Дело № 2-4385/2011 «11» октября 2011 года

**РЕШЕНИЕ**

**(**о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа по ДДУ)

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Фрунзенский районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Хабик И.В., с участием адвоката **Черевковой Л.И.,** при секретаре Мордас О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ИИИ к Закрытому акционерному обществу «ООО» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

установил:

Истица обратилась в суд с иском, указав, что ДД.ММ.ГГГГ между ней и ООО  был заключен договор участия в долевом строительстве №, по указанному договору (согласно п.2.1. и приложения №, Соглашения о сверке расчетов от ДД.ММ.ГГГГ (доплата после обмера построенной площади)) своевременно и полностью истица оплатила денежную сумму в размере 11517547,95 рублей.Согласно п. 1.5. договора: срок окончания строительства Объекта - ДД.ММ.ГГГГ, а согласно п. 3.1.7. договора ответчик обязался передать квартиру не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Истица указала, что квартира ей была передана по акту приёма-передачи ДД.ММ.ГГГГ, то есть с просрочкой 59 дней, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, а также с недоделками, которые ответчик, согласно выданному им гарантийному письму, обязался устранить в срок до ДД.ММ.ГГГГ (фактически устранил их только к ДД.ММ.ГГГГ). ДД.ММ.ГГГГ истица обратилась к ответчику с претензией о выплате предусмотренной законом неустойки, однако письменного ответа не получила, в устной форме было отказано в удовлетворении претензии.

В связи с изложенным, а также ссылаясь на то, что в связи с пренебрежительным отношением ответчика истица испытывает нравственные страдания и нервные переживания, истица просит суд взыскать с ответчика неустойку в размере 362418 рублей 84 копейки, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, взыскать с ответчика судебные расходы на представителя в размере 23000 рублей. Кроме того, в соответствии с п.6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" истица требует взыскать с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентовот суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истица в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, представляющие ее интересы на основании ордера и доверенности адвокат Черевкова Л.И., а также ИИИ, действующий на основании доверенности, в судебном заседании требования поддержали.

Представитель ответчика ЗАО «ООО» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, о чем в материалах дела имеется расписка (л.д. 37), о причинах неявки не сообщил, в связи с чем суд определил рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке [ст. 167 ГПК РФ](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_167_%D0%93%D0%9F%D0%9A_%D0%A0%D0%A4).

Изучив материалы дела, выслушав представителей истицы, суд приходит к следующему.

Из материалов дела видно, что ДД.ММ.ГГГГ между ИИИ и ЗАО «ООО» был заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого по окончании строительства жилого дома по строительному адресу <адрес> и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ИИИ должна получить в собственность квартиру с условным №, расположенную <адрес>, общей площадью 149,32 кв.м (копия договора на л.д. 9-21).

По указанному договору (согласно п.2.1. и приложения №, Соглашения о сверке расчетов от ДД.ММ.ГГГГ (доплата после обмера построенной площади)) своевременно и полностью истица оплатила стоимость долевого участия в объеме предусмотренной договором квартиры, в размере 11517547,95 рублей, в том числе оплатила ДД.ММ.ГГГГ 188165 руб. 46 коп. за увеличение площади квартиры согласно обмерам ПИБ (л.д. 22, 24-26).

П. 1.5. договора предусмотрен срок окончания строительства Объекта - ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 9).

Согласно п. 3.1.7. договора ответчик обязался передать квартиру истице не позднее ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 11).

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен 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.

Из акта приема-передачи квартиры следует, что квартира истцу была передана по акту приёма-передачи ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 23), то есть с просрочкой исполнения обязательства, предусмотренного договором, на 59 дней.

При этом из претензии, поданной истицей ответчику ДД.ММ.ГГГГ следует, что ДД.ММ.ГГГГ был составлен акт осмотра квартиры и был составлен акт о несоответствии, ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» обязалось в срок до ДД.ММ.ГГГГ устранить выявленные дефекты квартиры, после устранения выявленных недостатков истица была уведомлена о необходимости явиться ДД.ММ.ГГГГ для осмотра квартиры и принятия ее по акту приема-передачи. В результате квартира была передана истцу по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ, однако также с выявленными дефектами окон, которые ответчик обязался устранить в срок до ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 27, 28). Таким образом видно, что в срок, предусмотренный договором, квартира истице не была передана по причине наличия в ней недостатков.

Учитывая изложенное, требование истицы о взыскании с ответчика неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, обоснованно и подлежит удовлетворению. Расчет неустойки, представленный истцом (л.д. 6), судом проверен и сомнений в его правильности у суда не имеется, неустойка за указанный период составляет 362418 руб. 84 коп.

