

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

17 апреля 2019 года

г. Балашиха

Железнодорожный городской суд Московской области в составе судьи Васильевой М.В., при секретаре Турлаевой Л.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Безбабнова Евгения Игоревича к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании процентов, убытков, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Безбабнов Е.И. обратился в суд с указанным иском, из содержания которого следует, что 05.12.2016 года между ним и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязался передать ему по окончании строительства многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию квартиру. Срок передачи жилого помещения - до 30.09.2018 года. Однако данное условие договора было нарушено, в связи с чем, им в адрес ответчика было направлено уведомление об одностороннем расторжении договора. Данное уведомление было получено ответчиком, однако денежные средства, уплаченные им по договору, были ему возвращены лишь 09.01.2019 года, то есть через 31 день после направления уведомления. Полагает, что с ответчика в его пользу подлежат взысканию проценты за пользование денежными средствами за период с 05.12.2016 года по 09.01.2019 год в размере 1 312 739 рублей 14 копеек (за исключением из расчетного периода период с 03.04.2018 года по 18.06.2018 года). Учитывая то, что ответчиком был нарушен срок возврата денежных средств, с него также подлежат взысканию проценты по ст. 9 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 30.12.2018 года по 09.01.2019 года в размере 19 217 рублей 96 копеек. Кроме того, в результате нарушения ответчиком принятых на себя обязательств, ему были причинены убытки в размере 548 857 рублей 02 копеек. Так в целях исполнения обязательств по оплате цены договора, 05.12.2016 года между ним и ПАО «Сбербанк России» был заключен кредитный договор, в рамках которого ему был предоставлен кредит на сумму 2 701 460 рублей с уплатой процентов за пользование данным кредитом в размере 11,08% годовых. Размер процентов по состоянию на 10.09.2019 года составляет 548 857 рублей 02 копейки. Также ненадлежащим исполнением своих обязательств, ответчиком ему был причинен моральный вред, который он оценивает в 100 000 рублей. Учитывая то, что его требования потребителя, ответчиком в добровольном порядке исполнены не были, с ответчика в его пользу подлежит взысканию штраф.

Просит суд взыскать с ответчика в свою пользу проценты за пользование денежными средствами в размере 1 312 739 рублей 14 копеек;

2
проценты за пользование денежными средствами в размере 19 217 рублей 96 копеек; убытки в размере 548 857 рублей 02 копеек; компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей; штраф и судебные расходы по уплате госпошлины в размере 17 998 рублей 72 копеек.

В судебном заседании представитель истца на иске настаивал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика в судебном заседании представил письменные возражения по иску и пояснил, что требования истца о взыскании процентов за пользование денежными средствами направлено на получение необоснованной выгоды, у истца отсутствуют какие либо убытки, связанные с прямой причинно-следственной связью с просрочкой исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта. При этом ответчик в отношениях с истцом действовал добросовестно, задержка окончания строительства дома и передачи истицу объекта долевого строительства, была вызвана, по мнению ответчика, уважительными, не зависящими от него причинами. Несение истцом убытков не находится в причинно-следственной связи с виной ответчика. Обязательство по возврату суммы кредита и уплате процентов банку, не связано с исполнением либо неисполнением условий заключенного между истцом и ответчиком договора участия в долевом строительстве, ответчик, не являясь стороной по кредитному договору, не имел возможности влиять на размер процентов. Обязанность истца платить проценты по кредиту возникла до того, как право истца на получение объекта долевого строительства, было нарушено. В случае удовлетворения иска, просил применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер процентов до 220 000 рублей, неустойки до 1 000 рублей, штрафа до 20 000 рублей, компенсации морального вреда до 5 000 рублей.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

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

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.

В случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 настоящей статьи срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

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.

В соответствии со ст.ст. 15, 333 ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под 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).

Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что

94
взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

В соответствии со ст.ст. 15, 13 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.

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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Судом установлено, что 05.12.2016 года между ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» и Безбабновым Евгением Игоревичем был заключен Договор № Б/26-143-И участия в долевом строительстве, по условиям которого, застройщик обязался своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в срок, указанный в п. 6.1 Договора, передать участнику Объект долевого строительства, а участник обязался уплатить цену договора и принять объект долевого строительства (л.д. 10-23).

Согласно п. 6.1 Договора, срок передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику – в течение 4-х календарных месяцев, исчисляемых с 02.12.2017 года.

