

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 апреля 2018 года

г. Нижневартовск

Нижневартовский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Тюменской области в составе:
председательствующего судьи Пустовой М.А.,
при секретаре судебного заседания Павловой Е.А,
с участием представителя истца ФИО1 – Агафонова С.Н.,
действующего на основании доверенности 86 АА 2328661 от 16.03.2018,
представителя ответчика – окружного фонда развития жилищного строительства «***» - ФИО2, действующей на основании доверенности 86 АА № 1912900 от 23.09.2016,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2883/2018 по исковому заявлению ФИО1 к Окружному фонду развития жилищного строительства «***» (далее - фонд «***») о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратилась в суд с указанным иском, мотивируя свои требования тем, что 06.12.2013 заключила с фондом «***» договор участия в долевом строительстве с использованием кредитных средств банка № 001-054-НВФ/21.1-2, в соответствии с которым ответчик (застройщик) принял на себя обязательство не позднее 30.06.2016 передать истцу объект долевого строительства – квартиру № 54 (строительный номер по проекту), расположенную в жилом доме 2, квартал № 21.1 в г. Нижневартовске. Дополнительным соглашением от 08.10.2015 к договору долевого участия в строительстве от 06.12.2013 сторонами согласован новый срок передачи квартиры – не позднее 30.09.2016. Согласно акту приема-передачи спорная квартира передана ответчиком 10.03.2017. Неустойка за период с 01.10.2016 по 09.03.2017 составляет 255 904 рубля. Просит взыскать с ответчика неустойку в размере 255 904 рублей, компенсацию морального вреда в размере 90 000 рублей, штраф, расходы на услуги представителя в размере 30 000 рублей, за услуги нотариуса в размере 1 700 рублей.

Истец в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, просила рассматривать дело в её отсутствие.

Представитель истца по доверенности Агафонов С.Н. в судебном заседании на требования настаивал в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности ФИО2 в судебном заседании иск не признала. Просит снизить размер неустойки, применив ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заслушав пояснения представителей сторон, изучив письменные материалы гражданского дела, суд установил следующие обстоятельства:

Протипировано, пронумеровано
Всего на _____ листах

06.12.2013 между фондом «***» (застройщик) и ФИО1 (дольщик) заключен договор участия в долевом строительстве банка № 001-054-НВФ/21.1-2, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передать соответствующий объект долевого строительства – квартиру в этом доме дольщику (л.д. 8-11).

Пунктом 1.1.2 договора предусмотрено, что в собственность дольщика подлежит передаче однокомнатная квартира, расположенная в доме № 2 квартал № 21.1 в г. Нижневартовске, строительство которого ведет застройщик на земельном участке кадастровый номер 86:11:0201001:433. Общая проектная площадь квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас установлена в размере 42,09 кв.м., общая проектная площадь жилого помещения – 40,7 кв.м., жилая проектная площадь – 16,77 кв.м.

Застройщик обязался передать объект долевого строительства участнику не позднее 30.06.2016 (п.5.2.2). Стоимость объекта долевого строительства согласована сторонами в п. 4.1 договора в размере 2 423 236,44 рублей, которые дольщики обязались перечислить на расчетный счет застройщика в следующем порядке: 423 236,44 рублей – за счет собственных средств, 2 000 000 рублей – за счет кредитных денежных средств (п. 4.1.1).

Указанный договор в установленном порядке прошел государственную регистрацию в регистрационной службе.

Истцом обязательства по договору исполнены в полном объеме (л.д. 22, 32).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Дополнительным соглашением к договору № 001-054-НВФ/21.1-2 от 08.10.2015 срок передачи спорного объекта долевого строительства определен как не позже 30.09.2016 (п. 5.2.2).

Согласно части 4 статьи 4 указанного Закона договор долевого участия в строительстве обязательно должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

При определении характера спорных правоотношений и нормы, подлежащей применению при разрешении спора, суд приходит к следующему.

