

Ссылка на решение на официальном сайте суда:
https://abinsk--krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&uid=69BFE196-A938-4AC1-B1C5-7AF09043563B&deloId=1540005&caseType=0&new=0&doc=1&srv_num=1

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Абинск. 25 сентября 2017 года

Абинский районный суд Краснодарского края в составе:

председательствующего судьи Холошина А.А.,

при секретаре Стрелецкой Н.Г.,

с участием:

представителя истца К. А.М., по доверенности от 04.09.2017г. на срок два года,
Кантер В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К. А.М. к обществу с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМ-РИЭЛТ» о взыскании денежных средств, уплаченных по договору долевого участия, процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с расторжением договора, штрафа и морального вреда

установил:

истец К. А.М. обратилась в суд с указанным заявлением.

Просит суд взыскать с ООО «СТРОЙКОМ-РИЭЛТ» в свою пользу:

денежную сумму, уплаченную истцом в счет цены договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома №1/4 от 05.09.2016г., в размере 1 090 000 (Один миллион девяносто тысяч) рублей;

проценты за пользование указанными денежными средствами согласно предоставленному в иске расчету размере 166 626 (Сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей;

штраф за отказ удовлетворить требования в досудебном порядке в размере 628 313 (Шестьсот двадцать восемь тысяч триста тринадцать) рублей;

компенсацию морального вреда в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей;

расходы на уплату государственной пошлины в размере 1 283 (Одна тысяча двести восемьдесят три) рубля, 12 копеек.

Доводы заявления обосновывает следующим.

05 сентября 2016 года между Истцом и Ответчиком был заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого <адрес>, по условиям которого Ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 10-этажный 3-секционный жилой дом по адресу: Россия, <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:48:0102007:1532 и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства - двухкомнатную квартиру со строительным номером 12, общей площадью ориентировочно 40,94 кв.м., жилой площадью 22,25 кв.м. находящейся на 2-м этаже в первом подъезде.

Согласно п. 8.3 Договора, Ответчик обязан передать Объект долевого строительства Истцу долевого строительства до 31.12.2017г.

Согласно п.4.1. Истец имел обязанность вносить платежи по Договору в рассрочку. Оплата по Договору вносилась Истцом полностью, в установленный Договором срок, без просрочек, что подтверждается следующими документами:

1) Квитанция к приходно-кассовому ордеру №34 на сумму 300 000 рублей от 15.09.2016г.

2) Квитанция к приходно-кассовому ордеру №39 на сумму 474 000 рублей от 26.09.2016г.

3) Квитанция к приходно-кассовому ордеру №63 на сумму 158 000 рублей от 27.03.2017г.

4) Квитанция к приходно-кассовому ордеру на №125 сумму 79 000 рублей от 14.06.2017г.

5) Квитанция к приходно-кассовому ордеру №159 на сумму 79 000 рублей от 12.07.2017г.

Всего было внесено 1 090 000 (Один миллион девяносто тысяч) рублей.

03 августа 2017 года в офисе Ответчика Истец получил Уведомление о планируемом продлении разрешения на строительство многоквартирного дома, в соответствии с которым срок сдачи в эксплуатацию жилого дома переносится на 2 квартал 2018 года.

Согласно п. 1 ч. 1.1 ст. 9 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» 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 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» застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 1.1 ст. 9 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», в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить 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.

В соответствии с изложенным, проценты за пользование денежными средствами по ч.2 ст. 9 ФЗ-214 на 10.08.2017г. (день подачи претензии) составили:

1) С 16.09.2016г. по 10.08.2017г. $300\ 000\ \text{руб.}\ 00\ \text{коп.} \times 329 \times 9\% \times 1/150 = 59\ 220\ \text{руб.}\ 00\ \text{коп.}$

2) С 27.09.2016г. по 10.08.2017г. $(474\ 000\ \text{руб.}\ 00\ \text{коп.} \times 318 \times 9\% \times 1/150) = 90\ 439\ \text{руб.}\ 20\ \text{коп.}$

3) С 28.03.2017г. по 10.08.2017г. $(158\ 000\ \text{руб.}\ 00\ \text{коп.} \times 136 \times 9\% \times 1/150) = 12\ 892\ \text{руб.}\ 80\ \text{коп.}$

4) С 15.06.2017г. по 10.08.2017г. $(79\ 000\ \text{руб.}\ 00\ \text{коп.} \times 57 \times 9\% \times 1/150) = 2\ 701\ \text{руб.}\ 80\ \text{коп.}$

5) С 13.07.2017г. по 10.08.2017г. $(79\ 000\ \text{руб.}\ 00\ \text{коп.} \times 29 \times 9\% \times 1/150) = 1\ 374\ \text{руб.}\ 60\ \text{коп.}$

Всего: 166 626 рублей.

