

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

«15» марта 2016 года

г. Москва

Коптевский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Т.В. Родиной, при секретаре Ермиловой А.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «ИнтерВест» о признании договора незаключенным, взыскании уплаченных денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, в рамках закона о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к ответчику ООО «ИнтерВест» с требованиями признать договор незаключенным, взыскании уплаченных денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда. В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что между ним и ООО «ИнтерВест» 01.04.2015г. был заключен договор № участия в долевом строительстве здания с апартаментами квартирному типа, нежилыми помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке по адресу: г.Москва, ул.Бориса Галушкина, вл.10, корп.2. Объектом долевого строительства по договору является нежилое помещение проектной площадью кв.м, условный номер № расположенное на 5 этаже. Цена договора составила 3 135 044,00 руб. Согласно п.3 ст.4 федерального закона от 20.12.2004 № 214-ФЗ договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. С момента заключения договора прошло 9 месяцев, а договор не зарегистрирован в установленном порядке. Претензия, направленная в адрес ответчика, оставлена без удовлетворения. Действиями ответчика нарушены права истца как потребителя. Поскольку договор участия в долевом строительстве не был зарегистрирован, он считается не заключенным, в связи с чем, истец просит признать договор № 01.04.2015г. не заключенным, взыскать с ответчика денежные средства в размере 3 135 044,00 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 194 157,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 60 000,00 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000,00 руб.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, обеспечил явку в судебное заседание своего представителя Юшкова А.Е., который исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «ИнтерВест», генеральный директор УК ООО «Юридическая компания «Шишкин и Ко» Шишкин А.В. в судебное заседание явился, исковые требования не признал и пояснил, что между сторонами было заключено соглашение о добровольном расторжении договора участия в долевом строительстве, просил в удовлетворении иска отказать, о чем предоставил письменный отзыв.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав явившихся представителей сторон, изучив материалы дела, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности согласно ст.ст.

59-61 ГПК РФ, установив юридически значимые обстоятельства по делу, находит заявленные требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно требованиям ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, 01 апреля 2015 года между истцом и ответчиком подписан договор № _____ участия в долевом строительстве здания с апартаментами квартирного типа, нежилыми помещениями коммунально-бытового назначения, административными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке по адресу: г.Москва, ул.Бориса Галушкина, вл.10, корп.2. Объектом долевого строительства по договору является нежилое помещение проектной площадью кв.м, условный номер № _____, расположенное на 5 этаже в осях В-Г/7-8. Ориентировочный срок окончания строительства и получения на разрешение ввода объекта в эксплуатацию – 30 июня 2016 года. Цена договора составила 3 135 044,00 руб.

Истец исполнил обязательства по оплате цены договора, перечислив денежные средства на счет ответчика, что подтверждается платежными поручениями.

Пунктом 8.2 Договора предусмотрено, что договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязаны в течение 60 рабочих дней с момента подписания настоящего договора обратиться с заявлениями о государственной регистрации долевого участия и необходимыми документами в органы, осуществляющие функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации Договора стороны несут в равных долях.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 1 Федерального закона N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции 21 июля 2014 года) привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности допускается только на основании договора участия в долевом строительстве, который подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу ст. 1 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и

возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с ч. 3 ст. 4 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции, действовавшей на момент подписания договора) договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Однако, как следует из собранных по делу доказательств, представленный истцом Договор участия в долевом строительстве не прошел государственную регистрацию, предусмотренную положением п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 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", а также п. 8.2 Договора.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что договор между сторонами не прошел регистрацию в установленном законом порядке, доказательств зарегистрированного права истца в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу, что договор между сторонами не заключен. Правовым последствием признания Договора незаключенным является отсутствие обязательственных отношений между сторонами по указанному договору. Договор долевого участия в строительстве должен быть подписан и зарегистрирован до получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а денежные средства участника долевого строительства должны быть использованы по целевому назначению - на строительство объекта недвижимости.

