

КОПИЯ

Дело №2-3620/2018

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

19 декабря 2018 года

Куйбышевский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Плиско Э.А.,

при секретаре Митькиной К.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Архиповой Кристины Александровны к АО «ГлавСтройКомплекс» о защите прав потребителя, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Архипова Кристина Александровна обратилась в суд с исковым заявлением к АО «ГлавСтройКомплекс» о защите прав потребителя, взыскании денежных средств, мотивируя тем, что 26.02.2016 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которому ответчик обязался осуществить строительство многоквартирного дома по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6, позиция 2, и передать квартиру в данном жилом доме истцу. Обязательство по уплате цены договора было исполнено истцом в полном объеме, однако ответчик, в нарушение п.3.2, 3.2.1 Договора обязанность по передаче квартиры в срок до 01.07.2017 года не исполнил. В связи с данными обстоятельствами, истец, с учетом уточнений, в окончательной редакции требований просила взыскать с ответчика убытки, связанные с наймом жилого помещения, за период с июля 2017 года по сентябрь 2018 года в размере 272000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 100 000 рублей, штраф в размере 50% от взысканной суммы.

Истец в судебное заседание не явилась, извещалась надлежащим образом, ходатайств, в том числе об отложении рассмотрения дела, не представила, доверила защиту интересов представителю, в связи с чем суд счел возможным рассмотреть дело в ее отсутствие.

Представитель истца в судебном заседании поддержала уточненные исковые требования в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, возражал по заявленным требованиям, полагая недоказанной вынужденность и сам факт несения истцом заявленных убытков; в случае удовлетворения требования просил применить ст.333 ГК РФ к штрафу.

Суд, выслушав стороны, исследовав представленные доказательства и оценив их в совокупности, приходит к выводу о том, что заявленные исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 26.02.2016 года между сторонами был заключен договор №130/6/2Ю участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которому ответчик обязался осуществить строительство многоквартирного дома по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6, позиция 2, и

передать квартиру в данном жилом доме истцу, которая, в свою очередь, обязалась уплатить цену договора и принять квартиру. Истец свое обязательство по уплате исполнила. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области произведена регистрация данного договора.

В соответствии со ст.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» №214-ФЗ от 30.12.2004 года, по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства. Согласно ч.4 п.2 данной статьи, договор должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Ст.6 ч.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» №214-ФЗ от 30.12.2004 года установлено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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

В соответствии со ст.314 ч.1 ГК РФ, 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.

Согласно материалам дела, и не оспаривалось сторонами, разрешение на ввод объекта долевого строительства до настоящего времени ответчиком не получено, объект долевого строительства участнику не передан.

Полагая установленный договором срок передачи объекта нарушенным, истец обратилась с претензией к застройщику о возмещении убытков, которая в добровольном порядке не была удовлетворена.

С учетом положений Федерального закона №214-ФЗ, ст.431 ГК РФ и заключенного сторонами договора, суд считает установленным факт нарушения срока исполнения обязательства застройщика по передаче объекта участнику долевого строительства.

В соответствии с п.3.2 Договора, застройщик планирует завершить строительство объекта в 2 квартале 2016 года. Пунктом 3.2.1 Договора стороны пришли к соглашению, что застройщик обязуется передать объект долевого строительства дольщику в течение 6 месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно ч.1 ст.431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в ч.1 ст.431 ГК РФ, не позволяют определить

содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора.

В связи с тем, что указание в договоре конкретного срока передачи объекта строительства участнику является обязательным требованием Закона, п.3.2.1 Договора, по мнению суда, не подлежит толкованию и применению отдельно от иных условий договора, в том числе п.3.2 Договора, поскольку в таком случае не определяет срок исполнения обязательства, что недопустимо в соответствии со ст.4 п.4 Федерального закона №214-ФЗ.

Исходя из системного толкования п.3.2 и 3.2.1 Договора, обязанность ответчика по передаче объекта долевого строительства возникает после истечения установленных в указанных пунктах сроков.

При таких обстоятельствах, суд считает установленной действительную волю сторон на согласование Договором срока завершения строительства не позднее 4 квартала 2016 года, а равно получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2016 года, и обязательства застройщика передать объект долевого строительства в течение 6 месяцев с указанной даты, то есть не позднее 30 июня 2017 года.

При таких обстоятельствах, судом установлено нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу в период с 01.07.2017 года по настоящее время.

В соответствии с преамбулой Закона РФ от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей» указанный закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при передаче товаров (выполнении работ, оказании услуг). При этом потребителем является гражданин, не только заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, но и имеющий намерение заказать или приобрести такие товары (работы, услуги).

В силу ст.4 ч.9 Федерального Закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 Федеральным законом.

Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года вопросы возмещения убытков, компенсации морального вреда и взыскании штрафа не урегулированы, в связи с чем в данной части подлежат применению положения Закона о защите прав потребителей.