Согласно ч.2. ст. 452 ГК РФ, - Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Истец 09.08.2017г. передал Ответчику претензию с требованиями:

1) Расторгнуть договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого <адрес> от 05.09.2016г.;

2) Вернуть уплаченные денежные средства по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого <адрес> от 05.09.2016г. в размере 1 090 000 (Один миллион девяносто тысяч) рублей;

3) Уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 10.08.2017г. в размере 166 626 (Сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей.

Претензия была зарегистрирована за входящим номером 120 от 09.08.2017г.. Ответчик удовлетворить претензию отказался, сославшись на отсутствие у него обязанности уплачивать проценты за пользование чужими денежными средствами. Данная позиция противоречит нормам законодательства, указанным выше, что подтверждается и судебной практикой.

11.08.2017г. стороны подписали соглашение о расторжении Договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома №1/4 от 05.09.2016г. Данное соглашение было зарегистрировано в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 23.08.2017г. за номером 23:48:0102007:1532-23101612017-103.

Таким образом, основанием для расторжения договора долевого участия послужило нарушение Ответчиком обязательств по договору.

Изложенные обстоятельства свидетельствуют о том, что к возникшим правоотношениям надлежит применить ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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», то обстоятельство, что стороны по соглашению расторгли договор, правового значения не имеет.

Согласно п. 3 Соглашения, - Застройщик (Ответчик) обязуется возвратить Участнику (Истцу) денежные средства, уплаченные им в соответствии с Договором долевого участия в сумме 1 090 000 (Один миллион девяносто тысяч) рублей в течение 10 дней с момента расторжения договора.

Согласно п. 2. Соглашения, - Договор считать расторгнутым с момента государственной регистрации настоящего соглашения.

Согласно ст. 191 ГК РФ, - течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Согласно ст. 193 ГК РФ, - если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, срок возврата денежных средств и процентов за пользование чужими денежными средствами - 04 сентября 2017г.

По состоянию на 05 сентября 2017г. Ответчик добровольно не исполнил требования Истца - не вернул денежные средства, уплаченные по Договору в размере 1 090 000 рублей, не выплатил проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 166 626 рублей.

Согласно ч. 9 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» 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 указанным Федеральным законом.

Нанесенный моральный вред истец оценивает в 5 000 рублей

На основании п.6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера), за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Представитель истца К. А.М., по доверенности, Кантер В.В. в судебном заседании поддержал иски требования им доводы изложенные в заявлении в полном объёме.

Представитель ответчика ООО «СТРОЙКОМ-РИЭЛТ» в судебное заседание не явился. О месте и времени судебного разбирательства уведомлен. Доказательств уважительности причин неявки в суд не представил. О разбирательстве дела в его отсутствие не просил.

Неявка ответчика извещенного о месте и времени судебного разбирательства в судебное заседание, не сообщившего о причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие является в соответствии с ч.1 ст. 233 ГПК РФ основанием для заочного производства.

В соответствии с 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 разбирательства, если ими не представлены сведения о причинах неявки.

Обсудив доводы искового заявления, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

05 сентября 2016 года между ООО «СТРОЙКОМ-РИЭЛТ» и К. А.М. был заключен Договор № ? долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Объектом договора является двухкомнатная квартира со строительным номером № общей площадью ориентировочно 40,904 кв.м, жилой площадью 22, 25 кв.м., находящаяся на 2-м этаже в первом подъезде в <адрес>

Согласно п. 3.1. Договора, цена Договора составляет денежную сумму в размере 1 246 000 рублей.

В соответствии с п. 2.3. Договора с рок окончания строительства – октябрь 2017 года.

В судебном заседании установлено, что истец взятые на себя обязательства предусмотренные п. 4.1 по оплате Договора участия в долевом строительстве исполнила, что подтверждается квитанциями к приходному кассовому ордеру: №34 на сумму 300000 рублей от 15.09.2016г.; №39 на сумму 474 000 рублей от 26.09.2016г.; №63 на сумму 158 000 рублей от 27.03.2017г.; №125 сумму 79 000 рублей от 14.06.2017г.; №159 на сумму 79 000 рублей от 12.07.2017г.. Всего было внесено 1 090 000 рублей.

