

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего судьи Зубовой Л.М.,
судей Анцифириной Г.П., Соболева М.В.,
при секретаре Лунёвой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании от 18 июня 2018 года апелляционную жалобу решение Домодедовского городского суда Московской области от 05 июля 2017 года по гражданскому делу по исковому заявлению

к ООО Производственно – коммерческому кооперативу фирме «Гюнай» о взыскании денежных средств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в связи с односторонним отказом участника от исполнения договора, процентов за пользование чужими денежными средствами, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя, компенсации морального вреда,

заслушав доклад судьи Зубовой Л.М.,
объяснения представителя

УСТАНОВИЛА:

обратилась в суд с иском к ООО «Производственно-коммерческий кооператив фирма «Гюнай» о взыскании денежных средств в размере 2 900 725 руб. в связи с односторонним отказом участника от исполнения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, процентов за пользование чужими денежными средствами - 949 842,40 руб., штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя - 1 925 283,70 руб., компенсации морального вреда - 30 000 руб., судебных расходов на оплату услуг представителя - 29 000 руб.

В обоснование заявленных требований указала, что 22 октября 2015 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, город Домодедово, , позиция , по условиям которого ответчик обязался передать ей объект долевого строительства в IV квартале 2016 года. Однако 2 августа 2016 года ООО «ПФК «Гюнай» направило ей () уведомление о переносе сроков сдачи объекта на III квартал 2017 года с предложением заключить соответствующее дополнительное соглашение. От подписания соглашения она отказалась и 25 марта 2017 года направила в адрес ответчика уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по договору, с требованием о возврате денежных средств. Данное уведомление

ответчиком получено, однако до настоящего времени денежные средства истцу не возвращены.

Представитель ООО «ПФК «Гюнай» в судебном заседании иск не признал, просил применить положения ст. 333 ГК РФ в случае удовлетворения судом заявленных требований.

Решением Домодедовского городского суда Московской области от 5 июля 2017 года иски удовлетворены частично: с ответчика в пользу истца взыскана уплаченная по договору сумма 2 900 725 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами - 379 000 руб., судебные расходы - 20 000 руб.; в остальной части иски оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 сентября 2017 года решение Домодедовского городского суда Московской области от 5 июля 2017 года оставлено без изменения.

Кассационным постановлением президиума Московского областного суда № 198 от 06 мая 2018 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 сентября 2017 года отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене частично по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 22 октября 2013 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома (поз. по ГП) по адресу: Московская область, город Домодедово, , участок № (далее - Договор).

Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира строительный номер (пункт 2.2 Договора).

Срок ввода объекта в эксплуатацию - III квартал 2016 года, срок передачи объекта участнику долевого строительства - IV квартал 2016 года (пункт 2.3 Договора).

Цена договора - 2 900 725 рублей.

свои обязательства по договору исполнила надлежащим образом, однако объект долевого строительства в установленные сроки ей не передан.

25 марта 2017 года, т.е. спустя более чем два месяца с момента истечения предусмотренного договором срока передачи квартиры, истцом в адрес ответчика было направлено уведомление о расторжении договора с требованием о возврате внесенных денежных средств, которое получено последним 29 марта 2017 года.

Однако денежные средства истцу не возвращены, проценты не выплачены.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря

2004 года №214-ФЗ 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.

В силу части 2 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 той же статьи, застройщик обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами (зачислить денежные средства и проценты в депозит нотариуса) со дня их внесения участником до дня их возврата застройщиком.

Согласно части 4 той же статьи 4, 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Частично удовлетворяя иски о взыскании с ООО «ПФК «Гюнай» в пользу 2 900 725 руб., суд, руководствуясь вышеуказанными нормами материального права, исходил из того, что односторонний отказ от договора является правомерным.

Поскольку возврат внесенных ею в счет цены договора денежных средств ответчиком в добровольном порядке не осуществлен, суд правомерно взыскал денежные средства в размере 2 900 725 рублей внесенных истицей по договору.

Суд также пришел к обоснованному выводу о наличии, предусмотренных частью 2 статьи 9 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», оснований для взыскания с ответчика в пользу истца процентов за пользование чужими денежными средствами.

Согласно ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда,

лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 28).

Применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым (пункт 34).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01 июля 1996 года N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

В заявлении о применении положений ст. 333 ГК РФ ПКФ «Гюнай» ссылается на то, что наряду с инвестиционными контрактами по строительству жилья, одновременно они осуществляют строительство объектов социальной и бытовой инфраструктуры, а также снос ветхого жилья.

Судебная коллегия полагает, что размер неустойки, взысканный судом первой инстанции, не устанавливает баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Судебная коллегия, принимая во внимание степень выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств, полагает возможным взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 20 ноября 2015 года по 03 мая 2017 года в размере 500 000 рублей.

Отказывая в удовлетворении требований о взыскании штрафа и компенсации морального вреда за нарушение прав потребителя, суд исходил из того, что спорные правоотношения регулируются специальным законом и гражданским законодательством. Закон о защите прав потребителя к отношениям, вытекающим из договоров долевого участия в строительстве,

неприменим.

Между тем с данным выводом суда первой инстанции судебная коллегия не может согласиться.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

Поскольку вопрос ответственности застройщика за несоблюдение в добровольном порядке требований участника (потребителя) не урегулирован ФЗ N 214-ФЗ, то к данным отношениям применяется Закон РФ «О защите прав потребителей» в части компенсации морального вреда и штрафа за нарушение прав потребителя.

Согласно п. 1 ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей» с учетом принципов разумности и справедливости, исходя из того, что факт нарушения прав истца, как потребителя, нашел свое подтверждение в материалах дела, судебная коллегия приходит к выводу о взыскании в пользу истца в счет компенсации морального вреда 10 000 руб.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Сумма штрафа, подлежащего взысканию с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя с учетом положений ст. 333 Гражданского кодекса РФ судебной коллегией определяется в размере 500 000 рублей, который подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь положениями ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, с учетом сложности дела, цены иска, удовлетворенной части требований и непосредственного участия представителя истца в его рассмотрении, суд обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца расходы на представителя в размере 20000 рублей.

Также согласно ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ с ответчика в бюджета « городской округ Домодедово» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 27 753 руб. 63 коп.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами, отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании штрафа, морального вреда, в части размера государственной пошлины с вынесением в отмененной части нового решения.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Домодедовского городского суда Московской области от 05 июля 2017 года отменить в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами, отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании штрафа, морального вреда, в части размера государственной пошлины и постановить новое решение.

Взыскать с ООО «Производственно-коммерческой фирмы «Гюнай» в пользу проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 20 ноября 2015 года по 03 мая 2017 года в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

Взыскать с ООО «Производственно-коммерческой фирмы «Гюнай» в пользу бюджета «городской округ Домодедово» государственную пошлину в размере 27 753 (двадцать семь тысяч семьсот пятьдесят три) рубля 63 коп.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Председательствующий:

Судьи:

Домодедовский городской суд
Московской области
Протокол заседания и определено
печатать
05 июля 2017 г.
Подпись: *Э.С. Жуков*



*% - 500 - 379 = 121
мор. вред 10
штраф 500*

КОПИЯ ВЕРНА:
Судья *Э.С. Жуков* (Е.С. Жуков)
Секретарь *К.В. Свистова* (К.В. Свистова)
23 *август* 20 *17*

Подлинник находится в гражданском деле № 2-19/8/17 Домодедовского городского суда