РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выборгский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи [redacted].,

при секретаре [redacted]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted] к [redacted] о взыскании суммы компенсационной выплаты

УСТАНОВИЛ

[redacted] (далее истец) обратилась в суд с иском к [redacted] (далее ответчик) о взыскании доплаты по компенсационной выплате в размере 2 445 868 рублей 60 копеек, расходов на оплату государственной пошлины 7 229 рублей 40 копеек, штрафа в соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей». Мотивировав исковые требования тем, что 12.02.2016 года между [redacted]. и [redacted] был заключен договор №61/6/214-3 участия в долевом строительстве, согласно которому [redacted] обязался построить жилой комплекс «Финские кварталы», третий этап строительства (корпус №), расположенный по строительному адресу: <адрес> и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства жилое помещение, имеющее условный №. Квартира не была передана застройщиком истцу, ЖК «Финские кварталы» не достроен, в связи с банкротством застройщика.

28.12.21 года наблюдательным советом ППК «Фонд развития территорий» по спорному объекту строительства принято решение о выплате компенсации участникам долевого строительства. Сумма возмещения составила 3 963 131 рубль 40 копеек, из расчета рыночной стоимости 1 кв.м. жилой площади квартиры равной 64 810 рублей.

Не согласившись с данной суммой, истец обратился 25.01.24 года в ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов». Согласно отчету №3367-С от 25.01.24 года рыночная стоимость квартиры по состоянию на 18 октября 2021 года составила 6 409 000 рублей. В связи с чем истец полагает, что с ответчика подлежит взысканию сумма в размере 2 445 868 рублей 60 копеек, исходя из проведенной досудебной оценки.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству истца была проведена судебная экспертиза в
ООО «Центр независимой экспертизы АСПЕКТ» с постановкой вопроса о стоимости одного квадратного метра спорного жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий», Методикой расчета размера возмещения гражданам-участникам строительства… (приложение к Правилам выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам-участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 №1233) по состоянию на 28.12.2021 года.

В обоснование ходатайства истец указывал на несогласие с предоставленным расчетом, подлежащего выплате возмещения, так как Фондом не соблюдены требования пункта 2 ст.13 Закона №128-ФЗ, пункта 3 Методики расчета возмещения гражданам-участникам строительства (Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 г. №1233), в соответствии с которыми рыночная стоимость квадратного метра равнозначного жилого помещения определяется на дату, которая не может быть более чем на три месяца ранее даты принятия Фондом решения о выплате возмещения, следовательно, рыночная стоимость в рассматриваемом случае подлежала определению на дату не ранее 28.09.2021 года. Вместе с тем, датой проведения оценки ООО «АФК-Аудит»
№ФЗП-02/171-19/39 от 18.10.2021 является 06.09.2021.

По результатам проведенной экспертизы истец уточнил исковые требования, просил взыскать с ответчика денежные средства в счет выплаты суммы возмещения в размере 1 367 008 рублей 35 копеек, проценты по ст.395 ГК РФ за период с 12.03.2022 года по 19.03.2025 года в размере
546 953 рубля 15 копеек, расходы на оплату государственной пошлины в общем размере
23 169 рублей 40 копеек, компенсацию понесенных юридических расходов в размере 60 000 рублей, компенсацию расходов на проведение судебной экспертизы. Также истец заявил отказ от исковых требований в части взыскания штрафа в соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

В судебное заседание истец не явился, доверил представлять интересы представителю, который настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Ответчик в суд представителя не направил, извещался надлежащим образом, ранее направил возражения, согласно которым возражал против удовлетворения исковых требований, представил письменные возражения. Указал, что императивной нормой закона установлено, что рыночная стоимость одного квадратного метра, учитываемого при расчете компенсационной выплаты, определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, а размер рыночной стоимости квадратного метра, определяемого в целях выплаты возмещения в соответствии с частью 2 статьи 13 ФЗ №218-ФЗ, носит обязательный характер. Отчет об оценке ООО «АФК-Аудит» №ФЗП-02/171-19/39 от 18.10.21 года соответствует требованиям законодательства. Законодательством не предусмотрена возможность дополнительного взыскания возмещения с Фонда в пользу граждан-участников долевого строительства. Истец, получив сумму возмещения, выплаченную Фондом, согласился с ее размером и утратил право на оспаривание достоверности величины стоимости имущественного права на 1 кв.метр равнозначного жилого помещения, подлежащего возмещению.

