких обстоятельствах и с учетом разъяснений, изложенных в пунктах 63, 67 и 68 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которым судебное извещение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, судом в порядке статьи 233 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) постановлено определение о рассмотрении дела в отсутствие не явившегося ответчика в порядке заочного производства.

Суд, выслушав объяснения представителя истицы, исследовав материалы дела, находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что 01 августа 2013 года между ООО «Норманн-Юг» (застройщик) и Матвеевой О.А. (участник долевого строительства) заключен договор договора № УИ-9/17-1и участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом со встроено-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, п. Металлострой, ул.Садовая, уч.1 (севернее дома 17, литера А, корпус 28-Б), и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и исполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру с индексом договора УИ-9/17-1и, общей площадью 25,01 кв.м., а истица приняла на себя обязательства уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

По условиям договора плановый срок завершения строительных работ на объекте определен 30 ноября 2015 года (пункт 1.3 договора); срок ввода объекта в эксплуатацию – 31 декабря 2015 года (пункт 1.4 договора); при надлежащем исполнении участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору застройщик обязуется передать квартиру по акту приема-передачи квартиры в течение 6 месяцев с момента наступления последнего из следующих событий: получение застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и исполнения в полном объеме обязательств участником долевого строительства по внесению денежных средств, указанных в разделе 4 настоящего договора (пункт 5.2.4 договора).

Данные условия договора в их взаимосвязи указывают на то, что стороны согласовали в договоре срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 31 июня 2016 года (31 декабря 2015 года + 6 месяцев).

Цена договора, подлежащая внесению участником долевого строительства, определена пунктом 4.1 договора и составляет 1 386 415,50 рублей.

14 июля 2016 года между ООО «Норманн-Юг» и Матвеевой О.А. было заключено дополнительное соглашение, согласно которому стороны договорились изменить пп. 1.3, 1.4, 5.2.4. договора и изложить их в следующей редакции:

1.3. Плановый срок завершения строительных работ – 30.08.2016 г.

1.4. Срок ввода объекта в эксплуатацию – 30.08.2016 г.

5.2.4. При надлежащем исполнении участником долевого строительства всех обязательств по настоящему договору застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с момента наступления последнего из следующих событий: получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и исполнения в полном объеме обязательств участником долевого строительства по внесению денежных средств, указанных в разделе 4 настоящего договора.

Данные условия договора в их взаимосвязи указывают на то, что стороны согласовали в договоре срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 30.11.2016 г. (30.08.2016 г. + 3 месяца).

Стороной ответчика не оспаривается, что истицей обязательства по договору исполнены в полном объеме, однако, в установленный договором срок квартира истице не передана по акту приема-передачи.

10.06.2019 года истицей в адрес ответчика была направлена претензия, содержащая требование о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 6 Федерального закона 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» 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.

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

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

Объяснения представителя истицы и материалы дела указывают на то, что квартира Матвеевой О.А. по акту приема-передачи на момент рассмотрения дела не передана, что свидетельствует о существенном нарушении ответчиком срока передачи истице объекта долевого строительства, установленного сторонами в договоре № УИ-9/17-1и от 01.08.2013 г.

При таких обстоятельствах, когда имеет место нарушение ответчиком срока передачи истице квартиры, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для взыскания с ответчика в пользу истицы неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за испрашиваемый Антоновой О.А. период с 01.12.2016 года по 14.06.2019 года (925 дней) в размере 2/300 (или 1/150) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день конец испрашиваемого истицей периода и равной 7,5 % (Информация Банка России от 9 февраля 2018 года), от цены договора (1 386 415,50 рублей) за каждый день просрочки, что составляет 641 217 рублей:

$1\ 386\ 415,50 \text{ рублей} \times 1/150 \times 7,5 \% \times 925 \text{ дней} = 641\ 217 \text{ рублей.}$

Истица, в силу диспозитивности гражданского процесса, руководствуясь, принципами обоснованности и разумности, снизила сумму неустойки на 100 276 рублей, т.е. до 540 941 руб., таким образом, суд полагает возможным взыскать с ответчика указанную сумму неустойки в испрашиваемом истицей размере.

Разрешая требование о взыскании денежной компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей и руководствуясь статьей 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», суд находит данное требование обоснованным как по праву вследствие нарушения ответчиком прав истицы как потребителя, так и по размеру, который с учетом конкретных обстоятельств данного дела, степени ответственности ответчика в сложившейся ситуации, длительности невыполнения ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства отвечает требованиям справедливости и разумности.

Разрешая требования истицы о взыскании с ответчика убытков, суд приходит к следующему.

Согласно положениям ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных

условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

ООО «Норманн-Юг» были нарушены обязательства и сроки, предусмотренные пп.1.1-1.5, 5.2.4, а также пп.1 и 2 дополнительного соглашения к договору, т.е. дольщику не была передана квартира.

