

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 августа 2017 г.

г. Нижневартовск

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

председательствующего судьи

Макиева А.Д.,

при секретаре Шинкаревой К.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4976/2017 по иску ФИО1 к Окружному Фонду развития жилищного строительства «***» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратился в суд с иском к Окружному Фонду развития жилищного строительства «***» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда. В обоснование указано, что 18.02.2016 с ответчиком был заключен договор № 128-70-НВФ/21.1-2-ИА долевого участия в строительстве, в отношении однокомнатной квартиры № 70 площадью 39,91 кв.м. в многоэтажном жилом доме № 2 по адресу: г. Нижневартовск квартал 21.1., стоимостью 2 377 641 рубль, по условиям которого определен срок передачи объекта долевого строительства не позднее 30.09.2016. В установленный срок обязательства по передаче объекта ответчиком не исполнены, квартира передана 27.03.2017. За период с 01.10.2016 по 26.03.2017 размер неустойки составляет 280 561,64 рублей, требование об уплате которой было оставлено ответчиком без удовлетворения. Просит взыскать с ответчика неустойку в размере 280 561,64 рубля, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф, расходы на услуги представителя в размере 25 000 рублей.

Истец в судебное заседание не явился, извещен.

В судебном заседании представитель истца на требования настаивал.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен.

Суд, выслушав объяснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона «Об участии 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.

В судебном заседании установлено, подтверждено письменными материалами дела, что 18.02.2016 между ФИО1 и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № 128-70-НВФ/21.1-2-ИА по условиям которого ответчик обязался передать истцу в срок не позднее 30.09.2016 объект: однокомнатную квартиру № 70, общей площадью (с учетом лоджий, балконов, веранд, террас) 44,55 кв.м., стоимостью 2 377 641 рубль, расположенную по адресу: г. Нижневартовск, квартал 21.1., жилой многоэтажный жилой дом № 2. Данный договор прошел государственную регистрацию.

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.

Таким образом, к возникшим между истцами и ответчиком правоотношениям подлежат применению нормы Закона РФ «О защите прав потребителей».

Из материалов дела следует, что стороной дольщика денежные средства в размере стоимости объекта долевого строительства уплачены в полном объеме.

Согласно ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

В судебном заседании установлено, что спорная квартира истцу была передана по акту приема-передачи от 27.03.2017, врученная истцом ответчику 03.05.2017 претензия об уплате неустойки за нарушение обязательств по договору долевого участия по передаче спорной квартиры, была оставлена последним без удовлетворения.

На основании ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Согласно представленных стороной ответчика светокопий описи ценного письма, 02.02.2017 в адрес истца было направлено уведомление о вводе объекта в эксплуатацию, а не о готовности объекта долевого строительства к передаче.

На основании ч.ч. 5-7 ст. 67 ГПК РФ при оценке документов или иных письменных доказательств суд обязан с учетом других доказательств убедиться в том, что такие документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного представлять данный вид доказательств, подписаны лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержат все другие неотъемлемые реквизиты данного вида доказательств. При оценке копии документа или иного письменного доказательства суд проверяет, не произошло ли при копировании изменение содержания копии документа по сравнению с его оригиналом, с помощью какого технического приема выполнено копирование, гарантирует ли копирование тождественность копии документа и его оригинала, каким образом сохранялась копия документа. Суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен и не передан суду оригинал документа, и представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой, и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

При этом из представленных светокопий письма за исх. № 196 от 01.02.2017 и описи от 02.02.2017 очевидно следует, что в них разными оттенками вносились рукописные изменения, а в отсутствие оригиналов данных документов и невозможностью установить кто, когда и с каких документов заверил представленные светокопии суд не может принять данные доказательства как не отвечающие критериям относимости и допустимости.

Так же не был представлен и конверт с содержимым отправленным в адрес истца, значившийся в представленных ответчиком документах как возвращенный ему за истечением срока хранения.

Частью 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено, 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.

Принимая во внимание, что ответчиком не были исполнены в срок обязательства по передаче объекта долевого строительства, следовательно, истец имеет право требовать от ответчика уплаты неустойки за нарушение сроков передачи квартиры.

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

Согласно 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.

В соответствии с п.п. 69, 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной

несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). 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.

В п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013), указано, что суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

В соответствии с п.п. 69, 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). 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.

Согласно акта приема-передачи от 27.03.2017 обязательства по передаче квартиры ответчиком были исполнены в день его подписания, ставка рефинансирования на день исполнения обязательства (27.03.2017) составила 9,75%.

Суд учитывает представленный истцом расчет, принимает во внимание период просрочки ответчика по исполнению обязательства по передаче спорного объекта недвижимости, приходит к выводу об обоснованности требований истца о взыскании с ответчика неустойки за период с 01.10.2016 по 26.03.2017 в размере 273 547,60 рублей ($2\,377\,641 \text{ рубль} / 300 * 9,75\% * 2 * 177 \text{ дней}$).

Между тем, оснований для вывода об исключительности обстоятельств, позволяющих снизить размер неустойки, не имеется, следовательно, основания для снижения неустойки отсутствуют, как отсутствуют какие либо возражения за подписью стороны ответчика относительно ее несоразмерности, в связи с чем с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 273 547,60 рублей.

В силу ст. 15 Закона РФ «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.

С учетом вышеизложенного требование истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда является обоснованным. При определении размера денежной компенсации морального вреда суд учитывает глубину нравственных страданий истца, степень и длительность нарушения ответчиком прав истца, исходя из требований разумности и справедливости, считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей.

Согласно пункта 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», пункта 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50% от присужденной суммы в размере 139 273,80 рубля ($(273\,547,60 + 5\,000) * 50\%$), при этом суд не усматривает наличие оснований для снижения штрафа, следовательно, основания для снижения суммы штрафа отсутствуют.

В силу ч. 1 ст. 100 ГПК РФ 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 соответствии с п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ). При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

Материалами дела подтверждается факт производства заявителем оплаты услуг представителя в размере 25 000 рублей.

В соответствии со ст.ст. 98, 100 ГПК РФ, исходя из сложности дела, учитывая участие представителя заявителя в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции, объем оказанной представителем помощи, суд считает возможным

компенсировать данные расходы, с учетом требований разумности, в размере 16 000 рублей, взыскав в пользу истца с ответчика расходы по оплате услуг представителя пропорционально в размере 15 600 рублей.

Поскольку от уплаты государственной пошлины, в силу ст. 333.36 НК РФ, при подаче иска к ответчику истец был освобожден, то на основании ч. 1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход соответствующего бюджета, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Окружного фонда развития жилищного строительства «***» в пользу ФИО1 неустойку в размере 273 547,60 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 139 273,80 рубля, судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 15 600 рублей, а всего сумму в размере 433 421 рубль 40 копеек.

Взыскать с Окружного фонда развития жилищного строительства «***» в доход бюджета города Нижневартовска государственную пошлину в размере 6 155 рублей 48 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, через Нижневартовский городской суд.

Судья:

/подпись/

А.Д. Макиев

Копия верна:

Судья

А.Д. Макиев

Должность, Ф.И.О. заверителя