Суд, изучив материалы дела, отчет ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов» №3367-С от 25.01.2024 года, отчет об оценке ООО «АФК-Аудит» №ФЗП-02/171-19/39 от 18.10.21 года, заключение эксперта ООО «Центра независимой экспертизы «Аспект» №3129/25-СЭ от 18.02.2025 г., выслушав объяснения представителя истца, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 2 ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» №218-ФЗ от 29.07.2017 года [redacted] - унитарная некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией в целях осуществления функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 3 статьи 3 ФЗ-218 к функциям и полномочиям, связанным с защитой прав и законных интересов граждан-участников строительства, относятся выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам-участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машиномест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3.1. пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива, в соответствии с настоящим Федеральным законом.

12.02.2016 года между [redacted] и [redacted] был заключен договор №61/6/214-3 участия в долевом строительстве, согласно которому [redacted] обязался построить жилой комплекс «Финские кварталы», третий этап строительства (корпус №), расположенный по строительному адресу: <адрес> и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства жилое помещение, имеющее условный №.

Согласно п.1.1. договора предметом договора является двухкомнатная квартира, проектной площадью 61,15 кв.метров, расположенная на 5 этаже, 6 корпус.

Согласно п.2.1 договора цена договора составляет 2 869 410 рублей.

Согласно п.4.1 договора застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2018 года.

Квартира в установленный в договоре срок участнику долевого строительства передана не была.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу [redacted] от 28.05.2019 года [redacted] признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

Согласно части 2 статьи 13 ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» №218-ФЗ от 29.07.2017 года (в редакции, действующей на дату принятия решения) выплата возмещения гражданину-участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков), подлежащего передаче гражданину-участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений)

на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на три месяца ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительство Российской Федерации.

Порядок расчета размера возмещения гражданам-участникам строительства установлен Методикой расчета, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 08.10.2017 года №1233, согласно которому рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется по рыночной стоимости равнозначного жилого помещения на первичном рынке в соответствии с отчетом независимого оценщика, привлеченного Фондом на основании действующего законодательства.

Согласно отчету ООО «АФК-Аудит» №ФЗП-02/171-19/39 от 18.10.2021 года об определении рыночной стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, расположенной по адресу: <адрес>, корпус 3,4,5,6 (площадь помещений 32 850,5 кв.м.) составляет 2250393550 рублей с учетом НДС, 2245296517 рублей без учета НДС.

Следует согласиться с доводами истца о том, что оценка рыночной стоимости квадратного метра должна быть проведена не ранее 28.09.2021 года, поскольку решение о выплате принято наблюдательным советом 28.12.2021 года. Из представленного отчета следует, что оценка проведена 06.09.2021 года, то есть с нарушением установленного законом срока.

Согласно уведомлению конкурсного управляющего [redacted]
от 11.07.2019 года решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу
[redacted] от 29.05.2019 [redacted] признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, [redacted] включена в реестр требований участников долевого строительства, цена жилого помещения 2 869 410 рублей, размер доли – 1, вид денежного требования – убытки в виде реального ущерба, предусмотренные ст.201.4 Закона о несостоятельности (банкротстве).

28.12.2021 г. по итогам заседания наблюдательного совета Фонда принято решение о финансировании мероприятий по осуществлению выплат возмещения гражданам-участникам строительства в отношении застройщика [redacted]

Ответчиком определен размер возмещения, исходя из оценочной стоимости квадратного метра в размере 64 820 рублей, а всего 3 963 131 рубль 40 копеек.

Согласно выписке из АО «Банк ДОМ.РФ» по лицевому счету №
от 21.03.22 года [redacted]. выплачено 3 963 131 рубль 40 копеек.

Посчитав, что выплата была произведена в меньшем объеме, истец обратился в суд с настоящим иском.

Для определения размера исковых требований, истец обратился в ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов», согласно отчету №3367-С от 25.01.2024 г. которых стоимость права требования на квартиру составляет 6 409 000 рублей.

В судебном заседании истцом заявлено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы в связи с оспариванием, примененной при расчете ответчиком стоимости квадратного метра площади квартиры.

Согласно заключению ООО «ЦНЭ «Аспект» №3129/25-СЭ от 18.02.2025 года: рыночная стоимость 1 кв.метра общей площади жилого помещения, равнозначного по отношению к жилому помещению на первичном рынке, приобретенному на основании договора участия в долевом строительстве [redacted] от 12.02.2016 года между [redacted] и [redacted] (адрес: <адрес>), рассчитанная в соответствии с частью 2 статьи 13 ФЗ от 29.07.2017 года №218-ФЗ, составляет по состоянию на 28.12.2021 года 87 165 рублей.

В силу части 1 статьи 85 ГПК РФ эксперт обязан дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам и направить его в суд, назначивший экспертизу.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. По смыслу статьи 16

указанного закона эксперт обязан провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснование и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам.