Истица была вынуждена заключить договор найма жилого помещения от 08.02.2018 года.

Так согласно п.1.5. договора найма, срок найма жилого помещения устанавливается с 08.02.2018 года по 07.01.2019 года.

На текущий момент дольщик и наймодатель пролонгировали действие договора найма.

В соответствии с п.3.1. договора найма Матвеева О.А. выплачивает наймодателю ежемесячную арендную плату в размере 26 000 рублей, а также производит оплату следующих услуг:

- оплата электроэнергии;
- коммунальные услуги;
- интернет и расход воды.

Указанные расходы по ежемесячной оплате жилья и услуг подтверждаются распиской в получении денежных средств с подписью наймодателя и нанимателя.

Кроме того, о необходимости найма жилого помещения в Санкт-Петербурге свидетельствует наличие трудовых отношений дольщика, что подтверждается копиями трудовых договоров.

Согласно расчета убытки истца составляют 459 058 руб.:

- за период с 08.02.2018 г. по 07.03.2018 г. -26 000 руб.;
- 06.03.2018 г. 13 000 руб.+1614 руб. +26000 руб.
- за период с 08.04.2018 г. по 22.04.2018 г. – 15 205 руб.;
- за период с 22.04.2018 г. по 22.05.2018 г. – 26 887 руб.;
- за период с 23.05.2018 г. по 22.06.2018 г. – 27 758 руб.
- за период с 23.06.2018 г. по 22.07.2018 г. – 28 157 руб.;
- за период с 23.07.2018 г. по 22.08.2018 г. – 28 156 руб.;
- за период с 23.08.2018 г. по 22.09.2018 г. – 27 665 руб.;
- за период с 23.09.2018 г. по 22.10.2018 г. -27 829 руб.;
- за период с 23.10.2018 г. по 22.11.2018 г. – 28 228 руб.;
- за период с 23.11.2018 г. по 22.12.2018 г. – 28 190 руб.;
- за период с 23.12.2018 г. по 22.01.2019 г. – 28 003 руб.;
- за период с 23.01.2019 г. по 22.02.2019 г. – 28 794 руб.;
- за период с 23.02.2019 г. по 22.03.2019 г. – 28 442 руб.;
- за период с 23.03.2019 г. по 22.04.2019 г. – 28 051 руб.;
- за период с 23.04.2019 г. по 22.05.2019 г. – 28 079 руб.
- за период с 23.05.2019 г. по 22.06.2019 г – 27 641 руб.

Суд полагает возможным удовлетворить данное требование истицы и взыскать с ООО «Норманн-Юг» в ее пользу убытки в испрашиваемом размере 459 058 руб.

В контексте наличия оставленной без исполнения ответчиком претензии истицы о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, при разрешении заявленного истцом спора подлежит применению пункт 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», согласно которому при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, то есть в размере 275 470,50 рублей (540 941+10 000 / 2).

Согласно ч.6.1 и 7 ст.29 ГПК РФ иски о возмещении убытков, компенсации морального вреда, о защите прав потребителей, могут быть предъявлены в суд по месту жительства или месту пребывания истца.

Как следует из п.9.1 договора № УИ-9/17-1и участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой от 01.08.2013 года, все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, должны разрешаться сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения застройщика с обязательным претензионным порядком. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

Истица зарегистрирована по адресу: СПб ул. Астраханская д. 26 кв.16 в Выборгском районе, что подтверждается свидетельством № 262 о регистрации по месту пребывания (форма № 3).

В соответствии с п.1 ст.16 Закона «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Таким образом, условие договора о выборе суда по месту нахождения застройщика нарушает нормы ГПК РФ и Закона «О защите прав потребителей», ущемляет право истицы на рассмотрение спора в суде по месту жительства, т.е. в Выборгском районном суде г. Санкт-Петербурга.

В связи с вышеизложенным, суд полагает возможным признать недействительным п.9.1 договора № УИ-9/17-1и участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой от 01.08.2013 года, как ущемляющий права потребителя на выбор альтернативной подсудности по сравнению с правилами, установленными Законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию государственная пошлина в размере 14 627 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199, 233-235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать недействительным п.9.1 договора № УИ-9/17-1и участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой от 01.08.2013 года, как ущемляющий права потребителя на выбор альтернативной подсудности по сравнению с правилами, установленными Законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей.

Взыскать с ООО «Норманн-Юг» в пользу Матвеевой Ольги Александровны неустойку в размере 540 941 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., убытки в размере 459 058 руб., штраф в размере 275 470,50 руб.

Взыскать с ООО «Норманн-Юг» в доход государства государственную пошлину в размере 14 627 рублей.

Ответчик вправе подать в Выборгский районный суд Санкт-Петербурга, принявший заочное решение, заявление об отмене решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд через Выборгский районный суд Санкт-Петербурга в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене решения суда, а в случае, если такое заявление подано – в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья



М.А. Павлова



