

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 июля 2016 года

город Уфа

Калининский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан в составе: председательствующего судьи Сафиуллиной Н.Ш., при секретаре судебного заседания Фаизовой Г.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах к Муниципальному унитарному предприятию Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан о расторжении договора, возврате денежных средств, взыскании процентов, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

РОО ЗПП «Финансовый Совет» РБ в интересах обратилось в суд с иском к МУП ИСК ГО г. Уфа РБ о расторжении договора, возврате денежных средств, взыскании процентов, судебных расходов, в обоснование требований указав, что ноября года между и МУП «Инвестиционно-строительный комитет» был заключен договор №1 долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу г. Уфа, ограниченный улицами Интернациональная, Комарова, Мира и территорией СОШ №109, секции , квартира . Сторонами была определена стоимость договора в размере 2 392 4500 руб. Срок передачи квартиры дольщикам не позднее 31.03.2016 - п.п.6.1.3 договора.

МУП «ИСК» со своей стороны существенно нарушил сроки строительства и передачи квартиры дольщику. Квартира должна быть передана не позднее 31.03.2016 года. До настоящего времени дом не достроен.

11 апреля 2016 года в адрес застройщика было направлено требование о расторжении договора, возврата уплаченной суммы по договору, а так же процентов за пользование денежными средствами в соответствии с вышеуказанной статьей. В свою очередь МУП «ИСК» направил соглашение о расторжении договора долевого участия № на условиях, которые противоречат условиям законодательства, в связи с чем истец обратился в суд с настоящим иском, в котором просит суд расторгнуть договор долевого участия № от ноября 2. заключенного между и Муниципальное унитарное предприятие Инвестиционно-строительный комитет городского округа г.Уфа Республики Башкортостан; взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа г.Уфа Республики Башкортостан в пользу сумму в размере 2 392 450 рублей; сумму процентов в размере 757 074 рубля, а также просит взыскать проценты по день фактического исполнения обязательств, взыскать с ответчика в пользу истца госпошлину в размере 11 526 рублей.

В судебное заседание истец не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом. Имеется заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

В судебном заседании представитель РОО ЗПП «Финансовый Совет» РБ Сергеев М.В., действующий по доверенности, исковые требования поддержал в полном объеме, просил иск удовлетворить.

В судебном заседании представитель ответчика ., действующая по

доверенности, требования не признала, просила в иске отказать.

Выслушав объяснения и доводы сторон, изучив и оценив материалы гражданского дела, дав оценку всем добытым по делу доказательствам, как в отдельности, так и в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 ГК 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.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 названного Кодекса.

В соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В силу ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием такого договора.

В соответствии со статьей 10 федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года 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.

На основании части 2 статьи 6 федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года 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 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.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в т.ч. в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

В судебном заседании установлено, что 13.11.2014 года между МУП ИСК ГО г. Уфа РБ и _____ был заключен договор № 1 _____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу г. Уфа, ограниченный улицами Интернациональная, Комарова, Мира и территорией СОШ №109, секции

и, квартира, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру дольщику, а дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем договоре цену и принять квартиру по наличию разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Пунктом 3.3. договора установлена цена договора в размере стоимости квартиры, указанной в пункте 1.1.2. договора, составляет 2 392 450 рублей.

Пунктом 6.1 договора определен срок передачи застройщиком дольщику квартиры в собственность по акту приема-передачи – не позднее 31.03.2016 года.

В соответствии с пунктом 5 договора, уплата цены по договору производится дольщиком в следующем порядке: сумма в размере 692 450 рублей оплачивается дольщиком за счет собственных средств в течение 2 рабочих дней с даты регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в кассу застройщика или в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет застройщика, указанный в договоре.

Сумма в размере 1 700 000 рублей оплачивается дольщиком за счет предоставляемых банком кредитных средств по кредитному договору, при условии предоставления кредитору подлинного платежного документа, подтверждающего факт оплаты дольщиком первой части платежа, указанной в п. 5.1.1. договора.

Представленными в материалы дела квитанциями от 05.12.2014 года и от 13.12.2014 года подтверждается факт исполнения истцом обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

В соответствии со ст. 309 ГК 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.

В силу ст. 310 ГК Российской Федерации, 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 также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 314 ГК Российской Федерации, 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.

