

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 ноября 2016 года

г. Москва

Преображенский районный суд города Москвы в составе председательствующего федерального судьи Кочетыговой Ю.В., при секретаре Назарьевой Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-7113/16 по иску М А О , М Р Г к Г о взыскании процентов за пользование денежными средствами, убытков, компенсации морального вреда, судебных расходов, штрафа

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились с суд с иском к ответчику Г , которым просят взыскать в свою пользу в равных долях сумму процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1 233 229,83 руб., сумму процентов, оплаченных по ипотеке, в размере 609 652,45 руб., сумму, уплаченную по агентскому договору, в размере 108 000 руб., сумму, уплаченную СК «Ресо-Гарантия», в размере 13 415 руб., сумму, уплаченную ООО «СК «Сбербанк страхование жизни», в размере 38 300 руб., расходы по оплате юридических услуг в размере 65 000 руб., расходы по оплате нотариальных услуг по оформлению доверенности в сумме 1 400 руб., компенсацию морального вреда в размере 500 000 руб., а также штраф в размере 50% от суммы, взысканной судом, и расходы по оплате госпошлины в размере 7 843,49 руб. Исковые требования мотивированы тем, что между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 148-КРДИ-12-2-51/16-01-15 от 23.01.2015 года, по условиям которого ответчик, являясь застройщиком, обязался построить и передать истцам в срок - 31.12.2015 года объект долевого строительства – квартиру, имеющую характеристики: площадью 72,83 кв.м., расположенную в секции 2, этаж 6, строительный номер 51 в доме 12 в многоквартирном доме по строительному адресу Московская область, жилой дом 12. Истцы по условиям договора обязались внести оплату по договору в размере 4 400 478,89 руб., указанная сумма была оплачена истцами путем внесения наличными денежными средствами в сумме 574 783,89 руб. и за счет кредитных денежных средств в сумме 3 830 000 руб. В срок, предусмотренный договором, ответчиком объект долевого строительства истцам передан не был, в связи с чем в адрес ответчика было направлено уведомление об отказе от исполнения договора долевого участия в строительстве от 23.01.2015 года. В связи с расторжением указанного договора истцы просят взыскать проценты за пользование денежными средствами в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 30.12.2014 года № 214-ФЗ за период с момента внесения денежных средств по 09.03.2016 года, при этом указывают, что сумма в размере 574 783,89 руб. была внесена 02.02.2015 года, в связи с чем, проценты на указанную сумму начислены с 03.02.2015 года, сумма в размере 3 830 000 руб. внесена 03.03.2016 года, в связи с чем проценты на указанную сумму начисляются с 04.03.2015 года. Так же истцы указывают, что в связи с заключением договора долевого участия в строительстве ими был заключен агентский договор с Н расходы по которому в сумме

108 000 руб. просят взыскать с ответчика в качестве убытков, также в качестве убытков просят взыскать проценты, оплаченные по кредиту в сумме 559 194,42 руб. и отложенные проценты в сумме 54878 руб., оплаченную в качестве страховой премии СК «Ресо-Гарантия» сумму 13 415 руб., а также в ООО СК «Сбербанк страхование жизни» сумму 38 300 руб. Учитывая, что в связи с отказом от договора ответчиком в добровольном порядке истцам была возвращена только сумма, оплаченная по договору, истцы были вынуждены обратиться в суд с данным иском.

Истцы и их представитель в судебном заседании исковые требования полностью поддержали, просили иск удовлетворить.

