

100/119

**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
дело № 33-11997/2016**

г. Уфа

23 июня 2016 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан в составе:

председательствующего
судей

Вахитовой Г.Д.,
Габитовой А.М.,
Нигматуллиной Р.Р.,

при секретаре

Степановой Ю.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах

к Обществу с ограниченной ответственностью «Селена» о защите прав потребителей,

по апелляционной жалобе Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан на решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 21 апреля 2016 года, которым постановлено:

иск Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах к Обществу с ограниченной ответственностью «Селена» о взыскании неустойки, штрафа в связи с нарушением срока передачи квартиры, удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Селена» в пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 300 000 рублей.

В удовлетворении иска Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый совет» Республики Башкортостан в интересах о взыскании штрафа отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Селена» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 6 500 рублей.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Республики Башкортостан Вахитовой Г.Д., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан

УСТАНОВИЛА:

Региональная общественная организация защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан (далее РОО ЗПП «Финансовый Совет» РБ) в интересах обратилась в суд с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Селена» (далее ООО «Селена») о защите прав потребителей.

В обоснование исковых требований указано, что 28 декабря 2011 года между _____ и ООО «Селена» заключен договор № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу г. Уфа, квартал 531 Кировского района городского округа г. Уфа, ограниченный улицами Коммунистическая, Цюрупы, Октябрьской революции, в соответствии с условиями которого истец профинансировал строительство двухкомнатной квартиры, общей проектной площадью 64,22 кв.метров на _____ этаже многоквартирного жилого дома. На основании пункта 3.1.4 договора застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее 30 декабря 2013 года. Между тем фактически квартира была передана застройщиком только 02 марта 2016 года. Обязательства по оплате квартиры истцом произведены в полном объеме. Считая, что действиями ответчика нарушены права истца, просят взыскать с ответчика в пользу истца _____ неустойку в связи с нарушением срока передачи объекта долевого участия за период с 01 января 2014 года по 01 марта 2016 года за 790 дней просрочки с применением статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере 1 000 000 рублей, а также взыскать штраф в пользу _____ в размер _____

Суд вынес приведенное выше решение.

Не соглашаясь с постановленным судом первой инстанции решением, представитель РОО ЗПП «Финансовый Совет» Республики Башкортостан – Сергеев М.В. в апелляционной жалобе просит его отменить и принять новый судебный акт, которым взыскать с ответчика в пользу _____ неустойку в размере 538 277 рублей 52 копейки, а также штраф по 134 569 рублей 38 копеек в пользу _____ и _____

_____ Указывает на то, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Суд, применив статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизив размер неустойки до указанного размера, нарушил нормы материального права. Также ссылаются необоснованность выводов суда первой инстанции в части отказа во взыскании с ответчика штрафа за несоблюдение в добровольном порядке потребителя.

Лица, участвующие в деле и не явившиеся на апелляционное рассмотрение дела, о времени и месте рассмотрения извещены надлежащим образом.

В соответствии с частью 1 статьи 327-1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Учитывая приведенные положения части 1 статьи 327-1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, изучив материалы дела,

выслушав представителя РОО ЗПП «Финансовый Совет» Республики Башкортостан – Сергеева М.В. поддержавшего доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

В порядке части 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим, гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В статьях 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются так же случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Статьей 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» предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в определенный 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.

Установлено, что и ООО «Селена» был заключен договор за № участия в долевом

строительстве квартиры в жилом доме литер квартал № Кировского района города Уфы, по которому предусматривалось приобретение Фазлыевой А.А. (участником долевого строительства) в собственность двухкомнатной квартиры стр. № 127 общей площадью 64,22 кв.метров на 6 этаже жилого дома, расположенного по строительному адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, квартал 531, на пересечении улиц Коммунистической, Цюрупы, Октябрьской Революции

С учетом условий договора участия в долевом строительстве жилого дома № 1 1 года договорная цена квартиры составила 2 000 000 рублей.

Пунктами 1.7 и 3.1.4 приведенного договора был предусмотрен срок окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию не позднее 30 сентября 2013 года, а передача объекта долевого строительства участникам - в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Оплата стоимости квартиры по договору истцом произведена в полном объеме. Указанное обстоятельство в судебном заседании подтверждено и не оспаривается сторонами.

Застройщик в оговоренный в приведенном выше договоре участия в долевом строительстве от 28 декабря 2011 года срок не передал участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи.

Согласно представленному в материалы дела акту приема-передачи квартира истцу была передана 02 марта 2016 года.

Таким образом, оценив фактические обстоятельства гражданского дела и представленные доказательства, суд первой инстанции правильно установил, что со стороны ответчика ООО «Селена» допущена просрочка срока передачи объекта долевого участия

Истец обратился с ответчику с претензией, в которой просил в соответствии с положениями 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» оплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого участия. Данная претензия ответчиком оставлена без удовлетворения.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона 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», в случае нарушения срока передачи объекта долевого участия, застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной нормой неустойка уплачивается в двойном размере.

На основании пункта 9 статьи 4 указанного Закона 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.

Принимая во внимание положения указанных норм материального права, исходя из установленных обстоятельств и заявленных требований, Судебная коллегия признает правомерным вывод суда первой инстанции о наличии оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Между тем, Судебная коллегия принимает во внимание доводы апелляционной жалобы о том, что судом необоснованно снижен размер неустойки с применением статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 300 000 рублей.

Так, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

ого
ше
сть
а б
ика
ищ
ого
гла
рок
30
м -
ию
ом
не
я в
ку
ачи
ела
бно
чка
Г в
ода
в и
ые
за
зия
ода
в и
рые
ока
йку
ком
ной
иям,
ком
IX и
кой

прав потребителей» применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Исходя из вышеприведенных разъяснений, по спорам о защите прав потребителей применение судом статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается только по заявлению ответчика и только при наличии объективных обстоятельств исключительного характера, в том числе, свидетельствующих о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Применяя положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снижая неустойку до 300 000 рублей, суд первой инстанции указал, что причиной нарушения ответчиком сроков исполнения обязательств послужила не только его вина, но и наличие иных обстоятельств, в частности ввиду сложных инженерно- геологических условий, которые вызвали необходимость проведения дополнительных мероприятий по укреплению грунтов и устройству фундаментов, прохождение повторной государственной экспертизы в связи с внесением изменений в проект, проблематичное расселение существующих на земельном участке объектов недвижимости.

Учитывая компенсационную природу взыскиваемой неустойки, ее значительный размер, с учетом правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года № _____, указывающего на то, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба, срок неисполнения обязательств, а также с учетом конкретных обстоятельств дела, а также доводов апелляционной жалобы о возможности снижения подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 538 277 рублей 52 копейки, Судебная коллегия полагает определить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки в размере 538 277 рублей 52 копейки.

В апелляционной жалобе РОО ЗПП «Финансовый Совет» Республики Башкортостан выражает также несогласие с решением суда в части отказа в удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчика в соответствии со статьей 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Судебная коллегия находит соответствующие доводы апеллятора заслуживающими внимания.

Суд первой инстанции отказывается в удовлетворении искового

т
с
т
т

Федерации «О защите прав потребителей» не распространяются к спорным правоотношениям.

Судебная коллегия не может согласиться с такими выводами суда первой инстанции.

Как было приведено выше, судом установлено, что на основании договора участия в долевом строительстве истец приобрел право требования передачи ей квартиры с целью удовлетворения их личных, семейных потребностей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик является юридическим лицом, осуществляющим строительство многоквартирного жилого дома, жилые помещения в котором предназначены для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

В пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2015 г. № 17

Законом об участии в долевом строительстве вопрос взыскания штрафа не урегулирован, а следовательно, положения Закона о защите прав потребителей в этой части должны быть применены по настоящему делу.

С учетом изложенного, решение суда подлежит отмене в указанной части, с вынесением нового решения.

С учетом размера удовлетворенных исковых требований, уплате ответчиком подлежит штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя 134 569 рублей 38 копеек в пользу и.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины, от которых истец освобожден, подлежат взысканию с ответчика по правилам статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации.

С учетом удовлетворенной части исковых требований данная сумма должна быть перераспределена, и с ООО «Селена» доход местного бюджета должна быть взыскана сумма 8 582 рубля 78 копеек.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом первой инстанции при рассмотрении дела не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 21 апреля 2016 года изменить в части взыскания с Общества с ограниченной ответственностью «Селена» в пользу Анатольевны неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 300 000 рублей и государственной пошлины в доход местного бюджета в размере 6 500 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Селена» в пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 538 277 рублей 52 копейки и государственную пошлину в доход местного бюджета в размере 8 582 рубля 78 копеек.

То же решение отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах к Обществу с ограниченной ответственностью «Селена» о взыскании добровольном порядке удовлетворения требо.....

В отмененной части принять новое решение, которым взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Селена» штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в пользу

» 134 569 рублей 38 копеек в

Председательствующий

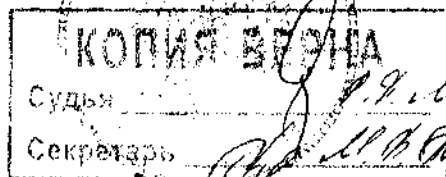
Судьи

Вахитова Г.Д.

Габитова А.М.

Нигматуллина Р.Р.

Справка, судья Мурзакова Р.Ф.



Р.Ф. Мурзакова
М.В. Филова