

КОПИЯ 138

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
дело №33-3980/2016

01 марта 2016 г.

г. Уфа

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан в составе председательствующего судьи Гизатуллина А.А.,
судей Демяненко О.В. и Идрисовой А.В.

при секретаре Аюповой И.Р.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый совет» Республики Башкортостан (далее – РООЗПП «Финансовый совет» РБ) в интересах _____ к Обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «АгроСтройИнвест» о взыскании неустойки, штрафа, по апелляционной жалобе ООО «АгроСтройИнвест» на решение Кармаскалинского районного суда Республики Башкортостан от 25 ноября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Республики Башкортостан Гизатуллина А.А., выслушав объяснения представителя ООО «АгроСтройИнвест» _____ Е.Ю., подержавшей доводы жалобы, представителя РООЗПП «Финансовый совет» РБ Сергеева М.В., истца _____, полагавших решение суда законным и обоснованным, проверив материалы гражданского дела, судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

РООЗПП «Финансовый совет» РБ в интересах _____ обратилась в суд с иском к ООО «АгроСтройИнвест» о взыскании неустойки в сумме _____ руб., штрафа (с учетом уточнения требований).

Требования мотивированы тем, что _____ г. между _____ и ООО «АгроСтройИнвест» заключен договор № _____ долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, восточное озеро «Кустаревское», жилой дом _____ Срок передачи квартиры дольщику, согласно п.п. 6.1.5 договора определен не позднее 30 июня 2015 г. Стоимость квартиры составила 2 115 000 руб. Оплата указанной суммы произведена истцом в полном объеме и в установленный срок. Однако, ответчиком обязательства по договору до настоящего времени не исполнены, указанная квартира по акту приема-передачи истцу не передана. Направленная истцом претензия ответчиком оставлена без удовлетворения.

Решением Кармаскалинского районного суда Республики Башкортостан от 25 ноября 2015 г. постановлено: «Исковые требования Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый совет» Республики Башкортостан в интересах [.....] о защите прав потребителей – удовлетворить частично. Взыскать с ООО «АгроСтройИнвест» в пользу [.....] неустойку в размере [.....] рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере [.....] рублей. Взыскать с ООО «АгроСтройИнвест» штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в пользу Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый совет» Республики Башкортостан в размере [.....] рублей. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказать. Взыскать с ООО «АгроСтройИнвест» государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 2 300 рублей».

В апелляционной жалобе ООО «АгроСтройИнвест» просит решение суда отменить, ссылаясь на то, что 07 октября 2015 г. ответчиком в адрес [.....] было направлено уведомление о готовности объекта недвижимости и возможности принять его. Согласно п. 6.3.2 договора, истец до 12 октября 2015 г. обязан был принять квартиру или представить свои замечания. Однако, Камалов Р.Р. уклонился от приемки квартиры. Истцом не представлен расчет неустойки, его размер является чрезмерно завышенным, штраф не подлежит взысканию.

Лица, участвующие в деле и не явившиеся на апелляционное рассмотрение дела, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Судебная коллегия, принимая во внимание отсутствие возражений, руководствуясь ст. ст. 167, 327 ГПК РФ, рассмотрела дело без участия указанных лиц.

Проверив оспариваемое судебное постановление в соответствии с ч.1 ст.327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит достаточных оснований для отмены и изменения решения суда.

Как установлено в ст.307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 в числе прочего из договора.

В силу 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 пунктом 3 статьи 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или

72

ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено обязательство застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Часть 2 указанной статьи устанавливает, 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, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Установлено, что между _____ и ООО «АгроСтройИнвест» заключен договор №1_____ долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу г.Уфа, восточнее озера «Кустаревское», жилой дом литер _____ г. Уфы. Срок передачи квартиры дольщику, согласно п.п.6.1.5 договора, не позднее 30.06.2015г. Сумма, уплаченная за квартиру, составляет 2 115 000 руб.

Согласно пункту 3.1. Договора, по настоящему договору одна сторона (Участник долевого строительства) финансирует строительство дома инвестиционными средствами в объеме, установленном в договоре, и принимает по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного дома - квартиры, а другая сторона (Застройщик) - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать соответствующую квартиру в этом доме - Участнику долевого строительства.

По завершению строительства и ввода дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в общую совместную собственность Участникам долевого строительства.

В силу пункта 3.3. Договора участник долевого строительства производит по настоящему Договору финансирование строительства Квартиры в общей сумме 2 115 000 руб., исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади в размере 45 000 руб.

Обязательства по оплате, предусмотренные п.п. 3.3. Договора, истец исполнил в полном объеме в соответствии с порядком расчета, предусмотренным пунктами 5.1.1 и 5.1.2 Договора.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Согласно пунктам 3.2 и 6.1.5. Договора ответчик обязался в срок не позднее 30 июня 2015 г. ввести в эксплуатацию и передать истцу по Акту приема-передачи готовый объект долевого строительства - Квартиру.

В силу п.9.3 Договора, заключенного между ООО «АгроСтройИнвест» и .., при нарушении застройщиком сроков передачи готового объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

Суд первой инстанции, установив нарушение срока сдачи объекта долевого участнику, руководствуясь положениями ст.ст. 309-310, 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 4, 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обоснованно пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований и взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства и передачи квартиры.

Довод жалобы о том, что истец, получив соответствующее уведомление, уклонился от принятия жилого помещения либо предоставления замечаний, судебной коллегией отклоняется.

Как было установлено выше, договором участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 04 июля 2013 г. срок передачи квартиры дольщику определен не позднее 30 июня 2016 г. При этом разрешение на ввод в эксплуатацию спорного объекта недвижимости выдано ООО «АгроСтройИнвест» лишь 30 сентября 2015 г. (л.д. 73-77).

Таким образом, обязательство застройщика по передаче квартиры своевременно, в установленный договором срок не исполнено.

Доказательств существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ), для изменения договора в части сроков окончания строительства ответчиком также суду не представлено.

Доводы апелляционной жалобы о том, что нарушение срока передачи квартиры истцу возникло не по вине ответчика, а по вине третьих лиц, не могут являться основанием для освобождения ответчика от ответственности перед истцом за нарушение обязательств.

Судебная коллегия отмечает, что ООО «АгроСтройИнвест», вступая в договорные отношения с дольщиком, не могло исключать вероятность наступления любых хозяйственных рисков и должно было предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства объекта.

При таких обстоятельствах, учитывая, что ООО «АгроСтройИнвест» срок исполнения обязательств по договору нарушило, суд пришел к правильному выводу о взыскании с ответчика неустойки.

При этом, указанная сумма не превышает размер неустойки, за период просрочки, предлагаемой ответчиком в апелляционной жалобе.

Довод ответчика об отсутствии полномочий общественной организации по обращению в суд опровергается заявлением потребителя (л.д.23).

При принятии решения о взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя суд руководствовался

Таким образом, судебная коллегия считает, что апелляционная жалоба не содержит данных, свидетельствующих о нарушении судом норм материального и процессуального права, и сводится фактически к несогласию с той оценкой, которую исследованным по делу доказательствам дал суд первой инстанции. В связи с этим жалоба не может повлечь его отмену. Оспариваемое судебное постановление принято в соответствии с основаниями и требованиями иска, с учетом представленных сторонами и исследованных судом доказательств, соответствует обстоятельствам дела и требованиям закона.

С учетом изложенного судебная коллегия оставляет оспариваемое решение без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Кармаскалинского районного суда Республики Башкортостан от 25 ноября 2015 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «АгроСтройИнвест» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



Справка: судья Минеева В.В.

Судья *В.В. Минеева*