

Дело № 2-5026/2018г.

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Гатчина

13 декабря 2018 г.

Гатчинский городской суд Ленинградской области в составе: председательствующего судьи Гучановой А.А., при секретаре Кузнецовой Е.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED] к ООО «Кивеннапа» о расторжении предварительного договора, взыскании денежных средств, процентов, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

установил:

Истец [REDACTED] О.В. обратился в Гатчинский городской суд с иском к ООО «Кивеннапа» о расторжении предварительного договора, взыскании денежных средств, процентов, штрафа, компенсации морального вреда. В обоснование требований указал, что между ним и ООО «Кивеннапа» 03.04.2014 г. был заключен предварительный договор купли-продажи блок – секции в жилом доме блокированной застройки (Таун Хауса) № S010414/П-1. Обязательство по оплате истцом исполнено в полном объеме. Срок заключения основного договора купли-продажи блок – секции в жилом доме установлен согласно графику исполнительных мероприятий не позднее 2 квартала 2016 года. 11 ноября 2015 года согласно дополнительного соглашения № 1 срок заключения основного договора перенесен на 4 квартал 2016 года. Истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием о расторжении договора и выплате суммы, процентов по п.2 ст.9 ФЗ №214-ФЗ за период с 09.09.2014 г. по 18.06.2018 г. В добровольном порядке требования не исполнены. Период просрочки по первому платежу в размере 1 000 000 руб. составил 1606 дней с 14.04.2014г. по 05.09.2018г., по второму платежу в размере 80 420 руб. составил 1581 дней с 09.05.2014 г. по 05.09.2018 г., по третьему платежу в размере 80 420 руб. составил 1550 дней с 09.06.2014 г. по 05.09.2018 г., по четвертому платежу в размере 80 420 руб. составил 1520 дней с 09.07.2014 г. по 05.09.2018 г., по пятому платежу в размере 80 420 руб. составил 1489 дней с 09.08.2014 г. по 05.09.2018 г., по шестому платежу в размере 80 420 руб. составил 1458 дней с 09.09.2014 г. по 05.09.2018 г. Просил расторгнуть предварительный договор купли-продажи, взыскать внесенную сумму 1 402 100 руб., проценты в двойном размере 1 071 565 руб. 04 коп., компенсацию морального вреда 100 000 руб., возврат госпошлины 8 268 руб. 33 коп., штраф.

В судебное заседание истец, надлежащим образом извещенный о месте и времени проведения судебного заседания, не явился, направил своего представителя который поддержал заявленные требования по основаниям изложенным в иске, просил удовлетворить в полном объеме.

Ответчик – представитель ООО «Кивеннапа» в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований в полном объеме, в случае удовлетворения просил снизить размер неустойки.

Суд, выслушав объяснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В силу ст. 12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии

таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 03.04.2014 г. между [REDACTED] О.В. и ООО «Кивеннапа» был заключен предварительный договор № S010414/П-1 купли-продажи жилого помещения, по условиям которого, стороны обязались в будущем заключить договор купли-продажи блок-секции в жилом доме блокированной застройки (таунхаусе) № 86/5 по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Пудость, ул. Половинкиной, квартал 2 (л.д. 17-23).

Истец исполнил свои обязательства перед застройщиком в полном объеме, уплатив 1 402 100 руб.

В соответствии с данным договором, жилое помещение истцу не передано, основной договор купли-продажи не заключен.

Срок заключения основного договора купли-продажи блок – секции в жилом доме установлен согласно графику исполнительных мероприятий (приложение № 6 к договору) не позднее 2 квартала 2016 года (л.д. 30). 11 ноября 2015 года согласно дополнительного соглашения № 1 срок заключения основного договора перенесен на 4 квартал 2016 года (л.д. 38). Т.е. нарушение срока исполнения обязательства начинается с 01.01.2017г.

18.06.2018 г. истец обратилась к ООО «Кивеннапа» с претензией о расторжении договора, выплате денежной суммы, процентов (л.д.35-37).

Требование в добровольном порядке не удовлетворено.

В силу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательствам.

В соответствии со ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем основной договор на условиях, предусмотренных предварительным договором. В связи с расторжением предварительного договора, предусмотренные им обязательства прекращаются.

Согласно п.1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (п.4 ст.429 ГК РФ).

В силу п. 4 ст. 429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор (п.6 ст.429 ГК РФ).

Истец к ответчику с предложением о заключении основного договора не обращался, что подтверждается доводами, указанными в исковом заявлении и не оспоренными ответчиком.

В соответствии с п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон по заключению основного договора купли-продажи в будущем.

Буквальное содержание спорного договора свидетельствует о том, что стороны в условиях предварительного договора не определили срок заключения основного договора.

Также судом достоверно установлено, что до настоящего момента основной договор между сторонами заключен не был, в оговоренный ориентировочный срок (4 квартал 2016г.) жилое помещение истцу не передано.

Следовательно, если расценивать предварительный договор, как правомерный, то основной договор должен был быть заключен между сторонами не позднее 31.12.2016 г., чего не произошло.

В связи с чем, суд приходит к выводу, что к отношениям сторон не могут быть применены положения ФЗ 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», так как часть 2.3 статьи 1 данного закона, которой его действие распространено на отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц, введена Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ и подлежит применению к договорам, заключенным после 01.01.2017.

Из разъяснений, содержащихся в п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», следует, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи, в том числе положениями пунктов 3 и 4 статьи 487 Кодекса, и с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 2, 3 и 5 настоящего Постановления. Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон только по поводу заключения будущего договора.

В предварительном договоре стороны предусмотрели не только обязанность заключить в будущем договор купли-продажи блок-секции в жилом доме блокированной застройки, но и обязанность покупателя до заключения основного договора внести денежные средства в размере 100% от стоимости данного объекта недвижимости.

В связи с этим суд приходит к выводу, что заключенный между сторонами договор, поименованный предварительным, не является таковым по смыслу ст.429 ГК РФ и является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, так как на момент заключения договора объект недвижимости ответчиком построен не был.

Согласно п. 3 ст. 487 ГК РФ в случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок (статья 457), покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

В соответствии с п. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Отказ от исполнения договора и его расторжение произведен истцом в порядке реализации прав, предусмотренных п. 3 ст. 487 ГК РФ и ст. 32 Закона РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", в силу которых потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Необходимость подтверждения факта расторжения договора судебным решением не требуется.

Истцом представлена претензия, содержащая указание истца об одностороннем отказе от исполнения обязательств по предварительному договору (л.д.35-37), полученная ответчиком.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее (пункты 3 и 4 статьи 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества).

Судом установлено, что обязательство перед истцом ответчиком не выполнено, истец направил в адрес продавца односторонний отказ от исполнения обязательства. Ответчик отказался в добровольном порядке принимать поступивший от истца отказ, доказательств исполнения обязательств со стороны продавца ответчиком не представлено, а потому суд приходит к выводу, что требования истца о взыскании денежных средств в размере 1 402 100 руб., уплаченных по договору, являются обоснованными и законными и подлежат удовлетворению.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п.п.1, 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», законодательство о защите прав потребителей применяется к отношениям, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг. В частности, законодательство о защите прав потребителей применяется к отношениям сторон договора, по условиям которого гражданин фактически выражает наемное на возмездной основе заказать или приобрести в будущем товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В соответствии с п.2 ст. 23.1 Закона о защите прав потребителей, в случае, если продавец, получивший сумму предварительной оплаты в определенном договором купли-продажи размере, не исполнил обязанность по передаче товара потребителю в установленный таким договором срок, потребитель по своему выбору вправе потребовать передачи оплаченного товара в установленный им новый срок или возврата суммы предварительной оплаты товара, не переданного продавцом.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара.

