РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ                                                                    <адрес>

Ханты-Мансийский районный суд <адрес> - Югры в составе председательствующего судьи Калиниченко Н.А.,

при секретаре ФИО4,

с участием истцов ФИО1, ФИО2, представителя ответчика ФИО5, действующего на основании доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ, представителя <адрес> ФИО6, действующей на основании доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ханты-Мансийского районного суда гражданское дело № по исковому заявлению ФИО1, ФИО2 к Обществу с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» о взыскании денежных средств неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого участия в строительстве, компенсации морального вреда и судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1, ФИО2 обратились в Ханты-Мансийский районный суд с исковым заявлением к <адрес>

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве №. В соответствии с договором застройщик обязался передать дольщикам квартиру не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Истцы все условия по настоящему договору исполнили надлежащим образом, оплатив стоимость квартиры в размере <данные изъяты>. Объект долевого строительства ответчик передал истцам ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика направлена претензия об уплате неустойки по договору участия в строительстве. Однако ответчик до настоящего времени свои обязательства не выполнил, сумму неустойки не уплатил.

Истцы просят взыскать с ответчика неустойку в размере 158 542 рубля 45 копеек, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы по оплате услуг по составлению искового заявления в размере 4 181 рубль, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя размере 50% от суммы, присужденной судом.

Истцы в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивали по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика исковые требования не признал, просил отказать в удовлетворении по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление, дополнительно просил о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к сумме неустойки и штрафа.

Суд, выслушав участников судебного заседания, с учетом исследования и анализа письменных материалов дела, приходит к следующим выводам и по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании и подтверждено материалами дела ДД.ММ.ГГГГ между <адрес>» и ФИО2, ФИО1 был заключен договор участия в долевом строительстве №.

В соответствии с условиями данного договора объектом долевого строительства по Договору является квартира, общей № по <адрес>30, в <адрес>. Общество с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» обязалось построить объект долевого строительства и передать после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

При принятии решения суд определяет круг обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, к которым относятся, в том числе обстоятельства, свидетельствующие о заключенности и действительности договора, о соблюдении правил его заключения.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, которыми являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (статья 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор долевого участия в строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ заключен в надлежащей форме, был в установленном порядке зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является обязательным для исполнения сторонами.

Стороны согласовали стоимость строительства квартиры, которая <данные изъяты>. Истцы свою обязанность по оплате стоимости строительства квартиры исполнили в полном объеме. Факт оплаты представитель ответчика не оспаривал, поэтому суд приходит к выводу о доказанности истцами факта полной оплаты по договору письменными доказательствами.

Согласно пункта 3.3 договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, Общество с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» обязалось передать квартиру дольщикам не позднее IV квартала 2017 года, то есть (ДД.ММ.ГГГГ).

Доводы представителя ответчика, что в данном случае в связи с совпадением выходного дня и дня окончания срока передачи объекта долевого участия в строительстве началом нарушения срока является первый рабочий день (ДД.ММ.ГГГГ) не основан на положениях Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В силу положений статьи 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № – ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правилами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданных в соответствии с ним иными правовыми актами.

В статье 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» указано, что 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.

Таким образом, в рассматриваемом судом споре подлежат применению санкции, отличные от законодательства о защите прав потребителей за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

В разъяснениях, данных судам в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указано, что «при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 21 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», информация о проекте строительства должна содержать информацию о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Положения гражданского законодательства допускают согласование сторонами срока исполнения одного обязательства путем указания на срок исполнения другого обязательства, а положения статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации исходят из необходимости при толковании судом условий договора принимать во внимание и другие условия договора путем их сопоставления, а также смысл договора в целом.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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.

Застройщик определил день передачи квартиры не ДД.ММ.ГГГГ то есть до ДД.ММ.ГГГГ в связи с чем доводы ответчика о возникновении у последнего обязанности передать квартиру не ранее ДД.ММ.ГГГГ не основаны на положениях заключенного между сторонами договора.

Соглашения об изменении существенных условий договора, которым является срок окончания строительства, и передачи объекта инвестору, сторонами достигнуто не было.

