

Мировому судье судебного участка №11
г. Санкт-Петербурга
199004, Санкт-Петербург,
4 линия В.О., д.35-37, лит. А.

от Ответчика:
ООО «Главстрой-СПб»
199034, Санкт-Петербург,
наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. «А».

Истец:

194358, Санкт-Петербург,
ул. Федора Абрамова, д.4, лит.А., кв. _____.

ОТЗЫВ

на исковое заявление о взыскании неустойки за просрочку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

В производстве Мирового судьи судебного участка №11 г. Санкт-Петербурга находится дело по находится дело по иску _____ (далее по тексту - "Истец") к ООО «Главстрой-СПб» (далее по тексту – "Ответчик") о взыскании пени за нарушение сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, штрафа в пользу потребителя, компенсации морального вреда. В указанном исковом заявлении Истец требует взыскать с Ответчика в пользу Истца:

1. Пени за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в размере 40 518, 80 рублей;
2. Компенсацию морального вреда в размере 20 000,00 рублей.
3. Штраф в соответствии с п.6. ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей».

Считаем, что требования Истца по настоящему делу не обоснованы и не подлежат удовлетворению по следующим причинам:

1. «~~13~~» октября 2010г. между Истцом и Ответчиком подписан Договор участия в долевом строительстве № 1/13-5 Д (далее – «Договор») многоквартирного жилого дома корпус 1 по адресу: Санкт-Петербург; Выборгский район, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему пер. (15-1) в составе территории, отведенной для комплексного освоения по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.). Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу,

что подтверждает его соответствие всем нормам действующего законодательства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Застройщиком получено 25.11.2011г. №78-4003в-2011. В соответствии со ст.8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – «214-ФЗ») Ответчик уведомил Истца о завершении строительства и вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, о готовности объекта долевого строительства к передаче, необходимости осмотра и принятия квартиры по акту приема-передачи, что подтверждается уведомлением, полученным Истцом.

Согласно ст.8 ФЗ №214-ФЗ «участник долевого строительства, получивший сообщение от застройщика о завершении строительства многоквартирного дома, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок. В соответствии с п. 4.1.5. Договора участник долевого строительства обязуется принять квартиру по акту приема-передачи не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от застройщика.

В соответствии с п.2 ст.7 ФЗ №214-ФЗ, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в обязательных требованиях, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Недостатки, на наличие которых Истец ссылался при отказе от приемки квартиры не являлись недостатками, которые делали Объект непригодным для использования в целях, указанных в Договоре. Монтажных и конструктивных недостатков, делающих невозможным проживание Истца в квартире, при приемке не выявлено, а имеющиеся отделочные недостатки являлись пожеланиями Истца и выходили за рамки урегулированного сторонами предмета Договора.

После разъяснений Истцу было предложено исполнить свои обязательства, установленные Договором, по приемке квартиры по Акту приема-передачи. Однако Истец уклонялся от приемки квартиры и принял квартиру только 22.06.2012г.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, в связи с чем, заявленный Истцом размер неустойки (40 518,80 руб. за 21 день просрочки) явно

несоразмерен последствиям нарушения обязательств. В соответствии со ст.333 ГК РФ снижение размера неустойки будет в полной мере способствовать восстановлению баланса между нарушенными правами Истца и мерой ответственности, применяемой к Ответчику.

Позиция ООО «Главстрой-СПб» подтверждается сложившейся судебной практикой, согласно которой суды, определяя размер взыскиваемой санкции, должны исходить из соотношения размера начисленной неустойки и размера основного обязательства, принципа соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств ответчиком, длительности периода начисления неустойки. Сам порядок начисления неустойки и взыскиваемый размер не должен привести к нарушению основополагающих принципов российского гражданского права и придать институту неустойки не компенсационный, а карательный характер (определение ВАС РФ от 13.12.2010 № ВАС-15050/10, определение ВАС РФ от 21.06.2010 № ВАС-17990/09).

Кроме того, Конституционный суд в определении от 21.12.2000 № 263-О указал, что «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 статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 ГК 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции Российской Федерации».

Истец не ссылается на какие-либо негативные последствия просрочки исполнения обязательства, что подтверждается, в том числе отсутствием в исковом заявлении требования о взыскании убытков. Таким образом, требование о взыскании неустойки носит исключительно формальный характер.

2. Истец 22.06.2012г. подписал Акт приема-передачи квартиры с Ответчиком, где указано, что **Истец финансовых и иных претензий к Ответчику не имеет**. Данный акт подтверждает, что обязательства Ответчика как застройщика надлежащим образом исполнены в соответствии с условиями Договора и действующего законодательства – многоквартирный жилой дом построен, введен в эксплуатацию, квартира передана по акту приема-передачи Истцу как участнику долевого строительства. Формулировка акта учитывает положения ст. 415 ГК РФ, согласно которой

кредитор вправе освободить должника от лежащих на нем обязанностей, что и сделал Истец в данном случае по отношению к Ответчику.

В соответствии со ст.12 ФЗ №214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ).


3. Истцом не доказан факт причинения морального вреда, вина Ответчика, а также характер и объем физических и нравственных страданий. Указанные условия являются обязательными для определения оснований и объема возмещения морального вреда согласно ст. 151 ГК РФ и Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 года № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда».

Учитывая вышеизложенное, и руководствуясь статьями 151, 310, 395, 408, 421 Гражданского кодекса РФ, ст. 8, 55 Градостроительного кодекса РФ, действующим гражданским процессуальным законодательством, ФЗ №214-ФЗ, Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 года № 10

ПРОШУ:

в заявленных Истцом исковых требованиях отказать в полном объеме.

Представитель ООО «Главстрой-СПб»
по доверенности от 25.03.2011,
реестровый №1В-275



О.В. Жажина

03.12.2012г.