Кроме того, в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы. Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара (п.3 ст.23.1).

Исходя из изложенного, применительно к возникшим между сторонами правоотношениям следует, что при неисполнении продавцом обязанности по передаче товара покупателю (потребителю) в установленный договором купли-продажи будущей недвижимой вещи срок, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и взыскания неустойки.

Из толкования п.2.2 договора и с учетом дополнительного соглашения от № 1 от 11.11.2015 г. в их взаимосвязи, следует, что блок-секция в жилом доме блокированной застройки должна была быть передана ответчиком истцу в срок не позднее 4 квартал 2016 года, а потому период просрочки исполнения обязательства для расчета неустойки будет с 01.01.2017 г. по 05.09.2018г. - 712 дней.

Сумма неустойки согласно закона следующая: $1\,402\,100 \text{ руб.} * 712 \text{ дней} * 0,5 \% / 100 = 4\,991\,476 \text{ руб.}$ Однако сумма взысканной потребителем неустойки в силу п. 3 ст. 23.1 Закона о защите прав потребителей не может превышать сумму денежных средств, уплаченных по предварительному договору, то есть 1 402 100 руб.

Суд приходит к выводу, что требования истца по праву подлежат удовлетворению в части неустойки, однако в силу ст.333 ГК РФ в связи с заявленным ответчиком ходатайством о снижении размера неустойки, подлежит взысканию сумма 700 000 руб.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки. В п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Данный размер представляется адекватным и соразмерным нарушенным интересам истца.

Статья 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» устанавливает, что 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.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 45 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснял, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Учитывая установленный факт незаконных действий ответчика, допущенных нарушений прав истцов как потребителей, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 10 000 рублей, поскольку именно такой размер отвечает требованиям разумности и справедливости.

В силу части 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей», суд взыскивает с ответчика в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения

требований потребителя штрафа в размере пятидесяти процентов от присужденной судом суммы.

Размер штрафа в пользу истца составит: $(1\ 402\ 100\ \text{руб.} + 700\ 000 + 10\ 000) / 2 = 1\ 056\ 050\ \text{руб.}$

С учетом снижения суммы неустойки, суд не находит оснований для снижения суммы штрафа.

В силу положений ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно 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. 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.

По правилам ст. 103 ГПК РФ и ст. 61.1 Бюджетного кодекса РФ, т.к. истец освобожден от оплаты госпошлины, она подлежит взысканию с ответчика.

Истцом при подаче иска была оплачена часть госпошлины в сумме 8268 руб. 33 коп., которая подлежит взысканию в его пользу с ответчика, а оставшаяся часть госпошлины 10 742 руб. 17 коп. (10442 руб. за имущественные требования и 300 руб. за требования о взыскании компенсации морального вреда) взыскивается с ответчика в пользу бюджета Гатчинского муниципального района.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.12, 56,67,194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования [REDACTED] к ООО «Кивеннапа» о расторжении предварительного договора, взыскании денежных средств, процентов, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Кивеннапа» в пользу [REDACTED] денежные средства, уплаченные по предварительному договору в сумме 1402 100 руб., неустойку в размере 700 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 1 056 050 руб., судебные расходы в сумме 8268 руб. 33 коп. Всего взыскать 3 176 418 руб. 33 коп. (три миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста восемнадцать рублей тридцать три копейки).

Взыскать с ООО «Кивеннапа» госпошлину в доход бюджета МО Гатчинский муниципальный район в сумме 10 742 руб. 17 коп. (десять тысяч семьсот сорок два рубля семнадцать копеек).

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Гатчинский городской суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Судья

Решение в окончательной форме
принято 18.12.2008г.

Решение (определение) вступило
в законную силу
«19» декабря 2008г.
Судья
Секретарь

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
Секретарь суда

Подлинный документ находится в материалах
дела № 2-50/2008-10
Гатчинского городского суда Ленинградской области