Обязательства по оплате, предусмотренные п. 5 Договора, истцом исполнены в полном объеме в соответствии с порядком расчета, предусмотренным п.п. 5.1.11 и 5.1.2. Договора, что также не отрицалось представителем ответчика.

В свою очередь ответчик МУП ИСК ГО г. Уфа РБ свои обязательства по передаче квартиры истцам в установленные договором сроки не исполнил, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено 31.05.2016 года.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае, в том числе, неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок.

превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае: прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 9).

Третьим основанием для расторжения договора является односторонний отказ от исполнения договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В частности, частью 1 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено, что участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 настоящего Федерального закона;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Согласно части 4 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Частью 2 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" установлен порядок и сроки возвращения в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, застройщиком участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Из представленного суду письма от 25.01.2016 года, адресованного Харитонову Д.А., усматривается, что ответчиком направлено истцу письмо с просьбой явиться в срок до 15.02.2016 года в МУП ИСК для оформления дополнительного соглашения к договору №1366/2014 от 13.11.2014 года в части корректировки срока передачи истцу квартиры.

Указанное уведомление получено истцом 30.01.2016 года.

06.06.2016 года в адрес истца было направлено уведомление о том, что заселение жилого дома №8 по улице Комарова объявляется с 22.06.2016 года.

Однако доказательств передачи по акту приема-передачи спорной квартиры истцу ответчиком, как это предусмотрено пунктом 3.1. договора, суду не представлено, как и не представлено доказательств того, что между сторонами было подписано дополнительное соглашение об изменении условий договора в части срока передачи истцу спорной квартиры.

11 апреля 2016 года ответчиком получена претензия об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве,

также истец требовал произвести возврат уплаченных по договору денежных средств и уплатить проценты за просрочку исполнения обязательств.

Согласно письма ПАО «Сбербанк России» № _____ от 2 _____ года, адресованного Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, ПАО «Сбербанк России» в связи с полным погашением обязательств по кредитному договору № _____ от _____ года, заключенного с _____, просит снять обременение прав залога со спорной квартиры.

Разрешая заявленные требования, суд исходя из того, что ответчик допустил нарушение срока передачи квартиры более чем на два месяца, что является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора и его расторжения, находит требования иска о расторжении договора долевого участия, и, как следствие, требование иска о взыскании с ответчика в пользу истца, оплаченной им суммы по договору в размере 2 392 450 рублей, подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Как следует из иска, истец также просил взыскать с ответчика проценты в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" за период с 05.12.2014 года по 20.05.2016 года исходя из представленного истцом расчета процентов в размере 757 074 рубля.

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

Учитывая конкретные обстоятельства дела, а именно период просрочки, заявление ответчика о снижении неустойки, суд, соглашаясь с представленным истцом расчетом процентов, приходит к выводу о снижении на основании ст. 333 ГК РФ подлежащих взысканию с ответчика в пользу истца за указанный период процентов до 100 000 рублей.

Вместе с тем, в судебном порядке в силу ст. 11 ГК РФ защите подлежит только нарушенное или оспоренное право. А потому нарушенное право истца на получение процентов в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" подлежит восстановлению в полном объеме за прошедший период. Взыскание же процентов за нарушение обязательств по договору на будущее время фактически является восстановлением права, которое ответчиком еще не нарушено и возможно нарушено не будет.

При этом истец не лишен права потребовать взыскания с ответчика указанных сумм за фактически истекшее время до момента полного возврата стоимости квартиры.

Таким образом, требования иска о взыскании с ответчика суммы процентов по день фактического исполнения обязательства, суд находит не подлежащими удовлетворению.

В силу части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

По основаниям ст. 98 ГПК РФ, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца сумму уплаченной им госпошлины в размере 11 526 рублей.

суде
исте
суде
этом
кото
бюд
закс

ИС
сум

по
Ха
Ин
Ба
пр

за
ув
г.

ст
п
р
р

с
п
к

о
Б

(

А
/

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК Российской Федерации, 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 этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

Исходя из размера удовлетворенной части исковых требований с ответчика МУП ИСК ГО г. Уфа РБ подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в сумме 7 389 рублей 25 копеек.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах к Муниципальному унитарному предприятию Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан о расторжении договора, возврате денежных средств, взыскании процентов, судебных расходов удовлетворить частично.