При вынесении решения суд принимает во внимание, что ответчик, извещенный о времени рассмотрения настоящего гражданского дела, не явившись без уважительных причин ни в предварительное, ни в настоящее судебное заседание, каких-либо доказательств в опровержение требований истца не представил. Вместе с тем, согласно ч. 1 [ст. 56 ГПК РФ](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_56_%D0%93%D0%9F%D0%9A_%D0%A0%D0%A4), каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Не использование стороной указанного диспозитивного права на представление доказательств, влечет соответствующие процессуальные последствия – в том числе и постановление решения только на основании тех доказательств, которые представлены в материалы дела другой стороной.

Таким образом, требование истца о взыскании неустойки должно быть удовлетворено судом.

Также истица просит взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., моральный вред обосновывает пренебрежительным к ней отношением ответчика, нарушением срока передачи ей квартиры. В судебном заседании представители истицы пояснили, что квартира была приобретена истицей с полной отделкой, в связи с чем она рассчитывала в установленный договором срок получить квартиру и въехать в нее для проживания, что по причине нарушения срока передачи квартиры оказалось невозможным, в доме длительное время не работало лифтовое оборудование, что приводило к значительным неудобствам (с учетом того, что квартира находится на 24-25 этажах), до настоящего времени дом не подключен по постоянной схеме к электроэнергии, что приводит к частым отключениям электроэнергии.

В соответствии с п.9. ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) 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 этим законом.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Судом принимается в качестве основания компенсации то, что ответчиком истцу проинвестированный ею объект не был передан в предусмотренный срок, что лишило истца возможности своевременно получить построенную квартиру с целью проживания, нарушение прав истицы со стороны ответчика причинило истцу неудобства, переживания, нравственные страдания. Однако суд учитывает требования разумности и справедливости, полагает возможным удовлетворить заявленные требования о компенсации морального вреда частично, взыскав с ответчика в счет компенсации морального вреда 10.000 рублей.

Также подлежит удовлетворению требование истицы о взыскании расходов на оплату услуг представителя, в силу следующего.

В силу [ст. 100 ГПК РФ](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_100_%D0%93%D0%9F%D0%9A_%D0%A0%D0%A4) стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом факт несения расходов на оплату услуг представителя доказан. Так, в материалы дела представлен договор поручения № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между истцом и адвокатом Черевковой Л.И., предметом которого является представление интересов истицы в суде по настоящему делу (л.д. 29). П. 4.1. договора предусмотрено, что общая сумма по договору составляет 23000 руб. Квитанцией к приходному кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ подтверждается факт оплаты истцом указанных расходов в сумме 23000 руб. (л.д. 30).

Для снижения судом суммы возмещения на оплату услуг представителя суду должны быть представлены доказательства чрезмерности (неразумности) выплаченных представителю сумм. Только при условии представления стороной доказательств чрезмерности взыскиваемых расходов суд может уменьшить взыскиваемые в возмещение расходов на оплату услуг представителя суммы. Произвольное же уменьшение возмещения расходов на оплату услуг представителя недопустимо - такая точка зрения сформулирована в Определениях Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2004 г. N 454-О, от 20 октября 2005 г. N 355-О.

Учитывая, что ответчиком доказательств чрезмерности взыскиваемых с ответчика расходов на оплату услуг представителя суду не представлено, суд взыскивает в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в полном объеме понесенных расходов, то есть в сумме 23000 рублей.

По правилу ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход государства подлежит взысканию госпошлина за рассмотрение дела судом в сумме 7154 руб. 19 коп.

Суд полагает требование истца о взыскании с ответчика в доход государства штрафа в размере 50% от взысканных в ее пользу сумм не подлежащим удовлетворению, поскольку в данной части Закон «О защите прав потребителей» на правоотношения сторон не распространяется, Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» предусмотрена иная ответственность за нарушение прав участника долевого строительства - гражданина.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.150,151, 1099 – 1101 ГК РФ, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Законом РФ «О защите прав потребителей», ст. ст. 12, 56, 67, 167, 194 – 199 ГПК РФ,

решил:

Исковые требования ИИИ удовлетворить частично.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «ООО» в пользу ИИИ неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в сумме 362418 руб. 84 коп., в счет возмещения морального вреда сумму в размере 10.000 руб., в возмещение расходов на оплату услуг представителя,, а всего 395418 руб. 84 коп. (триста девяносто пять тысяч четыреста восемнадцать рублей 84 копейки).

Взыскать с Закрытого акционерного общества «ООО» госпошлину в доход государства в сумме 7154 руб. 19 коп. (семь тысяч сто пятьдесят четыре рубля 19 копеек).

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд путем подачи кассационной жалобы через Фрунзенский районный суд в течение 10 дней.

Судья: