

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Резолютивная часть решения оглашена 26 февраля 2019 года
Решение в окончательной форме изготовлено 04 марта 2019 года

Кировский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Бачигиной И.Г.
при секретаре Киликовской А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
[REDACTED] к ООО «Патриот Северо-Запад» о
расторжении договора долевого участия в строительстве, взыскании
денежных средств, процентов за пользование чужими денежными
средствами, штрафа, судебных расходов,

установил:

Истец – [REDACTED] обратился в суд с иском к
ООО «Патриот Северо-Запад» о расторжении договора долевого участия в
строительстве, взыскании денежных средств, процентов за пользование
чужими денежными средствами, штрафа, судебных расходов.

В обоснование исковых требований [REDACTED] В.М. указал, что 20
октября 2016 года между ним и ООО «Патриот Северо-Запад» заключен
договор № 56/Я16-5/11-2 участия в долевом строительстве, в соответствии
с которым застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими
силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать)
многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский
район, массив Ковалево и после получения разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию, в срок, установленный договором, передать участнику
 долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную
квартиру, общей площадью 43 кв.м, а участник долевого строительства
обязался уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях
договора и принять указанную квартиру с оформлением соответствующих
документов.

Цена объекта долевого строительства составляет 2 354 680 руб.,
обязанность по оплате стоимости объекта долевого строительства исполнена
своевременно и в полном объеме.

Пунктом 6.1 договора застройщик обязан передать квартиру дольщику
не позднее 31 декабря 2018 года.

Согласно п. 2.1 Проектной декларации от 27.07.2016 срок окончания
строительства был определен застройщиком как 4 квартал 2017 года,
согласно п. 2.8.1 Проектной декларации срок получения разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию: 4 квартал 2017 года включительно.

В соответствии с Изменениями в проектную декларацию от 14.09.2018
застройщиком изменен срок окончания строительства на 2 квартала 2019
года, срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 2 квартал
2019 года.

В связи с изменением срока строительства истец направил 14 ноября
2018 года в адрес ответчика предложение о расторжении договора долевого
участия, которое осталось без удовлетворения.

В связи с изложенным истец просит расторгнуть договор участия в долевом строительстве № 56/Я16-5/11-2 от 20 октября 2016 года; взыскать с ответчика в пользу истца уплаченные по договору денежные средства в размере 2 354 680 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 901842,44 руб. за период с 09.11.2016 по 14.12.2018, компенсацию морального вреда в размере 100000 руб., в возмещение расходов на оплату услуг представителя 40000 руб., в возмещение расходов по оплате государственной пошлины 12182,61 руб., а также штраф в соответствии с ч.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей».

Истец [REDACTED] В.М., представители истца Ляшенко А.М., Алексеева Е.В., действующие на основании доверенности, в судебное заседание явились, на удовлетворении иска настаивали.

Представитель ответчика ООО «Патриот Северо-Запад» Штепа Т.Э. в судебном заседании полагала иск не подлежащим удовлетворению, так как срок исполнения обязательства не наступил, просрочка исполнения обязательства имеет место только с 10.01.2019, право в одностороннем порядке отказаться от договора возникает у истца не ранее 10.03.2019, а следовательно, на момент обращения истца в суд не возникло. Кроме того, истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора. В случае рассмотрения спора просила применить положения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к требованиям о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами и штрафа. (л.д. 71-73)

Изучив материалы дела, заслушав участников процесса, суд приходит к следующему.

Материалами дела установлено, что 20 октября 2016 года между истцом и ООО «Патриот Северо-Запад» заключен договор № 56/Я16-5/11-2 участия в долевом строительстве, в соответствии с которым застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Ковалево и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в срок, установленный договором, передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру, общей площадью 43 кв.м, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях договора и принять указанную квартиру с оформлением соответствующих документов.

Пунктом 3.2 договора цена договора определена в размере 2 354 000 руб.

В соответствии с п. 6.1 договора застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиру не позднее 31 декабря 2018 года.

Истцом обязательства по оплате цены договора в сумме 2 354 000 руб. исполнены в полном объеме, однако ответчик до настоящего момента обязательства по передаче квартиры не исполнил.

14.11.2018 истец направил в адрес ответчика предложение о расторжении договора с требованием о возврате денежных средств, которое ответчиком исполнено не было.

В силу части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №

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 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 частью 1 статьи 9 указанного Федерального закона участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 названного Федерального закона; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Закона об участии в долевом строительстве; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Согласно части 1.1 указанной статьи 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; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Таким образом, перечни оснований как для одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве со стороны участника долевого строительства, так и для расторжения договора по требованию участника долевого строительства не являются исчерпывающими и могут быть предусмотрены также другими федеральными законами либо договором.

Согласно пункту 2 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство состоит из названного Кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих

72
отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать указанному Кодексу.

Пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В силу пункта 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут.