Расторгнуть договор долевого участия №1... от ноября заключенного между... и Муниципальное унитарное предприятие Инвестиционно-строительный комитет городского округа г.Уфа Республики Башкортостан.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу... денежную сумму в размере 2 392 450 рублей, проценты в размере 100 000 рублей, возврат госпошлины в размере 11 526 рублей.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 7 389 рублей 25 копеек.

В удовлетворении остальной части требований Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах Харитонов Дмитрия Алексеевича отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца, через Калининский районный суд г. Уфы.

Судья

Сафиуллина Н.Ш.

Решение изменено в части с вынесением нового решения согласно ст. 103 ГПК РБ от 22.11.16

Верно Судья:

22 11 16

С.С.С.

С.С.С.

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

дело № 33- /2016

22 ноября 2016 года

г. Уфа

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

председательствующего
судей

Железнова О.Ф.
Жерненко Е.В.
Латыповой З.Г.

при секретаре

Сафаровой Г.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционным жалобам региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в защиту интересов _____ и МУП «Инвестиционно – строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан» на решение Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от _____ июля _____ года, которым постановлено:

исковые требования Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах _____ к Муниципальному унитарному предприятию Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан о расторжении договора, возврате денежных средств, взыскании процентов, судебных расходов удовлетворить частично.

Расторгнуть договор долевого участия №1 _____ от _____ ноября _____ заключенного между _____ и Муниципальное унитарное предприятие Инвестиционно-строительный комитет городского округа г.Уфа Республики Башкортостан.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу _____ денежную сумму в размере 2 392 450 рублей, проценты в размере 100 000 рублей, возврат госпошлины в размере 11 526 рублей.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 7 389 рублей 25 копеек.

В удовлетворении остальной части требований Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах _____ отказать.

Заслушав доклад судьи Латыповой З.Г., судебная коллегия

установили:

Региональная общественная организация защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах обратилась в суд с иском к МУП ИСК ГО г. Уфа РБ о расторжении договора, возврате денежных средств, взыскании процентов, судебных расходов, в обоснование требований указав, что 13 ноября 2014 года между [] и МУП «Инвестиционно-строительный комитет» был заключен договор № [] долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу г. Уфа, ограниченный улицами Интернациональная, Комарова, Мира и территорией СОШ №109, секции [], квартира []. Сторонами была определена стоимость договора в размере 2 392 4500 руб. Срок передачи квартиры дольщикам не позднее 31.03.2016 - п.п.6.1.3 договора.

МУП «ИСК» со своей стороны существенно нарушил сроки строительства и передачи квартиры дольщику. Квартира должна быть передана не позднее 31.03.2016 года. До настоящего времени дом не достроен.

11 апреля 2016 года в адрес застройщика было направлено требование о расторжении договора, возврата уплаченной суммы по договору, а так же процентов за пользование денежными средствами в соответствии с вышеуказанной статьей. В свою очередь МУП «ИСК» направил [] соглашение о расторжении договора долевого участия № [] на условиях, которые противоречат условиям законодательства.

Истец просил суд расторгнуть договор долевого участия № [] от 13 ноября 2014 г., заключенного между

[] и Муниципальное унитарное предприятие Инвестиционно-строительный комитет городского округа г.Уфа Республики Башкортостан; взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа г.Уфа Республики Башкортостан в пользу [] сумму в размере 2 392 450 рублей, сумму процентов в размере 757 074 рубля, проценты по день фактического исполнения обязательств, взыскать с ответчика в пользу истца госпошлину в размере 11 526 рублей.

Судом принято приведенное выше решение.

В апелляционной жалобе региональная общественная организация защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан в интересах [] просит изменить решение суда в части взыскания процентов за пользование, указав, что суд не правильно истолковал и применил положения ст.333 Гражданского кодекса РФ, снизив размер неустойки до 100 000 руб.

