

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

Дзержинский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе: председательствующего судьи Михалко Ю.Л., при секретаре Кормягиной С.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Торосяна Хорена Гагиковича к ООО «Пик-Инвестпроект» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта, стоимости восстановительных работ, расходов по оплате оценки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Торосян Х.Г. обратился в суд с иском к ответчику, указав в обоснование, что по условиям договора купли-продажи ответчик обязан был передать помещение отвечающее условиям договора, однако обязательства не исполнены, при осмотре выявлен ряд недостатков, которые добровольно не устранены застройщиком, для устранения недостатков по оценке, произведенной истцом, необходимо затратить 172 000 рублей, кроме того нарушен срок передачи объекта, требование добровольно выплатить неустойку застройщиком не исполнено, поставлены требования: взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта в сумме 936 376,6 руб.; взыскать стоимость ремонтно-восстановительных работ в сумме 172 000 руб.; взыскать расходы по оценке в сумме 15 000 рублей; взыскать компенсацию морального вреда в сумме 50 000 рублей; взыскать штраф в размере 586688,30 руб., а также взыскать расходы по оплате услуг представителя в размере 60 000 рублей.

Истец Торосян Х.Г. в судебное заседание не явился, направил своего представителя.

Представитель истца Тюлев А.А. в судебное заседание явился, требования поддержал по указанным в иске основаниям.

Ответчик ООО «Пик-Инвестпроект» в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещался надлежащим образом путем направления телеграммы, которая доставлена адресату, однако сведений о причине неявки не поступило, ходатайств не заявлено.

В силу части 1 ст.35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Учитывая, что приняты надлежащие меры к извещению ответчика, суд полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Ответчиком в суд направлены письменные возражения, в которых полагает иск не подлежащим удовлетворению по размеру, указывает, что в данном случае нет оснований для применения закона о защите прав

потребителей, поскольку объектом договора является нежилое помещение, и ходатайствует о снижении размера неустойки и штрафа, указывая в обоснование, что серьезные последствия для истца не наступили, дом был сдан своевременно и цена объекта, установленная договором, не изменялась, хотя в период строительства произошло значительное подорожание строительных материалов, полагает, что размер неустойки может быть ограничен средней стоимостью найма помещения для проживания, если надобность в таковом у истца имеется, что составляет 92 400 рублей, также полагает, что в деле отсутствуют доказательства причинения истцу морального вреда.

Выслушав представителя истца, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

7 февраля 2023 года между Торосяном Х.Г. и ООО «ПИК-Инвестпроект»(застройщик) заключен договор купли-продажи нежилого помещения (апартаменты) № 22 в доме по адресу Москва, территория поселения Внуковское, улица Летчика Грицевца дом 14А, площадью 71,0 кв. метров, расположенного на 3-ем этаже многоквартирного дома.

Рассматривая доводы ответчика о том, что к правоотношениям сторон договор о защите прав потребителей не может быть применен, суд учитывает разъяснения, содержащиеся в п.8 Обзора судебной практики по делам о защите прав потребителей, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2022, согласно которой Назначение помещения как нежилого само по себе не является обстоятельством, безусловно исключающим возможность использования этого помещения для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд.

Как следует из условий договора, истец приобрел апартаменты состоящие из двух комнат в комплексе, построенном ответчиком, в иске указано, что данное помещение приобретено для проживания как самого истца, так и членов его семьи, что не исключается в силу характеристик указанного помещения.

При отсутствии иных доказательств того, что в силу каких-либо причин помещение в гостиничном комплексе (апартамент) не может быть использовано истцом именно для проживания, и в отсутствие нормы закона, ограничивающей использование апартаментов исключительно целями предпринимательской деятельности и запрещающую их использование для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, в том числе для проживания, суд полагает, что в данном случае правоотношения сторон регулируются в том числе и Законом о защите прав потребителей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно пункту 3 статьи 487 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда продавец, получивший сумму предварительной

оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок, покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

Аналогичные последствия непередачи предварительно оплаченного товара предусмотрены статьей 23.1 Закона "О защите прав потребителей".

Согласно статье 23.1 Закона "О защите прав потребителей" договор купли-продажи, предусматривающий обязанность потребителя предварительно оплатить товар, должен содержать условие о сроке передачи товара потребителю (пункт 1).

В случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы.

