

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

2016 года Останкинский районный суд г. Москвы, в составе: •
председательствующего федерального судьи Гусевой О.Г.,
при секретаре Савушкиной П.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № _____ по иску
_____ к ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов
гаражного назначения г. Москвы» о расторжении договора, взыскании уплаченной суммы,
процентов за пользование денежными средствами, компенсации морального вреда и
штрафа,

установил:

истец _____ обратилась в суд с иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ,
к ответчику ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного
назначения города Москвы» о расторжении договора участия в долевом строительстве
гаражного комплекса № ЗОГОР20/2/29-12ис от 06 апреля 2012 года, взыскании денежных
средств, уплаченных по договору в размере 400 000 рублей 00 копеек, взысканий процентов
за пользование чужими денежными средствами по договору в размере 322 373 рубля 94
копейки, взыскании штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей»,
взыскании компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей 00 копеек.

В обоснование своих требований, истец указывает, что 06 апреля 2012 года между
истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве гаражного
комплекса № ЗОГОР20/2/29-12ис, по которому ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и
эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» обязалось построить
гаражный комплекс. Свои обязательства по договору истец исполнила, перечислив ответчику
денежные средства по договору, однако ответчик со своей стороны надлежащее исполнение
условий договора не произвел. В соответствии с условиями договора планируемый срок
завершения строительства гаражного комплекса был установлен 30 сентября 2013 года. До
настоящего времени по указанному в договоре адресу места нахождения гаражного
комплекса работы, связанные со строительством, не производились. 17 апреля 2015 года
поступило письмо, в котором ответчик сообщил, что объект исключен из производственной
программы строительства объектов гаражного назначения. На основании обращения истца в
приемную ответчика, истцу направлено уведомление о невозможности выполнения
обязательств по договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса. 04 декабря
2015 года истец направила ответчику уведомление об одностороннем отказе от исполнения
договора участия в долевом строительстве и возврате уплаченных денежных средств,
процентов за пользование денежными средствами и возмещении морального вреда, однако до
настоящего времени требование истца не выполнено, в связи с чем, истец обратилась в суд с
указанными исковыми требованиями.

Истец _____ и её представитель Сыров М.А. – в судебном заседании
исковые требования, с учетом уточнений, поддержали в полном объеме, просили иск
удовлетворить.

Представитель ответчика ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации
объектов гаражного назначения города Москвы» Мареев А.В. – в судебном заседании иск не
признал, при этом поддержал доводы письменных возражений, приобщенных к материалам
дела. В случае удовлетворения требований истца, просил применить ст. 333 ГК РФ, и снизить
размер процентов и штрафа.

Суд, заслушав участников процесса, проверив и оценив письменные доказательства в
их совокупности, нашел исковые требования _____ подлежащими
удовлетворению частично.

Судом установлено, что согласно договору участия в долевом строительстве гаражного комплекса № 3ОГОР20/2/29-12ис от 06 апреля 2012 года ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» обязался построить гаражный комплекс и передать участнику долевого строительства машиноместо, планируемой площадью 11-20 кв.м., в 6-уровневом гаражном комплексе по адресу: г. Москва, СВАО, Огородный проезд, вл. 20, имеющее условный номер 40. Цена соглашения установлена сторонами в 400 000 рублей (л.д. 7-11).

В соответствии с п. 3.4 договора, планируемый срок завершения строительства – 31 августа 2013 года.

Из материалов дела следует, что 06 апреля 2012 года между сторонами заключено дополнительное соглашение № 3 к договору участия в долевом строительстве, согласно которому после получения застройщиком разрешения на ввод гаражного комплекса в эксплуатацию в срок до 30 сентября 2013 года, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, передать участнику долевого строительства объект, указанный в п. 3.2 настоящего договора (л.д. 12).

Указанный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве от 17 августа 2012 года.

Истец свои обязательства по договору от 06 апреля 2012 года в полном объеме в сумме 400 000 рублей 00 копеек исполнила, путем открытия в Московском банке ОАО «Сбербанк России» безотзывного аккредитива, что подтверждается заявлением на открытие аккредитива от 26 апреля 2012 года, копией аккредитива № 56 от 26 апреля 2012 года и приложением к аккредитиву от 26 апреля 2012 года (л.д. 20-22).

В ходе рассмотрения дела ответчик ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» указал, что объект был исключен из программы строительства гаражей-стоянок в г. Москве, что является существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, и, в силу п. 1 ст. 451 ГК РФ, имеются только основания для его расторжения. Ответчик согласен с иском в части расторжения договора и взыскания денежных средств по договору, в части остальных требований просил отказать.

Также из пояснений стороны ответчика следует, что учредителем Дирекции является город Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы. Полномочия собственника имущества Дирекции в соответствии с правовыми актами г. Москвы осуществляется ДГИ г. Москвы.

При этом, с учетом положений Постановления Правительства Москвы от 21.09.2011 № 441-ПП, Постановления Правительства Москвы от 16.08.2011 № 367-ПП, а также Постановления Правительства Москвы от 20.12.2013 г. № 867-ПП, Дирекция находится в ведомственном подчинении Департамента градостроительной политики г. Москвы.

Кроме того, судом установлено, что ответчик информировал истца, что земельный участок по адресу: г. Москва, СВАО, Огородный проезд, вл. 20, не включен в проект производственной программы строительства объектов гаражного назначения, в связи с чем, было предложено о расторжении договора участия в долевом строительстве, также в ответ на обращение истца ответчиком было дано разъяснение о порядке возврата денежных средств после подписания соглашения о расторжении договора.

Из материалов дела усматривается, что 17 апреля 2015 года и 13 мая 2015 года от ответчика поступали уведомления о невозможности выполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, поскольку указанный объект гаражного назначения исключен из производственной программы строительства объектов гаражного назначения, а также разъяснен порядок возврата денежных средств и заключения соглашения о расторжении договора (л.д. 18-19).

Истец 04 декабря 2015 года направила в адрес ответчика уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве и возврате

уплаченных денежных средств, процентов за пользование денежными средствами и возмещении морального вреда. Письменное соглашение о расторжении договора долевого участия в строительстве гаражного комплекса сторонами не подписывалось.

С учетом положений п. 4 ст. 450 ГК РФ, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ, ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» в их взаимосвязи с п.п. 7.1-7.3 договора, суд приходит к выводу о том, что действующим законодательством, а также условиями заключенного сторонами договора, предусмотрено право участника долевого строительства отказаться от исполнения договора.

Согласно п. 7.1 договора, он может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

В соответствии с п. 7.5 договора долевого участия, при досрочном (до окончания строительства объекта) расторжении договора по инициативе участника долевого строительства ему возвращается принятая от него согласно ст. 4 договора сумма денежных средств.

Таким образом, суд приходит к выводу, что исковые требования истца о расторжении договора № 3ОГОР20/2/29-12ис от 06 апреля 2012 года и возврате денежных средств, оплаченных по договору в размере 400 000 рублей, подлежат удовлетворению.

Рассматривая требования истца о взыскании процентов за пользование денежными средствами за период с 26 апреля 2012 года по 31 марта 2016 года в размере 322 373 рубля 94 копейки, суд приходит к следующему. Реализуя свое право выбора способа защиты нарушенного права в качестве ответственности за последствия нарушения ответчиком условий Договора участия в долевом строительстве, истец просит взыскать проценты за пользование денежными средствами за период с 26 апреля 2012 года по 31 марта 2016 года в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусматривает различные правовые последствия для застройщика при нарушении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, в частности уплату неустойки (пени) в соответствии с частью 2 его статьи 6 за каждый день просрочки в случае принятия объекта долевого строительства участником долевого строительства и возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, с уплатой процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона, начисляемых со дня их внесения участником долевого строительства до дня их возврата застройщиком, в случае расторжения договора по соответствующим основаниям.

В правоотношениях, возникших между сторонами из Договора участия в долевом строительстве, предусмотрена мера ответственности застройщика перед участником долевого строительства, определяемая положением Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, связанным с неисполнением застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный срок, которые предусмотрены пунктом 1 части 1 и пунктом 1 части 1.1 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», помимо возврата участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, застройщик также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с частью 2 статьи 9 названного Закона, а в соответствующих случаях - также частью 6 этой статьи.

Пунктами 6.1-6.4 договора, предусмотрена ответственность сторон по договору. Пунктами 8.1-8.5 договора, сторонами определены обстоятельства, освобождающие от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу, что требования истца о взыскании процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» обоснованы. При определении размера процентов суд учитывает, что в установленный дополнительным соглашением между сторонами срок до 30 сентября 2013 года, объект долевого строительства истцу не передан; отсутствие вины застройщика в нарушении сроков строительства и передаче истцу объекта долевого строительства не могут служить основанием для снижения его ответственности перед инвесторами-потребителями; при нарушении прав граждан по договору участия в долевом строительстве применяется Закон РФ «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальными законами; в заключенном между сторонами договоре был установлен срок завершения строительства объекта недвижимого имущества, на создание которого истец внесла свои денежные средства; договором была предусмотрена неустойка (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств в соответствии с действующим законодательством. Период просрочки исполнения обязательства суд считает с 01 октября 2013 года (дня, следующего за установленным договором срока передачи объекта строительства участнику долевого строительства) до 31 марта 2016 года (даты принятия уточненного иска), что составляет 913 дней; неустойка за этот период составила: 400 000 рублей 00 копеек (сумма договора) x 8,25 % (ставка рефинансирования) / 300 x 913 дней (количество дней просрочки) x 2 = 200 860 рублей 00 копеек. При этом суд учитывает, что истцу предлагалось расторгнуть договор и получить денежные средства с 17 апреля 2015 года, от чего она уклонялась. Ответчик просил снизить размер неустойки по ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в п. 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств. Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммой неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Суд, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и 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.

Принимая во внимание изложенное, а также сумму задолженности и длительность просрочки, учитывая конкретные обстоятельства дела, суд полагает возможным снизить

размер процентов за пользование чужими денежными средствами до суммы _____ рублей 00 копеек.

В соответствии со ст. 15 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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Требования _____ о компенсаций морального вреда являются законными, поскольку основываются на требованиях ст. 15 Федерального Закона «О защите прав потребителей», однако сумма таковых требований истца в размере 50 000 рублей 00 копеек является завышенной.

Суд полагает, что к взысканию с ответчика в качестве компенсации морального вреда подлежит сумма в размере _____ рублей 00 копеек, которая отвечает требованиям разумности и справедливости.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «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 удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет с учетом суммы морального вреда (Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2-й квартал 2007 года, утвержденный Постановлением Президиума ВС РФ от 01.08.2007 г.) _____ рублей 00 копеек

_____ рублей 00 копеек + _____ рублей 00 копеек : 50 %). При этом, при расчете суммы штрафа суд не учитывает сумму по договору 400 000 рублей 00 копеек, которую истцу предлагалось получить с апреля 2015 года при расторжении договора, от чего истец уклонялась. Вместе с тем, государственная регистрация расторжения договора участия в долевом строительстве гаражного комплекса возможна только при подписании сторонами соглашения о расторжении договора.

На основании выше изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

иск _____ - удовлетворить частично.

Расторгнуть договор участия в долевом строительстве гаражного комплекса № 30ГОР20/2/29-12ис, заключенный 06 апреля 2012 года между _____ и ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы».

Взыскать с ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы» в пользу _____ ушпаченную сумму в размере 400 000 рублей 00 копеек, проценты в сумме _____ рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда в размере _____ рублей 00 копеек, штраф в сумме _____ рублей 00 копеек.

Решение суда является основанием для государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве гаражного комплекса № 30ГОР20/2/29-12ис от 06 апреля 2012 года в Управлении Росреестра по Москве.

В остальной части иска - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУДЬЯ:

Секретарь

КОПИЯ ВЕРНА

ОСТАВЕНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
 Судья
 Секретарь