С данным решением также не согласился ответчик, в апелляционной жалобе ставит вопрос об отмене решения суда, ссылаясь на его незаконность и необоснованность. В обоснование жалобы указывает, что суд не принял во внимание, что у истца на момент направления МУП «ИСК г. Уфа» уведомления с требованием о немедленном расторжении договора не

имелось оснований, предусмотренных ч. 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ и п. 5.1. Договора, для одностороннего отказа от исполнения договора, поскольку на тот момент установленный Договором срок передачи Участнику долевого строительства объекта не наступил, поэтому утверждение истца о нарушении ответчиком данной обязанности является необоснованным; МУП «ИСК г. Уфы» было предложено было предложено расторгнуть договор путем подписания соглашения, однако истец отказался от подписания такого соглашения; также суд не принял во внимание, что на момент рассмотрения данного гражданского дела в суде дом уже был введен в эксплуатацию и уже началось заселение, соответственно, требование о расторжении договора по основанию, предусмотренному пп. 1 ч. 1.1. ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, также является необоснованным; считают не подлежащим удовлетворению требования о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами на основании ч. 2 ст. 9 ФЗ № 214, поскольку исходя из указанной нормы закона ответственность в виде уплаты процентов может быть возложена на Застройщика только в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1. ст. 9 ФЗ № 214. Кроме того, полагает, что МУП «ИСК г. Уфы» исполнил свои обязательства по Договору в полном объеме и считает, что при рассмотрении данного дела необходимо учитывать, что МУП «ИСК г. Уфы» осуществляет строительство жилых домов за счет денежных средств участников долевого строительства и является муниципальным предприятием.

В силу ч. 1 ст. 167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

Согласно ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки уважительными.

На основании изложенного, а также учитывая, что информация о дате судебного заседания размещена на официальном сайте Верховного Суда Республики Башкортостан, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы дела, заслушав представителя Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый Совет» Республики Башкортостан Сергеева М.В., представителя МУП «Инвестиционно - строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан», поддержавших доводы своих апелляционных жалоб, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В подпунктах 2, 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1 и часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Однако указанным требованиям обжалуемое решение в части взыскания процентов, государственной пошлины не соответствует.

Разрешая заявленные требования, суд исходя из того, что ответчик допустил нарушение срока передачи квартиры более чем на два месяца, что является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора и его расторжения, пришел к выводу об удовлетворении требования иска о расторжении договора долевого участия, и, как следствие, требование иска о взыскании с ответчика в пользу истца, оплаченной им суммы по договору в размере 2 392 450 рублей.

Судебная коллегия полагает возможным согласиться с таким выводом суда, поскольку он основан на правильном применении к спорным правоотношениям норм материального права, подтверждается представленными при разрешении спора доказательствами, которым судом дана соответствующая оценка, отвечающая требованиям ст. 67 ГПК РФ мотивирован и подробно изложен в решении суда.

В силу ч. 3 ст. 4 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» договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием такого договора.

В соответствии со статьей 10 федерального закона РФ 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», 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.

На основании части 2 статьи 6 федерального закона РФ 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», 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.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в т.ч. в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

Как следует из материалов дела 13.11.2014 года между МУНИЦИПАЛЬНЫМ ГОМ Уфа РБ и _____ был заключен договор № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу г. Уфа, ограниченный улицами Интернациональная, Комарова, Мира и территорией СОШ №109, секции _____ квартира _____ по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру дольщику, а дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем договоре цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Пунктом 3.3. договора установлена цена договора в размере стоимости квартиры, указанной в пункте 1.1.2. договора, составляет 2 392 450 рублей.

Пунктом 6.1 договора определен срок передачи застройщиком дольщику квартиры в собственность по акту приема-передачи - не позднее 31.03.2016 года.

В соответствии с пунктом 5 договора, уплата цены по договору производится дольщиком в следующем порядке: сумма в размере 692 450 рублей оплачивается дольщиком за счет собственных средств в течение 2 рабочих дней с даты регистрации договора в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в кассу застройщика или в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет застройщика, указанный в договоре.

Сумма в размере 1 700 000 рублей оплачивается дольщиком за счет предоставляемых банком кредитных средств по кредитному договору, при условии предоставления кредитору подлинного платежного документа подтверждающего факт оплаты дольщиком первой части платежа, указанной в п. 5.1.1. договора.

Представленными в материалы дела квитанциями от 05.12.2014 года и от 13.12.2014 года подтверждается факт исполнения истцом обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

В соответствии со ст. 309 ГК 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.

В силу ст. 310 ГК Российской Федерации, 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 также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 314 ГК Российской Федерации, 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.

Обязательства по оплате, предусмотренные п. 5 Договора, истцом исполнены в полном объеме в соответствии с порядком расчета предусмотренным п.п. 5.1.1 и 5.1.2. Договора, что также не отрицалось представителем ответчика.

В свою очередь ответчик МУП ИСК ГО г. Уфа РБ свои обязательства по передаче квартиры истцам в установленные договором сроки не исполнил, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено 31.05.2016 года.

В соответствии с частью 1 статьи 9 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» участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае, в том числе, неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае: прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 9).

Такое расторжение договора основывается на обстоятельствах явившихся причиной для расторжения договора, и отражает волю обеих сторон, направленную на прекращение договорных отношений в конкретный момент.

Третьим основанием для расторжения договора является односторонний отказ от исполнения договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В частности, частью 1 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 настоящего Федерального закона;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Согласно части 4 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Частью 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлен порядок и сроки возвращения в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, застройщиком участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Из представленного суду письма от 25.01.2016 года, адресованного уполномоченному лицу ответчика, усматривается, что ответчиком направлено истцу письмо с просьбой явиться в срок до 15.02.2016 года в МУП ИСК для оформления дополнительного соглашения к договору №1 от _____ года в части корректировки срока передачи истцу квартиры.

Указанное уведомление получено истцом 30.01.2016 года.

6.06.2016 года в адрес истца было направлено уведомление о том, что заселение жилого дома №8 по улице Комарова объявляется с 22.06.2016 года.

Однако доказательств передачи по акту приема-передачи спорной квартиры истцу ответчиком, как это предусмотрено пунктом 3.1. договора, суду не представлено, как и не представлено доказательств того, что между сторонами было подписано дополнительное соглашение об изменении условий договора в части срока передачи истцу спорной квартиры.

11 апреля 2016 года ответчиком получена претензия _____ об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве. Также истец требовал произвести возврат уплаченных по договору денежных средств и уплатить проценты за просрочку исполнения обязательств.

Согласно письму ПАО «Сбербанк России» № _____ от _____ года, адресованного Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, ПАО «Сбербанк России» в связи с полным погашением обязательств по кредитному договору № _____ от 13.11.2014 года, заключенного с _____ просит снять обременение прав залога со спорной квартиры.

Таким образом, истцом были представлены в суд первой инстанции доказательства, очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Вместе с тем, заключая договор долевого участия и выполняя принятые на себя по условиям договора обязательства, истец рассчитывал, что 31.03.2016 года получит объект недвижимости во владение и пользование.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия находит правильными выводы суда первой инстанции о наличии оснований к расторжению договора участия в долевом строительстве от 13.11.2014 года, поскольку из обстоятельств настоящего дела усматривается, что фактически на момент рассмотрения дела просрочка сдачи дома в эксплуатацию составляла более трех месяцев, доказательств продления сроков разрешения на строительство суду не представлено. Таким образом, выполнив свои обязательства по договору, истец не получил то на что рассчитывал при заключении договора, ответчик существенно нарушил договор, что является основанием для расторжения договора.

С учетом изложенного, доводы жалоб ответчика не подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, судебная коллегия находит заслуживающими внимания доводы жалобы истца о необоснованном занижении суммы процентов.

Как следует из иска, истец также просил взыскать с ответчика проценты за пользование денежными средствами в соответствии с п. 2 ст. 395 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» за период с 05.12.2014 года (дата уплаты суммы долевого взноса) по 20.05.2016 года в размере 757 074 руб.

При определении размера процентов, суд первой инстанции, указывая на ее явную несоразмерность последствиям нарушения обязательств, учитывая период просрочки, принимая во внимание ходатайство застройщика о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданского кодекса), снизил размер до 100000 руб.

Судебная коллегия считает выводы суда о взыскании процентов основанными на правильном применении норм материального права.

Процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) - ставка процента при предоставлении Центральным банком кредитов коммерческим банкам, была введена с 01 января 1992 г. и использовалась, в том числе, в целях налогообложения, расчета пеней и штрафов.