Представитель ответчика в судебном заседании поддержал доводы письменных возражений, приобщенных к материалам дела, просил применить положение ст. 333 ГК РФ к сумме процентов, в остальной части иска – отказать.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований на основании следующего.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 23.01.2015 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 148-КРДИ-12-2-51/16-01-15, по условиям которого застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома расположенного по строительному адресу Московская область,

жилой дом № 12. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию застройщик обязался передать участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру), расположенную в доме 12, секция 2, на этаже 6, общей проектной площадью 72,83 кв.м., строительный номер 51. В соответствии с п. 1.6 Договора установлен срок передачи объекта - не позднее 31.12.2015 года. В соответствии с п. 2.1 Договора цена договора определена в сумме 4 404 783,89 руб. Так же стороны по договору достигли соглашения в соответствии с п. 2.3 Договора, что участник долевого строительства оплачивает цену договора путем внесения платежа на расчетный счет застройщика в следующем порядке: часть стоимости объекта в размере 574 783,89 руб. за счет собственных средств путем перечисления на расчетный счет застройщика, оставшаяся часть стоимости объекта за счет целевых кредитных денежных средств в размере 3 830 000 руб., предоставляемые участнику ОАО «Сбербанк России» (л.д. 16-25).

Материалами дела подтверждается, что между М Р.Г. и Н был заключен агентский договор от 16.01.2015 года, в соответствии с условиями которого агент обязался за вознаграждение совершить по поручению Принципала, от его имени и за его счет, комплекс юридических и иных действий, направленных на своевременный подбор, бронирование (резервирование) за Принципалом выбранного им объекта, консультирование Принципала по способам оплаты и проведению сделки по приобретению прав на объект, оформление комплекта документов, необходимых для заключения договора участия в долевом строительстве или договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве между Правообладателем/Застройщиком и Принципалом, последующее содействие в

регистрации Договора на объект и регистрации права собственности Принципала на объект, отвечающего требованиям Принципала, параметры которого указываются в приложении № 1 к настоящему договору. В соответствии с условиями договора вознаграждение агента составляет 108 000 руб., которая была оплачена истцом М Р.Г. в соответствии с квитанцией от 16.01.2015 года.

В соответствии с заявлением М Р.Г. № 1269 от 02.02.2015 года в филиале «Столичный» АКБ «ТГБ» в г. Москва был открыт безотзывной аккредитив на сумму 574 783,89 руб. В соответствии с приходным кассовым ордером № 2263 от 02.02.2015 года М Р.Г. были внесены денежные средства в сумме 574 783,89 руб.

Также из материалов дела следует, что между ОАО «Сбербанк России» и М Р.Г., М А.О. был заключен кредитный договор № 47676027 от 23.01.2015 года, в соответствии с условиями которого был предоставлен кредит на сумму 3 830 000 руб. на срок 156 месяцев с даты фактического предоставления кредита, с уплатой 14,50% годовых, указанный договор целевой – инвестирование строительства объекта недвижимости на основании договора № 148-КРДИ-12-2-51/16-01-15 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 16.01.2015 года, заключенного с Г К указанному договору было также заключено дополнительное соглашение № 1 от 07.12.2015 года. В соответствии с банковским ордером № 34-1 от 03.03.2015 года Банком были предоставлены кредитные денежные средства в размере 3 830 000 руб. и по поручению переведены в Г в счет оплаты договора № 148-КРДИ-12-2-51/16-01-15 от 23.01.2015 года.

09.03.2016 года истцами в адрес ответчика было направлено письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора с требованием о возврате денежных средств, оплаченных по договору, уплате процентов за пользование денежными средствами, процентов уплаченных и подлежащих уплате, суммы оплаченной по агентскому договору, суммы уплаченные в страховые компании и по оплате юридических услуг. В соответствии с отчетом отслеживания почтовых отправлений указанное уведомление ответчиком было получено 15.03.2016 года.

В связи с отказом истцов от договора ответчиком 11.04.2016 года произведен возврат денежных средств, оплаченных по договору в размере 4 404 783,89 руб., что подтверждается платежным поручением № 000659 от 11.04.2016 года (л.д. 81).

