

Дело № 2-676/2019

10 сентября 2019 года

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Вельский районный суд Архангельской области в составе
председательствующего Латфуллина И.Г.,
при секретаре Сумароковой М.С.,

рассмотрел в открытом судебном заседании в городе Вельске гражданское
дело по исковому заявлению [REDACTED] к обществу с
ограниченной ответственностью «Пилар» о защите прав потребителей, о
взыскании денежных средств и штрафа,

установил:

[REDACTED] обратился в суд к обществу с ограниченной ответственностью
«Пилар» о защите прав потребителей, о взыскании денежных средств в размере
1000000 руб., и штрафа в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу
потребителя.

В обоснование заявленных требований указал, что 19 августа 2015 года
между ООО «Пилар» и [REDACTED] заключен предварительный договор
долевого участия в строительстве корпуса с помещениями для отдыха, в
соответствии с п. 1.1 которого ООО «Пилар» обязалось заключить в будущем
договор долевого участия в строительстве корпуса с помещениями для отдыха,
объектом которого является помещение для отдыха № 25 площадью 30,07 кв.м.
по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, Качинское шоссе, 35/57,
кадастровый номер земельного участка: 91:04:008001:5, и общее имущество в
корпусе с помещениями для отдыха, подлежащее передаче [REDACTED] (далее -
Предварительный договор). Согласно п. 1.1.7 Предварительного договора объект
долевого строительства должен быть передан [REDACTED] в срок не позднее
трех месяцев с момента завершения строительства и получения разрешения на
ввод объекта строительства в эксплуатацию. Срок получения разрешения на ввод
объекта строительства в эксплуатацию - четвертый квартал 2015 года (срок сдачи
объекта). В соответствии с п.3.1.2 Предварительного договора ООО «Пилар»
обязалось в срок не позднее (срок сдачи объекта), по в любом случае - после
определения и урегулирования процедуры государственной регистрации
Основного договора на территории города Севастополя, заключить с участником
долевого строительства Основной договор и содействовать его регистрации в
установленном законом порядке. В связи с тем, что срок заключения основного
договора в Предварительном договоре не определен, а именно, обусловлен в
любом случае - после определения и урегулирования процедуры государственной
регистрации Основного договора на территории города Севастополя, в
соответствии с п.4 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации основной
договор подлежит заключению в течение года с момента заключения
предварительного договора, то есть до 20 августа 2016 года. Свои обязательства
по Предварительному договору [REDACTED] выполнил в полном объеме,

оплатил ООО «Пилар» денежную сумму в размере 1000000 рублей, что подтверждается платежными поручениями № 73 от 02.09.2015 и № 79 от 15.09.2015 года. Однако, ООО «Пилар» свои обязательства не исполнило, основной договор долевого участия не заключило, документы о вводе объекта строительства в эксплуатацию не предоставило, процедуру государственной регистрации основного договора не урегулировало, строительство не завершило. 14 мая 2019 года [REDACTED] направил в ООО «Пилар» претензию с требованием заключить основной договор долевого участия в строительстве, предоставить документы о вводе в эксплуатацию вышеуказанного объекта строительства и о завершении строительства, предоставить сведения об урегулировании ООО «Пилар» процедуры государственной регистрации основного договора, обязанность которого предусмотрена в п. 3.1.2 Предварительного договора, предоставить правоустанавливающие документы и техническую документацию на помещение № 25 площадью 30,07 кв.м. по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, Качинское шоссе, 35/57, кадастровый номер земельного участка: 91:04:008001:5; вернуть денежные средства в размере 1000000 рублей, что подтверждается описью вложения от 14.05.2019 и почтовой квитанцией от 14.05.2019 года. 22.05.2019 года ООО «Пилар» получило указанную претензию, однако, ответа не предоставило, денежные средства Истцу не вернуло.

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, направил своего представителя.

Представитель истца Чупраков Р.А. заявленные требования поддержал в полном объеме и по тем же основаниям.

Представитель ответчика ООО «Пилар» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, своего мнения по обстоятельствам дела не представил.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 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» (далее Закон №214-ФЗ) 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), для возмещения затрат на такое строительство 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 силу части 1 статьи 4 Закона №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после

получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (ч. 3).

В силу положений части 9 статьи 4 Закона №214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Обязательства застройщика, согласно ч. 1 ст. 12 Закона №214-ФЗ считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно положениям ч.ч. 1, 2 ст. 6 Закона №214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного ч. 3 настоящей статьи.

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.

В ч. 2 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора. При не обращении участника к застройщику за получением денежных средств, 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором

денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части не урегулированной специальными законами.

С учетом положений ст. 39 Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее Закон о защите прав потребителей) к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8-12), об ответственности за нарушения прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно 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 настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу 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 соответствии с п.1 ст.27 Закона о защите прав потребителей исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). В договоре о выполнении

работ (оказании услуг) может предусматриваться срок выполнения работы (оказания услуги), если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами.

В соответствии с п.1, п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, если исполнитель нарушил сроки выполнения работы (оказания услуги) - сроки начала и (или) окончания выполнения работы (оказания услуги) и (или) промежуточные сроки выполнения работы (оказания услуги) или во время выполнения работы (оказания услуги) стало очевидным, что она не будет выполнена в срок, потребитель по своему выбору вправе: назначить исполнителю новый срок; поручить выполнение работы (оказание услуги) третьим лицам за разумную цену или выполнить ее своими силами и потребовать от исполнителя возмещения понесенных расходов; потребовать уменьшения цены за выполнение работы (оказание услуги); отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги).