В соответствии с Указанием Банка России от 11 декабря 2015 г. № 3894-У «О размере ставки рефинансирования Банка России», начиная с 01 января 2016 г. ставка рефинансирования Банка России установлена в размере 11 процента годовых.

Следовательно, неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику строительства подлежит взысканию с 05.12.2014 г. по 13.12.2014 г. (8 дней) исходя из ставки рефинансирования 8,25 процента годовых, и составит всего 7480 руб. ($1\,700\,000 \times 8,25\%/300 \times 2 \times 8$); с 13.12.2014 г. по 31.12.2015 г. - 503969,59 руб. ($2392450 \times 8,25\%/300 \times 2 \times 383$); с 01.06.2015 г. по 20.05.2016 г. - 245624,87 руб. ($2392450 \times 11\%/300 \times 2 \times 140$), всего: 757074 руб.

Исходя из правовой природы неустойки, установленной законом или договором, как компенсационной меры гражданско-правовой

ответственности, законодатель допускает ее уменьшение в судебном порядке в случае явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства. Обязанность доказывания которой лежит на должнике (часть 1 статьи 333 Гражданского кодекса).

При оценке степени соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства суд должен исходить из того, что ставка рефинансирования, являлась единой учетной ставкой Центрального банка Российской Федерации, по существу, представляет собой наименьший размер имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства.

Таким образом, позиция законодателя направленная на обеспечение баланса интереса участников правоотношений долевого участия и согласуется с основополагающими принципами гражданского законодательства, изложенными в частях 3.4 статьи 1 Гражданского кодекса, согласно которым никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования.

Анализ предоставленных сторонами доказательств позволяет судебной коллегии согласиться с суждением суда первой инстанции о завышенном размере предъявленных к взысканию процентов, несоразмерным последствиям нарушения обязательства.

Между тем, произвольное снижение размера неустойки не соответствует принципу законности и обоснованности судебного постановления, влечет изменение решения суда.

Подлежащая взысканию в пользу истца сумма процентов 757074 рублей ввиду ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства подлежит снижению исходя из ставки рефинансирования за период с 05.12.2014 г. по 31.05.2015 г. $(1\ 700\ 000 \times 8 \text{ (с } 05.12.2014 \text{ по } 12.12.2014) \times 8,25\% \times 365 = 3\ 073,97 + 2\ 392\ 450 \times 170 \text{ (с } 13.12.2014 \text{ по } 31.05.2015) \times 8,25\% \times 365 = 91\ 929,07)$, а за период с 01.01.2015 г. по 20.05.2016г. - из средних ставок банковского процента по вкладам физических лиц по Приволжскому федеральному округу (по месту жительства истца), опубликованных Банком России и имевших место в указанный период (88891,1 руб.) до 304610,37 руб. $(3073,97 + 91929,07 + 88891,1)$.

При этом, как разъяснено в пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Следовательно, при установлении судом того обстоятельства, что потребителем до обращения в суд было предъявлено требование о выплате процентов за пользование денежными средствами и оно не было добровольно удовлетворено ответчиком во внесудебном порядке, с последнего подлежит взысканию штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», исходя из размера присужденной судом суммы, то есть в размере 1348530,19 руб.

Принимая во внимание причины нарушения срока исполнения обязательств со стороны застройщика, период просрочки, учитывая также, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, судебная коллегия, применив положения ст.333 Гражданского кодекса РФ, полагает возможным снизить размер штрафа до 100 000 руб.

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина за удовлетворение требований имущественного и неимущественного характера в размере 13100,74 руб., от уплаты которой истец освобожден при предъявлении иска о защите прав потребителей.

В остальной части решение суда является законным и обоснованным, в связи с чем подлежит оставлению без изменения.

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

решение Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 22 июля 2016 года изменить в части взыскания с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу процентов, взыскания госпошлины в доход местного бюджета.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу : проценты в размере 304610 рублей 37 копеек.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан в пользу штраф в размере 100 000 рублей.

Взыскать с Муниципального унитарного предприятия Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан госпошлину в доход местного бюджета 13100 рублей 74 копейки.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Председательствующий:

О.Ф. Железнов

Судьи:

Е.В. Жерненко

З.Г. Латыпова

Справка: судья Сафиуллина Н.Ш.