Разрешая требования истца о взыскании убытков, связанных с наймом жилья, суд считает в данной части требования подлежат частичному удовлетворению.

В соответствии со 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,

02

которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). По смыслу указанной правовой нормы, необходимость таких расходов и их размер должны быть подтверждены доказательствами.

Материалами дела подтверждается, что истец с 04.11.2017 года по 03.10.2018 года проживала в квартире на основании договора найма, заключенного с Кассиковой О.Ф., связи с чем, согласно представленным документам осуществляла оплату, предусмотренную договором: в размере 17 000 рублей ежемесячно, что в общей сумме за период (12 месяцев) составляет 204 000 рублей. В связи с тем, что истец праве была рассчитывать в период с 01.07.2017 года по настоящее время времени проживать в приобретаемой по договору с ответчиком квартире, произведенные ею выплаты за период с ноября 2017 года по сентябрь 2018 года за найм жилого помещения являются убытками истца, которые подлежат возмещению ответчиком, как виновной стороной в несении убытков. Размер убытков подтверждается материалами дела, в связи с чем с ответчика в пользу истца подлежат взысканию убытки, связанные с наймом жилого помещения в размере 204 000 рублей. Обязанность по возмещению убытков в данном случае возникла при наличии прямой причинно-следственной связи между виновным поведением причинителя вреда и наступившими последствиями.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика убытков по договору найма, заключенного 03.12.2016 года, суд не находит оснований к их удовлетворению, поскольку судом достоверно установлено и не оспаривалось представителем истца, что данные убытки неслала не истец, нанимателем по договору являлся Архипов М.Н., который и производил оплату. Таким образом, с учетом даты заключения договора (до окончания срока передачи квартиры), в данном случае взаимосвязь понесенных Архиповым М.Н. убытков с действиями ответчика относительно заключенного с истцом договора не установлена, в связи с чем заявленные в данной части убытки не подлежат возмещению ответчиком. Кроме того суд учитывает, что не может быть принята во внимание представленная к договору расчетная ведомость, в которой в пустых полях заблаговременно были размещены подписи наймодателя в получении денежных средств, что, ввиду отсутствия иных доказательств внесения платы по договору, ставит под сомнение достоверность указанной ведомости.

Согласно ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

При этом, по смыслу данной нормы закона, при решении вопроса компенсации потребителю морального вреда достаточным является установленный факт нарушения прав потребителя; размер компенсации морального вреда не зависит от стоимости товара (услуг) или суммы подлежащей взысканию неустойки.

В связи с тем, что судом установлена неправомерность действий ответчика в ~~данных правоотношениях и относительно предмета иска, нарушение прав истца, как потребителя, учитывая характер правоотношений, обстоятельства и период нарушения обязательства, учитывая, что размер компенсации морального вреда не~~

должен быть связан с размером ущерба, исходя из принципа разумности и справедливости, суд считает, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 10 000 рублей.

В соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, импортера, уполномоченной организации) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При таких обстоятельствах, подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить требование потребителя в установленный срок в размере 50% от взыскиваемой суммы составляет $((204\ 000 + 10\ 000) * 50\%)$ 107000 рублей.

Вместе с тем, суд учитывает, что предусмотренный статьей 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки. Исходя из изложенного, применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно при определении размера неустойки и штрафа, предусмотренного Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей".

В соответствии со статьей 55 Конституции Российской Федерации законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Возложение законодателем на суды общей юрисдикции решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости.

Принимая во внимание характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы штрафа последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс Российской Федерации предполагает выплату истцу такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, в том числе срок, в течение которого требование истца не исполнялось в добровольном порядке, принимая во внимание отсутствие сведений о размере убытков истца, вызванных неисполнением в добровольном порядке требования истца, подтверждающих соразмерность штрафа последствиям, и одновременно правовой характер штрафа, предусмотренного в целях предупреждения участников гражданского оборота не допускать нарушения прав потребителя и удовлетворять их требования в установленный срок, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 60 000 рублей, как соответствующий требованию о соразмерности последствиям нарушения ответчиком обязательства.

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

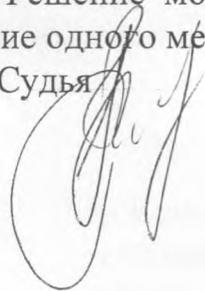
РЕШИЛ:

Исковые требования Архиповой Кристины Александровны удовлетворить частично.

Взыскать с АО «ГлавСтройКомплекс» в пользу Архиповой Кристины Александровны убытки в сумме 204 000 рублей, 10 000 рублей в счет компенсации морального вреда, штраф в размере 60 000 рублей; в удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья



Решение в окончательной форме изготовлено 19.12.2018г.