Как указано в пункте 3 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, при расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

В части 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в

части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве контролирующей орган. Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений (часть 4 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве).

Информация о проекте строительства согласно пункту 1 части 1 статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве должна соответствовать проектной документации и содержать, в том числе, информацию о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.

Из содержания указанных выше норм в их взаимосвязи следует, что проектная декларация застройщика, размещенная в сети "Интернет", является официальным документом, одностороннее внесение изменений в который в части, касающейся изменения такого существенного для участника долевого строительства условия договора как срок окончания строительства, влечет за собой право участника долевого строительства на одностороннее расторжение договора участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств.

В связи с изложенным суд полагает требование истца о расторжении договора № 56/Я16-5/11-2 участия в долевом строительстве от 20 октября 2016 года подлежащими удовлетворению.

Также подлежат удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика денежных средств, уплаченных по договору в размере 2 354 680 руб.

Доводы представителя ответчика о несоблюдении досудебного порядка урегулирования спора опровергаются представленным в материалы дела предложением истца от 14.11.2018 о расторжении договора и возврате денежных средств.

Согласно ст. 10 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" 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

коном и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В силу ч.1,2 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» участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти 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.

Долевой взнос по договору в размере 2 354 680 руб. внесен истцом 09.11.2016 года, что подтверждается платежным поручением № 813136 от 09.11.2016. Таким образом, истец вправе требовать проценты за пользование чужими денежными средствами с 09.11.2016.

Истцом произведен расчет процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 09.11.2016 по 14.12.2018, что составляет 901 842,44 руб.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от 21.12.2000 N 263-О, положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

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, т.е., по существу, - на реализацию требования ч.3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав

свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как разъяснено в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 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.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммой неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

С учетом обстоятельств рассматриваемого дела, заявления представителя ответчика о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, принимая во внимание цену договора, период просрочки передачи квартиры, вместе с тем отсутствие доказательств наличия каких-либо негативных последствий в связи с нарушением сроков передачи квартиры, учитывая, что неустойка является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление нарушенных прав, должна соответствовать последствиям нарушения, меры гражданско-правовой ответственности должны носить соразмерный характер, применяться к нарушителю с учетом фактических обстоятельств дела (в том числе с учетом размера и характера причиненного вреда), а также соответствовать требованиям разумности и справедливости, суд полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до 450000 руб., полагая, что данный размер соответствует требованиям разумности и справедливости.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии со статьей 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 другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 45 Постановления пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 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.

Аналогичные положения содержатся в пункте 28 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 декабря 2013 года), согласно которому достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

Нарушение условий заключенного договора в части нарушения сроков передачи объекта недвижимости истцу судом установлено, ответчиком не оспаривается.

Учитывая причиненные нравственные страдания, связанные с фактом нарушения прав Шлейкина В.М. как потребителя услуги, степени вины причинителя вреда, а также требований разумности и справедливости, суд полагает возможным определить размер компенсации морального вреда в сумме 5000 руб.

По основаниям пункта 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца надлежит взыскать штраф в размере 50% от взысканных сумм, при этом суд принимает во внимание, что из материалов дела достоверно усматривается обращение истца к ответчику с соответствующей письменной претензией и неисполнение ответчиком законных требований истца, изложенных в данной претензии, в добровольном порядке.

Взысканию с ответчика в пользу истца подлежит штраф в размере 1 404 840 руб. (2 354 680 руб. + 450 000 руб. + 5000) /2). Оснований для снижения размера штрафа суд не усматривает.

Согласно 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.

В качестве доказательства несения расходов на оплату услуг представителя истцом представлены договор об оказании юридических услуг № 1312-2/2018 от 13 декабря 2018 года, квитанция об оплате на сумму 40000 руб.

Учитывая категорию дела, роль представителя в процессе, количество проведенных по делу судебных заседаний, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в возмещение расходов на оплату услуг представителя 20000 рублей, полагая данный размер разумным.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ взысканию с ответчика в пользу истца подлежат расходы по оплате государственной пошлины в размере 12182,61 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 55, 56, 59, 60, 67, 88, 94, 103, 194-198 ГПК Российской Федерации,

решил:

Расторгнуть договор № 56/Я16-5/11-2 участия в долевом строительстве от 20 октября 2016 года, заключенный между [REDACTED] и ООО «Патриот Северо-Запад».

Взыскать с ООО «Патриот Северо-Запад» в пользу [REDACTED] [REDACTED] уплаченные по договору денежные средства в размере 2 354 680 руб., проценты за пользование уплаченными по договору денежными средствами в размере 450000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб., штраф в сумме 1 404 840 руб., в возмещение расходов на оплату услуг представителя 20000 руб., в возмещение расходов по оплате государственной пошлины 12182,61 руб., а всего 4 246 702 (четыре миллиона двести сорок шесть тысяч семьсот два) руб. 61 коп., в удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца с момента изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Кировский районный суд Санкт-Петербурга.

Судья

И.Г.Бачигина