Согласно п.п. 4.1, 4.1.1, 4.1.2 Договора, его цена составляет 3 381 460 рублей, из которых 680 000 рублей - собственные средства участника и 2 701 460 рублей - кредитные средства.

05.12.2016 года между Безбабновыми Е.И., Н.Ю. и ПАО «Сбербанк России» был заключен кредитный договор, по которому Банк предоставил Безбабновым Е.И., Н.Ю. кредит на приобретение строящегося жилья в размере 2 701 460 рублей (л.д. 26-31).

Из материалов дела следует, что собственные денежные средства истца в размере 680 000 рублей истцом ответчику были перечислены 05.12.2016 года, кредитные денежные средства в размере 2 701 460 рублей перечислены на счет ответчика 27.12.2016 года (л.д. 24-25, 31).

09.06.2018 года между истцом и ответчиком было подписано Дополнительное соглашение к Договору от 05.12.2016 года. Согласно которому, стороны договорились, что срок передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику с 01.08.2018 года переносится на 30.09.2018 год (л.д. 32).

5

31.08.2018 года ответчиком в адрес истца было направлено сообщение об изменении сроков завершения строительства объекта недвижимости и передачи истцу объекта долевого строительства, в котором сообщалось о продлении срока передачи объекта долевого строительства до 31.12.2018 года (л.д. 35-36).

В связи с нарушением ответчиком своей обязанности по передаче истцу Объекта долевого строительства в срок до 30.09.2018 года, 03.12.2018 года, то есть спустя 2-а месяца, истец направил в адрес ответчика уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, в котором просил вернуть ему уплаченные им по договору денежные средства и уплатить проценты за пользование ими согласно ст. 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (л.д. 37-40).

Из пояснений истца следует, и ответчик данное обстоятельство не оспаривал, что цена договора участия в долевом строительстве в размере 3 381 460 рублей была ответчиком истцу возвращена 09.01.2019 года.

Принимая во внимание вышеизложенное, оценивая представленные суду доказательства в их совокупности, суд находит подлежащим взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Безбабнова Е.И. проценты за пользование денежными средствами, поскольку застройщик в случае расторжения договора по основанию нарушения срока передачи участнику объекта долевого строительства, обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора не только возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, но также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Поскольку ответчик нарушил свою обязанность по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства более чем на 2 месяца, уведомление истца о расторжении договора в одностороннем порядке основано на Законе и не является злоупотреблением со стороны истца.

Проценты за пользование денежными средствами за период с 05.12.2016 года по 09.01.2019 год составляют 1 439 764 рубля 39 копеек:

С 05.12.2016 года по 26.12.2016 год: $680\,000 \times 10\% : 150 \times 112 = 50\,773,33$;

С 27.12.2016 года по 26.03.2017 год: $3\,381\,460 \times 10\% : 150 \times 90 = 202\,887,60$;

С 27.03.2017 года по 01.05.2017 год: $3\,381\,460 \times 9,75\% : 150 \times 36 = 79\,126,16$;

С 02.05.2017 года по 18.06.2017 год: $3\,381\,460 \times 9,25\% : 150 \times 48 = 100\,091,22$;

С 19.06.2017 года по 17.09.2017 год: $3\,381\,460 \times 9\% : 150 \times 91 = 184\,627,72$;

С 18.09.2017 года по 29.10.2017 год: $3\,381\,460 \times 8,5\% : 150 \times 42 = 80\,478,75$;

С 30.10.2017 года по 17.12.2017 год: $3\,381\,460 \times 8,25\% : 150 \times 49 = 91\,130,35$;

С 18.12.2017 года по 11.02.2018 год: $3\,381\,460 \times 7,75\% : 150 \times 56 = 97\,836,91$;

С 12.02.2018 года по 25.03.2018 год: $3\,381\,460 \times 7,5\% : 150 \times 42 = 71\,010,66$;

С 26.03.2018 года по 16.09.2018 год: $3\,381\,460 \times 7,25\% : 150 \times 175 = 286\,015,16$;

С 17.09.2018 года по 16.12.2018 год: $3\,381\,460 \times 7,50\% : 150 \times 91 = 153\,856,43$;

С 17.12.2018 года по 09.01.2019 год: $3\,381\,460 \times 7,75\% : 150 \times 24 = 41\,930,10$.

$50773,33 + 202887,60 + 79126,16 + 100091,22 + 184627,72 + 80478,75 + 91130,35 + 97836,91 + 71010,66 + 286015,16 + 153856,43 + 41930,10 = 1\,439\,764,39$.