По условиям договора цена объекта составляет 11 016 195,45 рублей (пункт 3), передача объекта должна состояться в течение 10 рабочих дней с момента регистрации права собственности на основании акта, подписанного сторонами (пункт 10).

Как следует из представленных документов, истец оплатил цену договора полностью, что ответчиком не оспаривается.

Регистрация права собственности Торосяна Х.Г. на указанное помещение произведена 15 февраля 2023 года, акт приема-передачи подписан сторонами 21 марта 2023 года (л.д.25)

Направленное в адрес продавца требование о выплате неустойки за период просрочки передачи объекта с 3 марта 2023 года по 21 марта 2023 года (17 дней) в сумме $11016195,45 \times 0,5\% \times 17 = 936376,60$ рублей отклонено ответчиком с указанием на отсутствие потерь, связанных с данным нарушением (л.д.30)

Суд полагает установленным, что обязательства по передаче объекта ответчиком исполнены с нарушением срока, доказательства того, что покупатель уклонялся от приемки объекта, суду не предоставлены, следовательно требование о взыскании неустойки является обоснованным.

В соответствии с пунктом 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом, в том числе и Законом о защите прав потребителей.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате

неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации суд наделен правом уменьшить неустойку, если установит, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Таким образом, положение пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет право суда уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, по существу предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Определение соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства сопряжено с оценкой обстоятельств дела и представленных участниками спора доказательств, а также со значимыми в силу материального права категориями (разумность и соразмерность) и обусловлено необходимостью установления баланса прав и законных интересов кредитора и должника.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка по указанному критерию отнесена к компетенции суда первой инстанции и производится им по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела. При этом суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Период просрочки исполнения обязательств по передаче объекта является крайне незначительным, поэтому, учитывая компенсационную природу неустойки, и отсутствие доказательств, свидетельствующих о причинении истцу убытков вследствие данной просрочки, а также учитывая применение дополнительных санкций в виде штрафа, суд полагает возможным удовлетворить ходатайство ответчика и снизить размер неустойки до 400 000 рублей, полагая, что указанная сумма в должной мере соответствует требованиям разумности и будет достаточной компенсацией в связи с допущенным нарушением.

Истец также просит взыскать стоимость ремонтных работ по устранению недостатков в переданном ему объекте строительства.

21 марта 2023 г. при осмотре квартиры с участием истца и представителя ответчика установлено, что в помещении имеются недостатки, указанные истцом в акте осмотра (л.д.26)

5 мая 2023 года истец уведомил продавца о проведении им досудебной

Федерации, установленные по делу обстоятельства, а также соображения разумности и справедливости, суд полагает, что с ответчика подлежит взысканию компенсация в размере 10 000 руб.

Учитывая положения п.6 ст.13 Закона "О защите прав потребителей", разъяснения п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", указывающего на то, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом, которые не были удовлетворены в добровольном порядке, суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере: $572000 + 10000 : 2 = 291000$ руб.

Расходы истца на проведение оценки стоимости восстановительного ремонта составили 15 000 рублей, что подтверждено представленными документами, данные расходы подлежат взысканию с ответчика в полном объеме.

Ходатайство истца о возмещении расходов по оплате услуг представителя в силу положений ст. 98,100 ГПК РФ подлежит удовлетворению, поскольку истец заключил соглашение с Тюлевым А.А. именно в связи с рассмотрением настоящего дела, реализуя гарантированное законом право на ведение дела через представителя.

Расходы на представителя составили 60 000 рублей, подтвержденные документально и подлежат взысканию с ответчика в указанном размере.

С ответчика также подлежит взысканию в доход государства пошлина, от уплаты которой истец освобожден на основании закона.

Руководствуясь ст.ст. 167, 194-199, 320-321 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «Пик-Инвестпроект» в пользу Торосьяна Хорена Гагиковича неустойку за нарушение срока передачи объекта в размере 400 000 рублей, стоимость восстановительных работ в размере 172 000 рублей, расходы по оплате экспертизы в размере 15 000 рублей, компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 291 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя 60 000 рублей.

Взыскать с ООО «Пик-Инвестпроект» в доход государства государственную пошлину в размере 13 742 рубля.

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

Мотивированное решение суда изготовлено 13.01.2025 года

Судья:

Ю.Л. Михалко