Так же материалами дела подтверждается, что М Р.Г. при получении кредитных денежных средств 03.03.2015 года было оформлено заявление в ООО СК «Сбербанк страхование жизни» на заключение договора страхования жизни «защищенный заемщик» № 1400204634 от 03.03.2015 года на срок 12 месяцев, в соответствии с условиями которого страховая премия составила 38 300 руб., указанная сумма была оплачена 03.03.2015 года истцом М Р.Г., что подтверждается банковским ордером № 32-1 от 03.03.2015 года.

На основании заявления М Р.Г. от 26.02.2016 года в СПАО «РЕСО-Гарантия» был оформлен полис «Заемщика» по программе страхования от несчастных случаев или болезней по индивидуальным условиям страхования, срок действия которого с 26.02.2016 года по 25.02.2017 года на страховую сумму

3752706,81 руб., с оплатой страховой премии в размере 13 415,91 руб. Указанная сумма была оплачена М Р.Г., что подтверждается квитанцией № 410475 от 29.02.2016 года.

Так же истцом в материалы дела представлены: соглашение № 9/2902 от 29.02.2016 года об оказании юридической помощи, заключенное между М Р.Г. и адвокатом Б А.В., предметом которого является оказание юридической помощи при досудебном урегулировании спора с Г по договору участия в долевом строительстве от 23.01.2015 года, гонорар по указанному соглашению составил 15 000 руб.; соглашение № 9/2004 от 20.04.2016 года об оказании юридической помощи взыскание в судебном порядке в интересах доверителя и М А.А. с Г по договору участия в долевом строительстве от 23.01.2015 года, гонорар по указанному соглашению составил 50 000 руб.; Материалами дела подтверждается оплата указанных соглашений в соответствии с достигнутыми условиями в указанной части.

Истцами заявлены требования с учетом уточненных требований о взыскании заявленных сумм в равных долях, указывая, что М Р.Г. и М А.О. состоят в зарегистрированном браке с 28.12.2013 года, о чем представлено свидетельство о заключении брака.

Рассматривая требования истцов о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами по 09.03.2016 года, суд приходит к следующему.

В соответствии с положением ст. 9 ФЗ 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", суд приходит к выводу о том, что истцы как участники долевого строительства в одностороннем порядке отказались от исполнения договора, поскольку застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства были нарушены на срок, превышающий установленный договором более чем 2 месяца. Застройщик в данном случае свои обязательства по возврату денежных средств, уплаченных по договору, исполнил, однако при этом, застройщик обязан уплатить проценты на эту сумму за пользование данными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. С учетом норм, регулирующих указанные правоотношения между сторонами, суд приходит к выводу, что ответчик не исполнил в установленные договором участия в долевом строительстве сроки передачу объекта инвестирования; поскольку по инициативе истцов договор был расторгнут, то с ответчика в пользу истцов подлежат взысканию проценты с даты внесения денежных средств до даты их поступления на счет истца. Вместе с тем, истцами определен период по 09.03.2016 года, при этом, расчет произведен от каждой внесенной суммы в отдельности, а именно: от суммы 574 783,89 руб., внесенной 02.02.2015 года, за период с 03.02.2015 года по 09.03.2016 года, от суммы 3 830 000 руб., внесенной 03.03.2015 года, за период с 04.03.2015 года по 09.03.2016 года. Суд, проверив расчет истцов, приведенный в иске (л.д. 4-5), приходит к выводу, что проценты от суммы 574 783,89 руб. составляют $(83\ 669,37\ \text{руб.} \times 2) = 167\ 338,74\ \text{руб.}$,

проценты от суммы 3 830 000 руб. составляют $(513986 \text{ руб.} \times 2) = 1 027972 \text{ руб.}$, общая сумма процентов составляет 1 195 310,74 руб.

Вместе с тем, суд, с учетом заявления ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ, а также конкретных обстоятельств данного дела, приходит к выводу о явной несоразмерности размера данной неустойки в виде процентов последствиям нарушения обязательства, а потому, полагает возможным применить требования ст. 333 ГК РФ, уменьшить размер процентов до 600000 руб., установив баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником, не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения обязательства. Таким образом с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию сумма процентов за общий период с 03.02.2015 года по 09.03.2016 года в размере 600 000 руб.