Таким образом, как правомерно указали истцы, срок сдачи объекта наступает не позднее ДД.ММ.ГГГГ, квартира должна быть передана застройщиком участнику долевого строительства не позднее указанной даты.

Оснований для исключения из периода расчета неустойки праздничных и выходных дней не имеется, поскольку, исходя из положений части 1 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», неустойка начисляется за каждый день просрочки.

Доводы об обратном, основаны на неверном толковании норм права, регулирующие спорные правоотношения, и не могут служить основанием к суждению об ином сроке наступления ответственности застройщика.

При таких обстоятельствах истцы правомерно рассчитали неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ. При этом, так как ДД.ММ.ГГГГ квартира получены истцами, то данный день исполнения обязательства подлежит исключению из периода неустойки.

Согласно пунктов 1 - 3 статьи 8 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому 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.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Принимая решение по заявленным истом требованиям, суд учитывает, что в соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Как указано в статьях 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно абзаца 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

По акту приема-передачи объекта долевого строительства, ответчик в соответствии с договором № передал истцам <адрес> в <адрес>, ДД.ММ.ГГГГ.

Доводы ответчика о том, что истцы получили ДД.ММ.ГГГГ уведомление о готовности квартиры не изменяют сроков взыскания неустойки, так как доказательств, что истцы не явились в установленный ответчиком день для передачи объекта суду не представлено, при этом доводы истцом о том. что представитель ответчиков отсутствовал в спорный период в городе Ханты-Мансийске и дата была назначена ответчиками заслуживают внимания, так как действительно ответчиками не оспаривается, что представитель в городе Ханты-Мансийске отсутствует. По адресу регистрации юридического лица отсутствует его представитель, что подтверждается в том числе актом о невозможности извещения ответчика при уведомлении его судом.

Обществом с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» не представлены суду доказательства исполнения принятых на себя обязательств, отвечающих требованиям относимости и допустимости о передаче квартиры истцам в установленный договором срок.

Обстоятельства, установленные в судебном заседании и имеющие существенное значение для дела, свидетельствуют о том, что у истцов, в указанный ими период просрочки, возникло право требовать от ответчика (застройщика) уплаты неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участникам долевого строительства объекта долевого строительства – квартиры.

При рассмотрении дела нашел подтверждение тот факт, что ответчик, являясь застройщиком, договорные обязательства в установленные договором сроки не исполнил. Истцы просят о взыскании неустойки в сумме 158 542 рубля 45 копеек.

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.

Факт просрочки стороной ответчика не оспорен. Стороной ответчика заявлено ходатайство о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Основанием для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств. Вопрос о снижении неустойки в силу ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства является оценочным и отнесен законом на судебное усмотрение.

Часть 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей возможность установления судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате совершенного им правонарушения, не предполагает, что суд в части снижения неустойки обладает абсолютной инициативой - исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика.

При применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по спору потребителя в порядке защиты его прав, суд может применить статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии уважительных причин нарушения срока передачи объекта. Ответчиком не представлено доказательств уважительности причин нарушения сроков исполнения обязательств.

Принимая решение в данной части требований, суд учитывает, что неустойка носит компенсационный характер, направлена на восстановление прав потребителя, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства и должна соответствовать последствиям нарушения обязательств.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Истцами представлен кредитный договор и, соответственно, его условия подтверждают соразмерность заявленной ко взысканию неустойки.

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно.

В то же время бремя доказывания несоразмерности неустойки возлагается на ответчика.

Степень же соразмерности заявленной истцами неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, и только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

В данном случае подлежит применению учетная ставка на дату исполнения обязательства и передачи квартиры дольщикам, которая в соответствии с информацией Центрального банка Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ составляла 7,5%.

Таким образом, учитывая конкретные обстоятельства дела, неустойка за нарушение срока исполнения обязательства, периода неустойки и ключевой ставки на дату неисполнения обязательства, подлежит взысканию за период просрочки с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ неустойка в сумме <данные изъяты> в пользу каждого истца.