В соответствии с п. 1 ст. 31 Закона о защите прав потребителей требования потребителя: о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещения убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

В судебном заседании установлено, что 19 августа 2015 года между ООО «Пилар» и [REDACTED] заключен предварительный договор долевого участия в строительстве корпуса с помещениями для отдыха.

Пунктом 1.1 предварительного договора установлено, что стороны обязуются заключить в будущем договор долевого участия в строительстве корпуса с помещениями для отдыха, объектом которого является помещение для отдыха № 25 площадью 30,07 кв.м. по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, Качинское шоссе, 35/57, кадастровый номер земельного участка: 91:04:008001:5.

Цена объекта долевого строительства составляет сумму в размере 1000000 руб. (п.1.1.3 предварительного договора).

Согласно п. 1.1.7 Предварительного договора объект долевого строительства должен быть передан участнику долевого строительства в срок не позднее трех месяцев с момента завершения строительства и получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию. Срок получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию - четвертый квартал 2015 года (срок сдачи объекта).

В соответствии с п.3.1.2 Предварительного договора Застройщик обязуется в срок не позднее (срок сдачи объекта), но в любом случае - после определения и урегулирования процедуры государственной регистрации Основного договора на территории города Севастополя, заключить с участником долевого строительства Основной договор и содействовать его регистрации в установленном законом порядке.

ООО «Пилар» является юридическим лицом, зарегистрированным в ЕГРЮЛ 26 февраля 2003 года, с основным видом деятельности по

предоставлению прочих мест для временного проживания, с дополнительным видом деятельности – покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

_____ выполнил свои обязательства в полном объеме, оплатил ООО «Пилар» денежную сумму в размере 1000000 рублей, что подтверждается платежными поручениями № 73 от 02 сентября 2015 года и № 79 от 15 сентября 2015 года.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – объект незавершенного строительства с кадастровым номером 91:04:008001:00, расположен по адресу: г.Севастополь, ш. Качинское, 35/57, степень готовности 34%, площадью 2835 кв.м., сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные», правообладатель ООО «Пилар», имеет ограничение прав и обременение недвижимости – запрет за совершение регистрационных действий с 06 августа 2019 года на неопределенный срок на основании выписки из Федеральной службы судебных приставов от 01 августа 2019 года.

На основании уведомления в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют записи об объекте недвижимости – нежилое здание г.Севастополь, ш.Качинское, 35/57.

ООО «Пилар» свои обязательства не исполнило, основной договор долевого участия не заключило, документы о вводе объекта строительства в эксплуатацию не предоставило, процедуру государственной регистрации основного договора не урегулировало, строительство не завершило.

Согласно ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

Исходя из материалов дела и заключенного 19 августа 2015 года предварительного договора, установлено, что исполнение обязательств подлежит последующему оформлению путем заключения основного договора долевого участия в строительстве, стороны согласовали условия о предмете - помещение для отдыха и общее имущество в корпусе с помещениями для отдыха, о его стоимости, о предварительном внесении участником долевого строительства денежных средств в размере стоимости помещения, о сроке исполнения обязательств в отношении предмета договора.

Таким образом, заключенный сторонами предварительный договор направлен на привлечение денежных средств гражданина для долевого строительства объекта недвижимости с последующим приобретением права собственности на помещение и права общей долевой собственности на общее имущество в корпусе с помещениями, в связи с чем на правоотношения сторон

распространяются Закон об участии в долевом строительстве и законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей, что нашло отражение Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 19.01.2016 года № 5-КГ15-196; Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2015 г. № 78-КГ15-15; п.1 Обзора судебной практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 года.

Поскольку ООО «Пилар» не исполнило своих обязательства 14 мая 2019 года [] направил в адрес ответчика требование о возврате денежных средств, внесенных по предварительному договору.

Указанные требования ответчиком не были удовлетворены в добровольном порядке.

Таким образом, ответчик не вернул денежные средства, основания для их удержания отсутствуют, сроки выполнения работ нарушены, основной договор с [] не заключен по причине неисполнения ООО «Пилар» своих обязательств, в связи с чем [] отказался от исполнения договора, и поэтому в пользу [] подлежит взысканию уплаченная им сумма 1000000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона «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 требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу указанной нормы права взыскание штрафа, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя является не правом, а обязанностью суда.

В пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О практике рассмотрения судами дел по защите прав потребителей» разъяснено, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», которые не были удовлетворены в добровольном порядке продавцом (исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование.

Материалами дела установлено, что требование истца о возврате денежных средств, внесенных по предварительному договору от 19 августа 2015 года, ответчиком в добровольном порядке не исполнено.

Таким образом, суд удовлетворяет требования о взыскании штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" в размере 500000 рублей.

Оснований для снижения суммы штрафа суд не усматривает, поскольку стороной ответчика не было представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о наличии таковых.

В соответствии со ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

решил:

исковые требования [REDACTED] к обществу с ограниченной ответственностью «Пилар» о защите прав потребителей, о взыскании денежных средств и штрафа, удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Пилар» в пользу [REDACTED] денежные средства в размере 1000000 руб., в счет возврата суммы оплаты по предварительному договору долевого участия в строительстве корпуса с помещениями для отдыха от 19 августа 2015 года, и 500000 руб., в счет штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Пилар» в доход бюджета муниципального образования «Вельский муниципальный район» государственную пошлину в размере 15700 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента его изготовления в окончательной форме в Архангельский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Вельский районный суд Архангельской области.

Председательствующий

И.Г. Латфуллин