Рассматривая требования истцов о взыскании в качестве убытков процентов по ипотеке по кредитному договору, оплаты агентского договора, оплаты сумм страховых премий, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 15 ГК РФ 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). Лицо, предъявляющее требование о возмещении убытков, должно доказать причинную связь между неисполнением обязательства и убытками.

Между тем, истцы не представили доказательств, свидетельствующих о том, что уплата ими процентов по кредитному договору в размере 14,50% годовых связана непосредственно с действиями ответчика, поскольку ответчик не является стороной по кредитному договору, не устанавливал размер процентов по нему, не мог каким-либо образом непосредственно своими действиями повлиять на изменение размера процентов, внесение записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставление истцам кредитору свидетельства о государственной регистрации права собственности и ипотеки на квартиру не зависят исключительно от действия ответчика. Обязанность истцов уплатить проценты по кредитному договору возникла у них до того, как их право на получение квартиры было нарушено. При этом суд также исходит из того, между нарушением права истцов на передачу им квартиры, их расходами на уплату процентов по договору ипотеки, уплатой страховых премий и агентского вознаграждения отсутствует причинно-следственная связь; заключение истцами ипотечного договора с указанными в нем условиями, а также заключение агентского договора и договоров страхования было правом истцов, а потому их требования о взыскании убытков, связанных с повышением процентной ставки по кредитному договору, с несением расходов по агентскому договору и договорам страхования

суд полагает не подлежащими удовлетворению, поскольку данные расходы не являются убытками, заявленными истцами в порядке ст. 15 ГК РФ к взысканию с ответчика Г и соответственно, не подлежат взысканию с ответчика.

Установив наличие нарушения прав истцов на своевременное получение объекта долевого строительства, а также наличие права на получение процентов за пользование денежными средствами, руководствуясь положениями ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", суд приходит к выводу о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в пользу истцов в общем размере 30 000 руб., штрафа в размере 50 000 руб. в соответствии со ст. 13 ФЗ "О защите прав потребителей" и с учетом положений ст. 333 ГК РФ, а также в соответствии со ст. ст. 98, 100 ГПК РФ расходов на представителя в разумных пределах в сумме 35 000 руб., расходов по оплате услуг оформления доверенности на представителя в сумме 1 400 руб. Таким образом, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию общая сумма в размере 716 400 руб., состоящая из процентов за пользование денежными средствами в размере 600 000 руб., компенсации морального вреда в сумме 30 000 руб., штрафа в сумме 50 000 руб., расходов на представителя в сумме 35 000 руб., расходов по оформлению доверенности в сумме 1 400 руб. С учетом заявленных требований истцом сумма, подлежит взысканию в равных долях в пользу каждого истца, т.е. по 358 200 руб. в пользу каждого.

Так же исходя из удовлетворения исковых требований, в соответствии со ст. ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19, 333.36 НК РФ, подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета г. Москвы госпошлина в сумме 9 500 руб.,

На основании ст. 4,9 ФЗ 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"; ст.ст. 13,15 Закона "О защите прав потребителей"; ст. ст. 15, 309, 310, 333 ГК РФ, ст. ст. 98, 100 ГПК РФ, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с Г в пользу М Р Г М
А О проценты за пользование денежными средствами в размере 600 000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 30 000 руб., штраф в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" в сумме 50 000 руб., расходы на представителя в размере 35 000 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 1 400 руб., а всего 716 400 руб., в равных долях в пользу каждого истца, т.е. по 358 200 руб., в остальной части иска - отказать.

Взыскать с Г в бюджет г. Москвы госпошлину в размере 9 500 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Преображенский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

Судья

Секретарь

Кочетыгова Ю.В.