Согласно положениям статьи 86 ГПК РФ эксперт дает заключение в письменной форме. Заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Исходя из содержания статьи 80 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения эксперт предупреждается судом или руководителем судебно-экспертного учреждения, если экспертиза проводится специалистом этого учреждения, об ответственности, предусмотренной статьей
307 УК РФ.

Не доверять заключению экспертов, предупрежденных судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, у суда оснований не имеется, ходатайств о назначении повторной или дополнительной экспертизы не заявлялось.

Определяя размер подлежащего выплате истцу возмещения, суд полагает возможным руководствоваться заключением эксперта №3129/25-СЭ от 18.02.2025 года ООО «ЦНЭ «Аспект» не оспоренным ответчиком в установленном порядке, поскольку оценка стоимости квартиры проведена более чем за три месяца ранее даты принятия Фондом решения о произведении компенсационной выплаты.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию возмещение в размере
1 367 008 рублей 35 копеек (5 330 139 рублей 75 копеек - 3 963 131 рубль 40 копеек), где
5 330 139 рублей 75 копеек = 61,15 кв.м. х 87 165 рублей (рыночная стоимость 1 кв.м. согласно проведенной судебной экспертизе), 3 963 131 рубль 40 копеек выплаченное истцу возмещение.

Согласно пункту 1 статьи 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Как ранее указывалось в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 14.03.2023 года №5-КГ22-155-К2 (УИД 77RS0021-02-2020-005600-63) согласно разъяснениям, данным в пункте 37 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», проценты, предусмотренные
пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в ГК РФ)

В случаях, когда разрешаемый судом спор вытекает из налоговых или других финансовых и административных правоотношений, гражданское законодательство может быть применено к названным правоотношениям при условии, что это предусмотрено законом (пункт 3 статьи 2 ГК РФ)

В связи с этим указанные в статье 395 ГК ФР проценты не начисляются на суммы экономических (финансовых) санкций, необоснованно взысканные с юридических и физических лиц налоговыми, таможенными органами, органами ценообразования и другими государственными органами и подлежащие возврату из соответствующего бюджета (пункт 38 названного Постановления)

Таким образом, статья 395 ГК РФ предусматривает последствия неисполнения или просрочки исполнения денежного обязательства, в силу которых на должника возлагается обязанность по уплате кредитору процентов за пользование денежными средствами.

При этом положения данной нормы подлежат применению к любому денежному обязательству, вытекающему из гражданско-правовых отношений.

По настоящему делу истцом к Фонду предъявлены требования об исполнении денежного обязательства, возникшего в связи с неисполнением застройщиком обязательства перед гражданами, заключившими договоры участия в долевом строительстве.

Суд принимает представленный истцом расчет процентов за пользование чужими денежными средствами, поскольку он составлен арифметические верно, соответствует требованиям действующего законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

С учетом изложенного суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца проценты за пользование чужими денежными средствами по ст.395 ГК РФ за период с 21.03.2022 г.
по 19.03.2025 г. в размере 546 953 рубля 15 копеек.

В соответствие с частью 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные стороной судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 96 ГПК РФ.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела (статья 88 ГПК РФ)

Истцом представлены суду доказательства несения судебных расходов:

Оплата госпошлины в размере 7 229 рублей 40 копеек (л.д.4,том 1_), оплата госпошлины в размере 15 940 рублей (л.д.78,том 2, оплата судебной экспертизы в размере 15 000 рублей (л.д. 23,том 1).

Суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов по оплате судебной экспертизы в размере 15 000 рублей, расходов по оплате госпошлины в общем размере 23 169 рублей 40 копеек.

Истец просил взыскать с ответчика расходы на оказание юридической помощи в размере
60 000 рублей, представил договор о возмездном оказании юридических услуг от 24.01.2025 года, расписку от 24.01.2025 года о произведенной оплате в размере 60 000 рублей.

Согласно статье 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оказание юридической помощи в размере 60 000 рублей с учетом объема оказанных услуг, участия в судебных заседаниях.

Истцом было заявлено требование о взыскании с ответчика в свою пользу штрафа в соответствии с п.6 ст.13 Закона о защите прав потребителей в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. В ходе рассмотрения дела, истец заявил отказ от исковых требований в части взыскания штрафа. Уточненные требования были приняты судом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 88, 100,167 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с [redacted] в пользу [redacted] 1 367 008 руб. 35 коп. по компенсационной выплате, 546 953 руб. 15 коп.-проценты за пользование чужими денежными средствами, 23 169 руб. 40 коп.-расходы по уплате госпошлины, 15 000 руб.-расходы по оплате судебной экспертизы, 60 000 руб.-расходы на оплату услуг представителя а всего взыскать 2 012 130 руб. 90 коп.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Выборгский районный суд Санкт-Петербурга.