

Закончилось очередное судебное дело по спорам связанным с приобретением недвижимости, которое вели юристы Общества защиты прав потребителей Санкт-Петербурга «Потребительский Альянс». Закончилось нашей убедительной победой.

В пользу дольщика суд взыскал неустойку 342 170 руб. за нарушение застройщиком срока передачи дольщику квартиры, штраф 86 792 руб. за нарушение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, 5000 компенсацию морального вреда, а всего 433 962 руб.

Действительно неплохая компенсация, учитывая, что стоимость квартиры дольщика составила 2 570 000 руб. То есть фактически удалось вернуть обратно от застройщика почти пятую часть стоимости квартиры! Итак, давайте разберемся поподробнее, за что дольщик ЖК «Новое Девяткино», находящегося по адресу д. Новое Девяткино, ул. Главная, д. 56, застройщиком которого является ООО «Астра» («Унисто Петросталь» группа компаний), может получить такую компенсацию.

Договор долевого участия с ООО «Астра» («Унисто Петросталь» группа компаний)

Главным поводом к обращению дольщика в наше Общество защиты прав потребителей стал факт нарушения застройщиком срока передачи ему квартиры. Также в рамках одного судебного дела были также разрешены вопросы с наличием строительных недостатков – трещины в стене, а также установкой полотенцесушителя, несоответствующего требованиям строительных норм.

Немного предыстории. В апреле 2011 г. между дольщиком Б. и ООО «Астра» был заключен договор участия в долевом строительстве. В соответствии с разделом 1 договора, застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 18-ти этажный многоквартирный дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, квартал 1-А. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в срок установленный договором, Застройщик обязался передать дольщику жилое помещение в виде квартиры.

Обязательство дольщика предусмотрено п.2.6. договора по оплате стоимости квартиры в размере 2 570 776 рублей было исполнено в полном объеме.

В соответствии с п. 4.1. договора, стороны установили плановый срок ввода объекта в эксплуатацию 30.09.2012 г. В соответствии с п. 4.2. договора, передача застройщиком дольщику квартиры производится по передаточному акту не позднее трех месяцев с момента получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, квартира подлежала передаче истцу не позднее 31.12.2012 г., однако передача состоялась лишь в сентябре 2013 г., что подтверждается актом приема-передачи квартиры.

По указанным основаниям нашими юристами отдела недвижимости были предъявлены иски в суд. Требования, предъявленные нашими юристами застройщику ООО «Астра» на досудебном этапе – были оставлены им без удовлетворения.

Досудебная претензия о выплате неустойки за задержку передачи квартиры

На досудебную претензию был направлен ответ о том, что причиной нарушения срока передачи долишки квартиры стали не действия застройщика, а незаконный действия Администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

ООО «Астра» отказала дольщику, потому что не получила разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Это незаконно.



УНИСТО Петросталь
ГРУППА КОМПАНИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«АСТРА»
188710, Ленинградская область, г. Всеволожск,
ул. Заводная д. 53/35

www.unisto-petrostal.ru info@unisto.ru

ОГРН 1027801060785 ИНН 7828175381 КПП 4701470021

Р/с 407020102250102182136 Северо-Западный банк ОАД «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург к/с 32101810800000000055, БИК 044030883

Иск. от 01 октября 2014 г.

188641, Ленинградская область, Всеволожский район,
Дер. Ново Девяткин, ул. Главная, д. 56, кв.
От Общества с ограниченной ответственностью «Астра»
(ООО «Астра»)

Уважаемый _____

В ответ на ваше обращение от 08.2014 г. (Вх. № от 09.2014 г.) Общество с ограниченной ответственностью «Астра» (ООО «Астра», «Общество») сообщает следующее: между ООО «Астра» («Застройщик») и _____ («Дольщик») 2011 года был заключен Договор № _____ участия в долевом строительстве (далее – «Договор») согласно п. 1.1. которого Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Ново Девяткин, квартал 1-А, под. 1 и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором передать Дольщику 2 (Два) комнатную квартиру № _____ расположенную на _____ этаже указанного жилого дома.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен Договором.

В соответствии с п. 4.2. Договора передача Застройщиком Дольщику квартиры производится по Предельному акту не позднее трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Как верно отмечает Истец Акт приема-передачи квартиры был подписан _____ сентября 2013 года. Причиной задержки акта приема-передачи указанной квартиры именно датой _____ сентября 2013 года стала незаконная действия Администрации муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – «Администрация»).

Согласно Разрешению на строительство, выданному Застройщику 11 февраля 2011 года, срок завершен строительства установлен до 01 декабря 2012 г., который был соблюден застройщиком и 29 декабря 2012 года Застройщик обратился в Администрацию с Заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако получил отказ в выдаче разрешения на ввод, что подтверждается Решением об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 32/01-12 от 16.01.2013 г., выданным Администрацией.