Судом установлено, что в срок, предусмотренный п.2.3 Договора № 1/4 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 05.09.2016 г. объект долевого участия сдан не был.

Ответчик в письменной форме уведомил истца об изменении сроков ввода объекта в эксплуатацию во втором квартале 2018 года.

В свою очередь, истец, 09.08.2017г. направил ответчику требование (претензию) о расторжении договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, потребовав: расторгнуть договор долевого участия в строительстве многоквартирного

жилого <адрес> от 05.09.2016г., заключенный с К. А.М.; в срок до 20.08.2017г. вернуть уплаченные денежные средства по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого <адрес> от 05.09.2016г. в размере 1 090 000 (Один миллион девяносто тысяч) рублей; в срок до 20.08.2017г. уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 166 626 (Сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей, а так же уведомил ответчика о том, что в соответствии с п.4.1. Договора, Участник долевого строительства должен внести 79 000 рублей в срок до 15.08.2017г. и 15.09.2017г. соответственно. В случае игнорирования настоящей Претензии Застройщиком, либо отказа от выплаты, она будет вынуждена нести эти расходы. В таком случае, сумма её требований увеличится пропорционально понесенным расходам (в т.ч. пользование чужими денежными средствами).

Стороны заключили соглашение о расторжении договора <данные изъяты> долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от 05.09.2016г

Согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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", 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. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Согласно п. 2. Соглашения, - Договор считать расторгнутым с момента государственной регистрации настоящего соглашения.

Согласно ст. 191 ГК РФ, - течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Согласно ст. 193 ГК РФ, - если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, срок возврата денежных средств и процентов за пользование чужими денежными средствами - 04 сентября 2017г.

По состоянию на 05 сентября 2017г. Ответчик добровольно не исполнил требования Истца - не вернул денежные средства, уплаченные по Договору в размере 1 090 000 рублей, не выплатил проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 166 626 рублей.

При таких обстоятельствах исковые требования в части взыскания денежной суммы в размере 1090 000 рублей, уплаченной истцом в счет цены договора и процентов

за пользование указанными денежными средствами, согласно представленному в иске расчету в размере 166 626 рублей, подлежат удовлетворению.

Согласно ч. 9 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» 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 указанным Федеральным законом.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Истец, заключая договор участия в долевом строительстве, имела намерение на возмездной основе приобрести в объект недвижимости личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в связи с чем, к возникшим правоотношениям применяется законодательство о защите прав потребителей.

Факт неисполнения ответчиком своих обязательств перед потребителем является основанием для взыскания в пользу истца компенсации морального вреда, размер которого с учетом конкретных обстоятельств, требований разумности и справедливости, судом определяется в сумме 5000 рублей.

Обсуждая требования истца о взыскании с ответчика штрафа в размере 50% от присужденной суммы, суд полагает необходимым удовлетворить в этой части требования по следующим основаниям.

В соответствии с ч.6, ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Таким образом, штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, подлежит взысканию в случае несоблюдения в добровольном порядке требований потребителя.

Сумма штрафа в размере 50% составляет в пользу истца составляет $(1090000+166626) \times 50\% = 628313$ рублей.

В соответствии с ч.1.ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего

Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В судебном заседании нашло подтверждение уплаты истцом государственной пошлины при подаче иска в размере 1283 рублей 12 копеек, что подтверждается квитанцией от 05.09.2017г.

Руководствуясь ст.ст.194-199,233 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования К. А.М. к обществу с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМ-РИЭЛТ» о взыскании денежных средств, уплаченных по договору долевого участия, процентов за пользование чужими денежными средствами в связи с расторжением договора, штрафа и морального вреда, удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМ-РИЭЛТ» в пользу К. А.М.:

денежную сумму, уплаченную истцом в счет цены договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого <адрес> от 05.09.2016г., в размере 1 090 000 (Один миллион девяносто тысяч) рублей;

проценты за пользование указанными денежными средствами согласно предоставленному в иске расчету в размере 166 626 (Сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей;

штраф за отказ удовлетворить требования в досудебном порядке в размере 628 313 (Шестьсот двадцать восемь тысяч триста тринадцать) рублей;

компенсацию морального вреда в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей;

расходы на уплату государственной пошлины в размере 1 283 (Одна тысяча двести восемьдесят три) рубля, 12 копеек.

Ответчик вправе подать в Абинский районный суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления в Краснодарский краевой суд через Абинский районный суд.

Председательствующий: