

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

22 января 2018 года

город Нижневартовск

Нижневартовский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе:

председательствующего судьи

Латынцева А.В.,

при секретаре

Кравец С.М.,

с участием:

представителя истца

Агафонова

представителя ответчика

Ф И О 1

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-701/2018 по исковому заявлению Ф И О 2 к окружному фонду развития жилищного строительства «\*\*\*» о расторжении дополнительного соглашения, взыскании неустойки и компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Ф И О 2 обратился в суд с вышеуказанным иском. Требования мотивированы тем, что 21.02.2014 между ним и ответчиком подписан договор участия в долевом строительстве № 102-289-НВФ/Л-48, по условиям которого ответчик обязался в срок не позднее 31.03.2016 передать ему в долевую собственность двухкомнатную квартиру № 289 в жилом доме по адресу г. Нижневартовск, ул. Ленина, д.48, квартал «А». Цена договора об участии в долевом строительстве составила 3 238 625 рублей 60 копеек. Истец свои обязательства по указанному договору исполнил в полном объеме в сроки предусмотренные договором. 15.09.2015 между сторонами подписано дополнительное соглашение к указанному договору, по условиям которого стороны определили срок передачи квартиры не позднее 30.06.2016. Однако в нарушение условий договора квартира передана истцу лишь 20.05.2017. Таким образом, срок исполнения обязательства ответчиком нарушен. 23.11.2017 в адрес ответчика направлена претензия о расторжении дополнительного соглашения от 15.09.2015 и выплате неустойки за период с 01.04.2016 по 19.05.2017 в размере 457 725 рублей 75 копеек, которая оставлена без удовлетворения. Полагает, что ответчик должен выплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01.04.2016 по 19.05.2017 в размере 457 725 рублей 75 копеек. Кроме того, считает, что действиями ответчика истцу причинен моральный вред, который он оценивает в размере 10 000 рублей. В связи с чем, просит расторгнуть дополнительное соглашение от 15.09.2015 к договору участия в долевом строительстве от 21.02.2014 № 102-289-НВФ/Л-48, взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01.04.2016 по 19.05.2017 в размере 457 725 рублей 75 копеек, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в

Прочитано, пронумеровано.

Всего на 5-х листах

Должность, Ф И О заверителя

размере 50 процентов от суммы, присужденной судом, а также расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель истца по доверенности Агафонов С.Н. в судебном заседании на заявленных требованиях настаивает, возражает против снижения неустойки на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Представитель ответчика по доверенности ФИО1 в судебном заседании возражает против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в письменных возражениях, в случае взыскания неустойки и штрафа, просит суд снизить их размер, применив ст.333 ГК РФ. Поскольку истцом в материалы дела не представлены доказательства, свидетельствующие о наличии и характере причиненных истцу нравственных и физических страданий, полагает, что требование о взыскании морального вреда также не подлежит удовлетворению.

Суд, заслушав представителей сторон, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1, 3 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно ст.12.1. Закона № 214-ФЗ, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ст. 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В слу  
долевого  
участнику  
ставки р  
действую  
просрочки  
предусмот  
в двойном  
По с  
подлежащ  
долевого  
неустойка  
обязатель  
Ана.  
Федераци  
В сл  
объекта  
срок, за  
обязан  
информа  
договор  
участни  
Гражда  
Со  
строите  
осущес  
докуме  
не ран  
эксплу  
С  
заключ  
для ли  
предп  
Федер  
Федер  
I  
оспар  
жили  
доле  
прин  
(или)  
разр

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.

По смыслу приведенной правовой нормы при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта.

Аналогичная позиция изложена в определении Верховного суда Российской Федерации от 02.10.2017 по делу № 41-КГ17-26.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно ч. 1, 2 ст. 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно п. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В судебном заседании установлено, подтверждено материалами дела, не оспаривалось сторонами, что 21.02.2014 между Окружным фондом развития жилищного строительства «\*\*\*» и истцом заключен договор участия в долевом строительстве № 102-289-НВФ/Л-48, по условиям которого застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику

соответствующий объект долевого строительства в виде жилой квартиры, а участник долевого строительства обязался уплатить застройщику обусловленную договором цену с использованием кредитных средств банка и принять квартиру от застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

В соответствии с п. 4.1, договора, стоимость квартиры составляет 3 238 625 рублей 60 копеек.

Согласно п.п. 5.2.1, 5.2.2, 5.3 договора, застройщик обязуется в срок до 30.09.2015 закончить строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод дома, указанного в п. 1.1.1 договора в эксплуатацию; не позднее 31.03.2016 передать участнику квартиру, указанную в п. 1.1.2 договора. В случае невозможности завершения строительства многоквартирного дома в срок, указанный в п. 5.2.1 договора, застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить дольщику соответствующую информацию и предложение о переносе срока ввода. Если дольщик не согласен с предложенным застройщиком новым сроком ввода объекта, то по требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут или изменен в части сроков ввода многоквартирного дома и (или) передачи квартиры дольщику по решению суда.

Материалами дела подтверждается, ответчиком не оспорено, что истец в полном объеме произвел оплату по договору участия в долевом строительстве.

15.09.2015 между сторонами подписано дополнительное соглашение к указанному договору, по условиям которого стороны определили, что застройщик обязуется закончить строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод дома в срок до 31.12.2015, и не позднее 30.06.2016 передать участнику квартиру.

В судебном заседании установлено, и не оспаривалось стороной ответчика, что квартира передана истцу 20.05.2017, то есть с нарушением установленного срока.

07.06.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в Единый государственный реестр прав внесена запись о прекращении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве от 21.02.2014 № 102-289-НВФ/Л-48.