Застройщик обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании действий Администрации не законными. Заявленные Застройщиком требования были удовлетворены Решением от 24 апреля 2013 года и в связи с чем судом было признано Решение Администрации № 32/01-12 от 16.01.2013 г. об отказе в выдаче разрешения на ввод НЕ ЗАКОННЫМ.



ООО «Астра», отказывая в удовлетворении досудебной претензии дольщика указало, что срок завершения строительства дома до 01.12.2012 г. был соблюден застройщиком и 25.12.2012 г. застройщик обратился в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако получил отказ на ввод в эксплуатацию № 32/01-12 от 16.01.2013 г. Указанный отказ впоследствии был обжалован застройщиком в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области и признан судом незаконным.

Казалось бы, вполне логичное объяснение. Застройщик сроки строительства не нарушил, а построил все во время. Во всем виновата Администрация МО, которая незаконно отказалась выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Наверное, все дольщики, которые обращались в ООО «Астра» с претензиями по поводу нарушения срока передачи квартир получили такой же ответ на свои претензии. И скорее всего, большинству из них такой ответ показался вполне убедительным.

В действительности же, с юридической точки зрения, все обстоит совсем не так. Наши юристы, несмотря на такие, казалось бы, железные доводы застройщика ООО «Астра» все же инициировали судебный процесс, поскольку были уверены в наличии законных оснований такого иска и в победе.

Судебный процесс с застройщиком

В ходе рассмотрения дела судом ответчик ООО «Астра» занимал очень активную враждебную позицию и настаивал на том, чтобы суд отказал дольщику в удовлетворении исковых

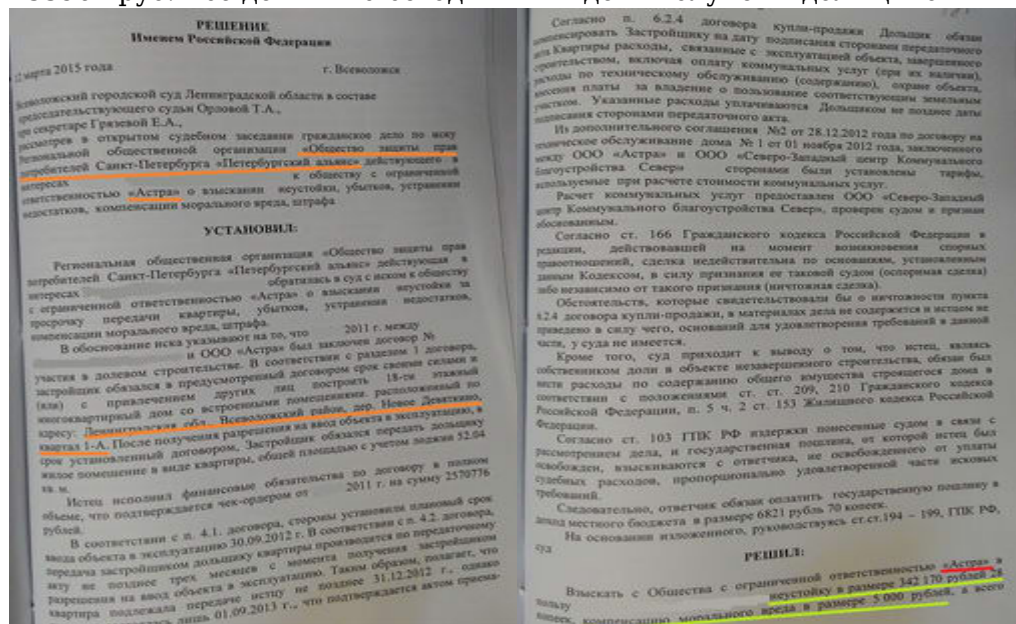
требований и взыскании неустойки и иных требований. Суд провел по делу 5 судебных заседаний, в ходе которых юристы общества потребителей, представлявшие интересы дольщика доказывали свою позицию.

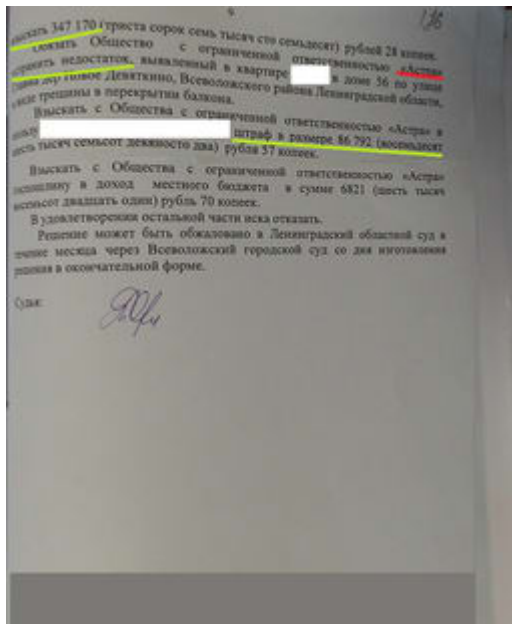
ООО «Астра» в суде также указывала на то, что п.6.1.5 заключенного с дольщиком договора было предусмотрено, что застройщик обязуется завершить строительство жилого дома в срок, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства (п.8.1 Договора). В случае возникновения этих обстоятельств срок окончания строительства продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты застройщиком неустойки, процентов за пользование денежными средствами, убытков.