Истец просит взыскать меньшую сумму, что является его правом. При этом, суд находит подлежащим применить положения ст. 333 ГК РФ и к размеру процентов, которые просит взыскать истец, поскольку размер начисленных процентов (1 312 739 рублей 14 копеек) с учетом цены договора, периода просрочки, является явно несоразмерным последствиям нарушенного обязательства. Учитывая необходимость снижения размера процентов, суд находит подлежащим взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Безбабнова Е.И. проценты в размере 800 000 рублей.

Учитывая то, что ответчиком был нарушен срок возврата денежных средств, уплаченных по договору Участия в долевом строительстве (истцом уведомление о расторжении договора направлено 03.12.2018 года + 20 рабочих дней = проценты подлежат взысканию с 30.12.2018 года), суд приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты за период с 30.12.2018 года по 09.01.2019 год в размере 27 051 рубля 68 копеек: $3\,381\,460 \times 7,75\% : 150 \times 16$. Истец просит взыскать меньшую сумму, что является его правом, в связи с чем, суд находит подлежащим взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Безбабнова Е.И. проценты в размере 19 217 рублей 96 копеек.

Всего с ответчика в пользу истца суд находит подлежащим взыскать проценты за общий период с 05.12.2016 года по 09.01.2019 год в размере 819 217 рублей 96 копеек.

Ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств истцу был причинен моральный вред, который суд также находит подлежащим взысканию с ответчика в пользу истца, поскольку вина ответчика в нарушении прав истца как потребителя установлена. Однако с учетом характера и степени нравственных страданий истца, характера нарушений со стороны ответчика, суд находит подлежащим взыскать компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей.

Учитывая то, что требования истца, ответчиком до настоящего времени не исполнены, суд также находит подлежащим взыскать с ООО

«МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Безбабнова Е.И. штраф за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке. Размер штрафа составляет 424 608 рублей 98 копеек (819217,96 + 30000) : 2).

Учитывая то, что штраф является мерой ответственности за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке, не является средством обогащения физического лица, принимая во внимание необходимость соблюдения баланса прав и законных интересов как истца, так и ответчика, суд находит подлежащим, учитывая ходатайство представителя ответчика, а также период неисполнения требований потребителя в добровольном порядке, применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер штрафа до разумного, взыскав с ответчика в пользу истца штраф в размере 30 000 рублей.

Одновременно с указанным, суд не находит оснований для удовлетворения иска Безбабнова Е.И. о взыскании процентов за пользование кредитными денежными средствами в размере 548 857 рублей 02 копеек, поскольку данные денежные средства не являются убытками истца вызванными ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств перед ним, не находятся в причинно-следственной связи с нарушением, допущенным ответчиком. Действия истца по получению кредита с целью дальнейшего приобретения строящегося жилья являлись его самостоятельными, осознанными действиями, ответчик не принимал никакого участия в заключении кредитного договора, согласовании его условий, процентов, стороной кредитного договора не является. В связи с чем, обязательства истца, принятые им по кредитному договору перед Банком, не могут быть возложены на сторону, не являющуюся стороной данного договора, действия которого не связаны с условиями кредитного договора.

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. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований

Согласно п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек не подлежат применению при разрешении, в том числе, иска неимущественного характера, в том числе имеющего денежную оценку требования, направленного на защиту личных неимущественных прав (например, о компенсации морального вреда); требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды (статья 333 ГК РФ).

Истцом при подаче иска была оплачена госпошлина в размере 17 998 рублей 72 копеек (л.д.3). Учитывая то, что иск Безбабнова Е.И. подлежит

удовлетворению частично (на 71%), принимая во внимание вышеуказанные положения Пленума Верховного Суда РФ, суд находит подлежащим взыскать с ответчика в пользу истца понесенные им судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных требований, то есть в сумме 12 779 рублей 09 копеек.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Иск Безбабнова Евгения Игоревича к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании процентов, убытков, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов – **удовлетворить частично.**

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Безбабнова Евгения Игоревича проценты за период с 05.12.2016 года по 09.01.2019 год в размере 800 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей и судебные расходы в размере 12 779 рублей 09 копеек, а всего денежную сумму в размере 872 779 рублей 09 копеек.

В иске Безбабнова Евгения Игоревича к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании убытков, процентов, штрафа, компенсации морального вреда и судебных расходов в большем размере – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

Судья:

М.В. Васильева



Решение в окончательной форме изготовлено 17 мая 2019 года