Суд приходит к выводу об отсутствии оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вышеуказанный размер неустойки объективно отвечает требованиям разумности и справедливости, способствует восстановлению прав истцов вследствие нарушения ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства. Также суд учитывает, что неустойка носит компенсационный характер, направлена на восстановление прав потребителя, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства и должна соответствовать последствиям нарушения обязательств.

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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков (статья 15 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № – I «О защите прав потребителей»).

Законом установлена презумпция причинения морального вреда потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организаций или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) предусмотренных законами и иными правовыми актами Российской Федерации прав потребителя, в связи с чем, потерпевший освобожден от необходимости доказывания в суде факта своих физических или нравственных страданий.

Ответчик не оспаривал факта нарушения срока передачи объекта долевого участия в строительстве истцам, соответственно у истцов возникло право на компенсацию морального вреда в связи с данным нарушением.

Суд принимает во внимание доводы истцов о том, что нарушение обязательств стороной ответчика причиняли нравственные страдания, установленный факт нарушения ответчиком при исполнении договора прав потребителя, степень нравственных страданий понесенных истцами в связи с неосуществлением ответчиком своих обязательств в согласованные сроки, с учетом принципа разумности и справедливости, определяет к взысканию с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда по 10 000 рублей пользу каждого истца.

    В соответствии с частью 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № – I «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.

    Данная норма предусматривает обязанность суда взыскивать штраф с изготовителя от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя, без конкретизации требований, которые должны учитываться при взыскании указанного штрафа. В связи с установленным обстоятельством не исполнения требований потребителя в добровольном порядке суммы, предъявленной к возмещению истцом, суд полагает, что штраф должен быть исчислен с суммы, не удовлетворенной ответчиком добровольно к возмещению истцу. С ответчика должна быть взыскана в пользу истцов сумма штрафа в <данные изъяты>

Истцы просят взыскать с ответчика судебные издержки, возникшие в связи с необходимостью разрешения спора в судебном порядке на оплату юридических услуг по консультированию, подготовке искового заявления в <данные изъяты>.

    В соответствии с требованиями статьей 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 вышеуказанного требования истцами предоставлен договор № на оказание услуг от ДД.ММ.ГГГГ заключенный между ФИО2 и Федеральным бюджетным учреждением здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в <адрес> – Югре», расчетом стоимости услуг и квитанцией от ДД.ММ.ГГГГ об оплате <данные изъяты>. С учетом требований Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о разумности, а так же с учетом объема произведенных по делу действий и сложности дела, суд считает подлежащими взысканию с ответчика расходы на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты> в пользу ФИО2.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов. В этом случае государственная пошлина зачисляется в доход соответствующего бюджета. В связи с чем, с Общества с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» подлежит взысканию государственная пошлина в бюджет <адрес> в сумме 4 876 рублей 20 копеек.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 56, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО1, ФИО2 к Обществу с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» в пользу ФИО1 денежные средства в общей сумме 130 357 рублей 38 копеек, в том числе из них денежные средства неустойки за нарушение сроков передачи объекта в сумме 76 904 рубля 92 копейки, компенсация морального вреда в сумме 10 000 рублей, штраф за отказ в удовлетворении в добровольном порядке требований потребителя в сумме 43 452 рубля 46 копеек.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» в пользу ФИО2 денежные средства в общей сумме 134 538 рублей 38 копеек, в том числе из них денежные средства неустойки за нарушение сроков передачи объекта в сумме 76 904 рубля 92 копейки, компенсация морального вреда в сумме 10 000 рублей, денежные средства в счет возмещения судебных расходов в сумме 4181 рубль, штраф за отказ в удовлетворении в добровольном порядке требований потребителя 43 452 рубля 46 копеек.

В остальной части исковых требований ФИО1, ФИО2 к Обществу с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Тюменское Строительное Управление» в бюджет <адрес> государственную пошлину в сумме 4 876 рублей 20 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы, представления прокурора в суд <адрес>-Югры через Ханты-Мансийский районный суд.

Судья Ханты-Мансийского

    районного суда                                   подпись судьи                            Н.А.Калиниченко

Мотивированное решение суда составлено и подписано составом суда ДД.ММ.ГГГГ.