Как установлено ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно положениям п. п. 1 - 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с положениями п. 2 ст. 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Возражая против удовлетворения исковых требований, представитель ответчика представил Соглашение от 27.11.2015г. о расторжении Договора участия в долевом строительстве № от 01.04.2015, заключенное между сторонами. По условиям Соглашения Застройщик возвращает участнику долевого строительства в течение 90 дней с момента подписания настоящего соглашения путем перечисления денежных средств на счет участника долевого строительства и уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере 113 706,00 руб. Договор участия в долевом строительстве считается расторгнутым с момента его подписания сторонами.

С доводами представителя ответчика, суд согласиться не может, поскольку в соответствии с положениями ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Исходя из смысла подписанного между сторонами договора участия в долевом строительстве, усматривается, что договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Вместе с тем, доказательств того, что договор был зарегистрирован суду не представлено.

При таких обстоятельствах, договор считается не заключенным, следовательно не существующий договор не может быть расторгнут.

Ответчиком так же не представлено доказательств того, что внесенный истцом платеж в размере 3 135 044,00 рублей был возвращен ответчиком.

В судебном заседании не добыто, а ответчиком, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, не представлено суду доказательств, которые могли являться предусмотренным законом основанием для освобождения его от ответственности.

Таким образом, оценив и исследовав все доказательства в их совокупности, суд пришел к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма оплаченного договора в размере 3 135 044,00 рублей, поскольку договор между сторонам не был заключен, а указанная сумма необоснованно удерживалась ответчиком и не была возвращена истцу.

В соответствии со ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Истец просит взыскать с ответчика в свою пользу проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 194 157,00 руб., за период просрочки 274 дня.

Суд проверил представленный расчет и соглашается с ним, признавая его арифметически правильным, соответствующим нормам закона, оснований для снижения размера неустойки суд не усматривает.

Вместе с тем, рассматривая требования истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда и штрафа, суд не усматривает оснований для их удовлетворения, поскольку договор признан судом не заключенным и не порождает каких-либо прав и обязанностей его сторон. Поскольку договорные отношения между сторонами не возникли, то на данные отношения не распространяется действие закона «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно п. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Судом установлено, что между истцом и Юшковым А.Е. заключен договор № 14-12/2015 от 14.12.2015, предметом которого явилось представление интересов истца в суде

по договору участия в долевом строительстве. Цена договора составила 50 000,00 руб. Денежные средства были переданы представителю, что подтверждается актом приема-передачи.

Оценивая представленные доказательства, с учетом фактически оказанной истцу юридической помощи в рамках настоящего гражданского дела, с учетом разумности действий и добросовестности участников гражданских правоотношений, предусмотренных п. 5 ст. 10 ГК РФ, с учетом сложности и продолжительности настоящего гражданского дела, исходя из объема и характера проделанной представителем истца работы, учитывая принцип справедливости, суд приходит к выводу, что расходы, понесенные истцом на оплату услуг по оказанию юридической помощи, чрезмерны, в связи с чем суд определяет к возмещению судебные расходы в размере 20.000,00 руб., несмотря на то, что размер вознаграждения определен договором, и оплата услуг подтверждается актом приема-передачи. При определении судом суммы, подлежащей к возмещению, суд исходит из цены, которая обычно взимается при сравнимых обстоятельствах за аналогичные услуги (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований в соответствующий бюджет.

При таких обстоятельствах, с учетом требований ст. 333.19, 333.20 Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 23875 руб. 22 коп. в бюджет города Москвы.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 167, 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «ИнтерВест» о признании договора незаключенным, взыскании уплаченных денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, в рамках закона о защите прав потребителей, - удовлетворить частично.

Признать договор участия в долевом строительстве № _____ от 01 апреля 2015 года между _____ и ООО «ИнтерВест» незаключенным.

Взыскать с ООО «ИнтерВест» в пользу _____ денежные средства в размере 3 135 044,00 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 194 157 рублей 00 копеек, расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «ИнтерВест» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 23 875 руб. 22 коп.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский городской суд через Коптевский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья



Родина Т.В.