Поскольку истцом нарушена обязанность по передаче квартиры в срок, установленный дополнительным соглашением от 15.09.2015, что является его существенным нарушением, истец просит суд расторгнуть указанное дополнительное соглашение.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или

иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части (статья 180 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Учитывая, что с прекращением 07.06.2017 государственной регистрации договора участия в долевом строительстве от 21.02.2014 № 102-289-НВФ/Л-48, ранее заключенное дополнительное соглашение от 15.09.2015 также прекращено. оснований для признания прекратившего свое действие соглашения недействительным суд не усматривает.

Согласно ст. 10 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).

В силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Статьей 314 ГК РФ также предусмотрено, что если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что требования истца о взыскании неустойки, согласно ст. 6 Закона № 214-ФЗ, являются обоснованными.

Истцом предоставлен расчет, согласно которому неустойка за период с 01.04.2016 по 19.05.2017 составляет 457 725 рублей 75 копеек.

Однако данный расчет неустойки проверен судом и признан не верным, поскольку период неустойки следует исчислять с 01.07.2017, то есть со

следующего дня, после истечения срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта (30.06.2016) в соответствии с дополнительным соглашением от 15.09.2015.

Кроме этого, ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта (30.06.2016), составляет 10,5% (Информация Банка России от 10.06.2016). В связи с чем, размер неустойки за нарушение срока передачи застройщика объекта долевого строительства за период с 01.07.2016 по 19.05.2017 составляет 732 253 рубля 25 копеек ( $3238625,60 \times 323 \times 2 \times 1/300 \times 10.5\%$ ).

В судебном заседании представителем ОФРЖС «\*\*\*» заявлено ходатайство о применении статьи 333 ГК РФ, в связи с тем, что ответственность несоразмерна нарушенному обязательству.

Согласно ст. ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 21 декабря 2000 года N 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно лишь в исключительных случаях, когда подлежащие уплате неустойка и штраф явно несоразмерны последствиям нарушенного обязательства, и только по заявлению ответчика с указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение сумм является допустимым. Об этом отмечено в абз. 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

Вместе с тем, заявляя о снижении подлежащей взысканию неустойки на основании статьи 333 ГК РФ, ответчик каких-либо доказательств явной несоразмерности взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства не предоставил, равно как и не было приведено исключительных обстоятельств, свидетельствующих о необходимости снижения ее размера.

Доводы ответчика о наличии оснований для снижения размера взысканной неустойки, подлежат отклонению, поскольку указанные причины не являются обстоятельствами исключительного характера, которые ответчик не мог предвидеть при заключении договора.

Учитывая, что размер взыскиваемой с нарушителя прав потребителя неустойки является экономической мерой воздействия, поэтому взыскиваемая

неустойка не может быть минимальной, так как незначительность выплаченной нарушителем суммы неустойки не будет иметь для такого нарушителя стимулирующего эффекта и, следовательно, цели взыскания неустойки не будут достигнуты, суд приходит к выводу, что основания для применения ст. 333 ГК РФ отсутствуют.

В связи с тем, что истцом заявлено требование о взыскании неустойки в размере 457 725 рублей 75 копеек, то взысканию с ответчика подлежит именно указанная сумма, поскольку применительно к положениям ст. 196 ГПК РФ суд не имеет возможности выйти за рамки заявленных исковых требований.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07 февраля 1992 г. №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 № 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.

Поскольку судом установлено, что ОФРЖС «\*\*\*» нарушило право истца, предусмотренные правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, и с учетом перенесенных истцом нравственных страданий в связи с невозможностью по вине ответчика получить в собственность жилое помещение для проживания и использовать его по назначению, а также с учетом принципа справедливости и разумности, суд считает необходимым взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом 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.

Согласно разъяснениям в пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей.

которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось, ли такое требование суду.

В данном случае до рассмотрения дела по существу требования потребителя не удовлетворены в добровольном порядке, в связи с чем, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в его пользу, что составляет 229 862 рубля 87 копеек ( $457725,75 + 2\ 000 \times 50\%$ ).

Согласно части 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 96 названного Кодекса. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в этой статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах (часть 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства (пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 1 от 21.01.2016).

Учитывая изложенное, суд считает обоснованным требование заявителя о взыскании судебных расходов.

В судебном заседании установлено, что в рамках настоящего дела ФИ02 понесены судебные расходы по оплате юридических услуг и услуг представителя в размере 25 000 рублей, что подтверждается договором на оказание юридических услуг от 24.11.2017 и квитанцией к приходному кассовому ордеру от 24.11.2017.

Из пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» следует, что, разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов. Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и



обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Таким образом, с учетом объема процессуальных действий, совершенных представителем истца, затраченного им времени, сложности дела и продолжительности его рассмотрения, а также руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает, что заявленные требования о взыскании с ответчиков расходов по оплате услуг представителя подлежат удовлетворению в размере 15 000 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. По правилам п. 1 ч. 1 ст. 333.20 НК РФ, по заявлениям, содержащим в себе требования как имущественного так и не имущественного характера, государственная пошлина уплачивается по каждому требованию. В данном случае размер государственной пошлины будет составлять 7 777 рублей 26 копеек (7 477,26 + 300).

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

взыскать с окружного фонда развития жилищного строительства «\*\*\*» в пользу ФИО2 неустойку в размере 457 725 рублей 75 копеек, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 229 862 рублей 87 копеек, расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 рублей, всего взыскать 704 588 рублей 62 копейки.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с окружного фонда развития жилищного строительства «\*\*\*» в доход местного бюджета муниципального образования город Нижневартовск государственную пошлину в размере 7 777 рублей 26 копеек.

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

Судья  
Копия верна  
Судья



А.В. Латынцев

А.В. Латынцев