В силу п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в части, не урегулированной этим Федеральным законом, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

Актом приема-передачи квартиры подтверждается, что объект долевого строительства был передан дольщику 10.03.2017, т.е. с нарушением установленного договором срока (л.д. 29).

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Частями 1, 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что 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.

Таким образом, поскольку ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства исполнены с нарушением условий договора, имеются основания для взыскания с ответчика неустойки.

Период взыскания неустойки в представленном истцом расчете определен с 01.10.2016 по 09.03.2017.

Неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства исчисляется следующим образом:

$2 \times (2\,423\,236,44 \times 10 / 100 / 300 \times 160 \text{ дн.}) = 258\,478,55$ рублей с применением ставки в размере 10 %), и на основании ч.3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, приходит к выводу об обоснованности требований о взыскании с ответчика неустойки в размере 255 904 рубля.

Представителем фонда «***» заявлено ходатайство о применении ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку гражданско-правовая ответственность в заявленном размере несоразмерна нарушенному обязательству.

Согласно ст. ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Аналогичная позиция изложена и в п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в исключительных случаях и только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

В п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 7 от 24.03.2016 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Ответчик, заявляя о наличии оснований для снижения размера требуемой истцом неустойки, доказательств несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды истца суду не представил, не ссылаясь на наличие указанных в вышеприведенном разъяснении Верховного Суда Российской Федерации обстоятельств, которые препятствовали выполнению взятых по договору займа обязательств.

Поскольку доказательств явной несоразмерности размера начисленной неустойки последствиям нарушения обязательства ответчиком не представлено, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в полном объеме – в размере 255 904 рублей.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 45 Постановления от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснял, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

При определении размера денежной компенсации морального вреда суд учитывает глубину нравственных страданий истца, степень и длительность нарушения его прав ответчиком, отношение ответчика к допущенному им нарушению прав потребителей, и, исходя из требований разумности и справедливости, считает, необходимым взыскать с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 2 000 рублей.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая указанную правовую норму, а также п. 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», которым разъяснен порядок взыскания штрафа, суд считает необходимым взыскать с ответчика штраф в размере пятидесяти процентов

от суммы, присужденной по решению суда. Размер штрафа составляет 128 952 рубля (255 904 + 2 000)/2.

Согласно ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В обоснование указанных понесенных расходов с истцом представлены договор № 3-07542 на оказание юридических услуг от 16.03.2018, квитанция № 3-07542 от 15.03.2018 на сумму 30 000 рублей.

В соответствии со ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из сложности дела, учитывая участие представителя истца в ходе судебного разбирательства, объем оказанной представителем помощи, в который в том числе входит подготовка необходимых материалов, консультации, суд считает возможным компенсировать данные расходы, с учетом требований разумности, взыскав с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Истец просит возместить расходы за услуги нотариуса в размере 1 700 рублей.

В абз. 3 п. 2 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из имеющейся в материалах дела доверенности серии 86 АА № 2328661 от 16.03.2018 следует, что она выдана для представления интересов истца по иску у Фонду жилищного строительства «***», в связи с чем расходы на её оформление подлежат возмещению.

На основании п. 1 ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден пропорционально удовлетворенным требованиям, в размере 6 059,04 рублей (5 759,04 рублей за требование имущественного характера + 300 рублей за требование неимущественного характера о взыскании компенсации морального вреда).

Руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО1 к Окружному фонду развития жилищного строительства «***» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с Окружного фонда развития жилищного строительства «***» в пользу ФИО1 неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 255 904 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в размере 128 952 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей, за составление доверенности 1 700 рублей, а всего 408 556 (четыреста восемь тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей.

Взыскать с Окружного фонда развития жилищного строительства «***» в доход местного бюджета муниципального образования город Нижневартовск государственную пошлину в размере 6 059 (шесть тысяч пятьдесят девять) рублей 04 копеек.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в судебную коллегия по гражданским делам суда Ханты – Мансийского автономного округа-Югры, через Нижневартовский городской суд.

Судья:



М.А. Пустовая