В частности, п.8.1 договора предусмотрено, что не подписание и/или невыдача не по вине застройщика разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию является таким обстоятельством. Но несмотря на такие убедительные доводы застройщика нашим юристам удалось доказать свою правоту и то, что несмотря на незаконные действия Администрации МО по отказу в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ответственность за нарушение срока передачи квартиры перед дольщиком все равно несет застройщик.

Суд первой инстанции постановил взыскать в пользу дольщика неустойку 342 170 руб. за нарушение срока передачи дольщику квартиры, штраф 86 792 руб. за нарушение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, 5000 компенсацию морального вреда, а всего 433 962 руб. Естественно, ООО «Астра» решило биться до последнего и подала на решение суда первой инстанции апелляционную жалобу, в которой указало, что с таким решением суда первой инстанции не согласно, и просит его отменить и вынести по делу новое решение, которым отказать полностью в удовлетворении требований дольщика.

Решение суда о взыскании в пользу дольщика неустойки, штрафа, морального вреда в сумме 433962 руб. Все деньги на сегодняшний день получены дольщиком





Застройщик подал апелляционную жалобу

Наши юристы должным образом отреагировали на апелляционную жалобу ответчика и подготовили в суд апелляционной инстанции возражения на жалобу ООО «Астра» с подробным изложением правовой позиции и доводов, почему в удовлетворении жалобы должно быть отказано. В состоявшемся судебном заседании по рассмотрению апелляционной жалобы ООО «Астра» на решение суда первой инстанции наши лучшие юристы отдела судебной работы по спорам с застройщиками Денис Панарин и Никита Харитонов также представляли интересы дольщика и дали отпор доводам застройщика.

В итоге суд апелляционной инстанции вынес решение о том, что действительно в данном случае застройщик должен нести ответственность за нарушение срока передачи дольщику квартиры.

Карточка судебного дела. В удовлетворении апелляционной жалобы ООО «Астра» — полностью отказано. Суд признал право дольщика на неустойку

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

ВЕРСИЯ ДЛЯ СЛАБОВИДЯЩИХ

Оставьте ваше мнение о сайте

О СУДЕ

СУДЕЙСКОЕ СООБЩЕСТВО

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

ДОКУМЕНТЫ СУДА

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПРЕСС-СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА

СУДЫ СУДЕБНЫЕ УЧАСТКИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

Вывести список дел, назначенных на дату: 29.09.2015

Поиск информации по делам | Вернуться к списку дел

Производство по гражданским делам - апелляция

ДЕЛО № 2

ДЕЛО	ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА	СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)	ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.)
ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.)			
Основные сведения			
Заявитель	ООО "Астра"		
Дата решения по поступившей жалобе	23.04.2015		
Решение по поступившей жалобе	Жалоба (предст.) ПРИНЯТА К РАССМОТРЕНИЮ		
Вышестоящий суд	Ленинградский областной суд		
Дата направления дела в вышест. суд	28.04.2015		
Дата рассмотрения жалобы	20.05.2015		
Результат обжалования	Оставить решение (определение) БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ, а жалобу или представление без удовлетворения		
Дата возврата в нижестоящий суд	02.06.2015		

Следует сказать, что в Санкт-Петербурге и Москве судебная практика взыскания неустойки такова, что даже когда суд взыскивает неустойку, то сильно ее снижает в соответствии со ст.333 Гражданского кодекса РФ. Взыскание неустойки в пользу должника потребителя в размере 342000 руб., а также штрафа почти 90000 руб. – можно считать большим успехом.

Поэтому обычно задача юристов в суде по таким делам не только доказать наличие оснований для взыскания неустойки и отбиться от доводов ответчика, но еще и суметь объяснить суду, почему неустойка не подлежит снижению. Многолетний опыт наших юристов позволяет в таких ситуациях склонить судью на сторону должника и объяснить, почему не стоит чрезмерно снижать подлежащую взысканию неустойку.

Наши юристы по этому делу также сопровождали и процесс исполнения решения суда и совершали необходимые действия для фактического получения взысканных денег по решению суда. По указанному делу должник уже получил всю взысканную судом сумму на свой банковский счет. Сейчас наши юристы готовят ходатайство о взыскании с ООО «Астра» понесенных по делу судебных расходов, которые дополнительно будут взысканы судом.