

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ири

18 марта 2019 г.

г. Сургут

Сургутский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе: председательствующего судьи Чеха Г.В., при секретаре Ганиевой Г.Ф., с участием представителя истцов Савиновой Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратились в суд с указанным иском к ответчику, мотивируя исковые требования тем, что по договору долевого участия от 02.10.2017 года поручили ответчику строительство квартиры в г.Сургуте, в части квартала [REDACTED], проектный номер квартиры [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.метров. Стоимость квартиры составляла по договору долевого участия 2 546 532 рублей. Указанная стоимость была выплачена истцами в пользу ответчика. По договору застройщик обязался ввести дом в эксплуатацию не позднее 01 августа 2018 года, передать квартиру истцам не позднее 20.08.2018 года. Акт приёма – передачи квартиры между сторонами до настоящего времени не подписан. За период с 21.08.2018 года по 11.02.2019 года истцы начислили неустойку в размере 270 881 рублей 10 копеек. Также указывают о наличии убытков от действий ответчика, которые выразились в выплате процентов по кредитному договору от [REDACTED] года, поскольку истцы планировали продать [REDACTED] и погасить досрочно имеющуюся задолженность. Просят взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 270 888 рублей 10 копеек, убытки в размере 74 719 рублей 22 копейки, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей каждому, штраф, расходы на оплату услуг представителя в размере 40 000 рублей.

В судебном заседании истцы участия не принимали, их представитель требования поддержал в полном объеме по основаниям, указанным в исковом заявлении.

Представитель ответчика в суд не явился, при надлежащем извещении о времени и месте рассмотрения дела.

Заслушав представителя истцов, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено судом, между сторонами 02.10.2017 года заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Пункт 5.1 данного договора определял срок передачи объекта не позднее 20.08.2018 года. Объектом выступала квартира [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.метров, стоимостью 2 995 920 рублей.

18.01.2019 года истцы обращались к ответчику с письменным заявлением, просили выплатить неустойку.

Ответчик со своей стороны предлагал истцам перенести сроки передачи объекта, заключив дополнительное соглашение к договору.

Свои требования о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцы мотивируют тем, что срок ввода жилого дома в эксплуатацию предполагался не позднее 01 августа 2018 года, передача квартиры должна состояться не позднее 20 августа 2018 года. С 21.08.2018 года истцы рассчитывают размер неустойки по 11.02.2019 года на период просрочки 175 дней.

Согласно ст. 309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п. 1 ст. 314 настоящего Кодекса, 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.

В соответствии с ч.1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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 силу 4.1 ст. 6 Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

Согласно ч.1 ст.12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 (ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно подпункту 5.1 договора долевого участия, квартира должна была быть передана истцам не позднее 20.08.2018 года.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о том, что имеет место нарушение ответчиком срока исполнения обязательства по передаче квартиры истцам. Доказательств завершения строительства и передаче объекта истцам ответчик суду не представил.

На 21 августа 2018 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату, поэтому величина неустойки подлежала расчету с применением ключевой ставки 7,25% (действующей с 26.03.2018 года).

Расчет неустойки, представленный истцами, ответчик не оспорил, вместе с тем суд находит неверным расчёт истцов в части примененной ставки рефинансирования 7,75%, а размер неустойки определяет в размере 253 404 рублей 90 копеек, исходя из расчёта с использованием ставки 7,25%.

Оснований для применения положений ст.333 Гражданского кодекса РФ суд не усматривает, ответчик доводов о такой необходимости не представил, не привёл исключительных обстоятельств, по которым обязательство перед истцами не было исполнено в установленный договором срок.

Требования о компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей каждому истцы основывают на положениях ст. 15 Закона "О защите прав потребителей" согласно которой моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

С учетом обстоятельств дела, суд находит установленной вину ответчика в нарушении сроков передачи объекта истцам, поэтому полагает разумным и справедливым удовлетворить требования о компенсации морального вреда частично и взыскать с ответчика в пользу каждого истца компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей.

Требования о взыскании убытков в виде выплаты процентов по кредитному договору от [REDACTED] года истцы основывают на том, что планировали продать [REDACTED] по ул. [REDACTED] (приобретена с использованием указанного кредита) и погасить досрочно имеющуюся задолженность, а ответчик в установленные договором сроки не исполнил обязанность по передаче жилого помещения, куда они могли переехать.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его

имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно статье 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

Приведенные положения закона указывают на возможность компенсации лишь тех убытков, которые были причинены дольщикам именно в связи с действиями застройщика и в период просрочки застройщика по передаче квартиры, когда дольщики вынужденно должны нести какие-либо затраты и такие затраты находятся в причинно-следственной связи с действиями застройщика.

Вместе с тем, правоотношения между истцами и ПАО «Сбербанк России» из кредитного договора от [REDACTED] года возникли задолго до заключения договора участия в долевом строительстве от [REDACTED] года, срок возврата долга и процентов по кредитному договору определен до декабря 2033 года, поэтому суд приходит к выводу о том, что обязательства истцов по соблюдению графика погашения процентов в рамках кредитного договора не находится в прямой причинно-следственной связи с просрочкой по передаче истцам объекта строительства со стороны ответчика, несут указанные расходы истцы не вынужденно от действий ответчика, а по условиям договора. Также суд отмечает, что указывая о причинении убытков, истцы заявляют лишь о наличии ожиданий по продаже имеющейся недвижимости, доказательств по совершению действий, направленных на заключение такой сделки, суду не представили.

В силу ст.13 Закона «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 50 % от суммы, присужденной в пользу потребителя. Оснований для его уменьшения в порядке ст.333 Гражданского кодекса РФ суд не усматривает.

Требования истца [REDACTED] о взыскании расходов на представителя документально подтверждены договорами об оказании юридических услуг, квитанциями об оплате на сумму 40 000 рублей. В порядке ст.100 ГПК РФ, суд, с учётом количества проведённых по делу заседаний, степени сложности спора, объема проделанной представителем работы, требований разумности, находит возможным взыскать с ответчика в пользу истца [REDACTED] расходы в размере 20 000 рублей.

На основании ч.1 ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В связи с тем, что истцы при обращении в суд с иском о защите прав потребителей были освобождены от уплаты госпошлины при цене иска до 1 000 000 рублей, а ответчик законом не освобожден от уплаты государственной пошлины, она также подлежит взысканию с него в местный бюджет в размере 5 734 рублей 05 копеек по требованию имущественного характера и 600 рублей по двум требованиям о компенсации морального вреда.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED], [REDACTED] к ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» в пользу [REDACTED] [REDACTED] в равных долях неустойку за период с 21.08.2018 г. по 11.02.2019 г. в размере 253 404 рублей 90 копеек, компенсацию морального вреда в размере 4 000 рублей, штраф в размере 128 702 рублей 45 копеек.

Взыскать с ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» в пользу [REDACTED] [REDACTED] расходы на представителя в размере 20 000 рублей.

В удовлетворении остальной части требований истцам отказать.

Взыскать с ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» в доход бюджета муниципального образования городской округ город Сургут ХМАО-Югры государственную пошлину в размере 6 334 рублей 05 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи жалобы через суд, принявший решение.

Судья

Г.В. Чех

КОПИЯ ВЕРНА «18» 03 2019
Подлинный документ находится в деле №
СУРГУТСКОГО ГОРОДСКОГО СУДА ХМАО-ЮГРЫ
Судья Сургутского городского суда Чех Г.В.



Судебный акт не вступил в законную силу
Секретарь с/заседания