

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ЛЕНИНСКИЙ районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Бучневой О.И.

при секретаре Семенове Д.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Панкова В.А., Панковой Ю.А. к [ООО «ГлавСтрой-СПб»](#) о признании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома расторгнутым, взыскании денежных средств по договору, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Панков В.А., Панкова Ю.А. обратились в суд с иском к ООО «ГлавСтрой-СПб» о признании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома расторгнутым, взыскании денежных средств по договору – 1052709 руб., компенсации морального вреда – по 50000 руб. каждому, расходов на представителя, ссылаясь на то, что 16.10.2015г. между ними был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома, объект должны были передать дольщикам до 22.09.2017г., оплата производится путем открытия аккредитива на сумму 1052709 руб. и денежными средствами по кредитному договору – 1954000 руб., в связи с появлением возможности приобретения жилого помещения без использования кредитных денежных средств с более ранним сроком сдачи построенного объекта 10.12.2015г. и 18.12.2015г. направили заявления о расторжении договора, на которые ответчик ответ не предоставил, ООО «ГлавСтрой-СПб» получило денежные средства по аккредитиву 22.12.2015г. (л.д. 3-8, 80).

Истец Панков В.А., представители истцов в судебное заседание явились, исковые требования с учетом уточнений поддержали (л.д. 204).

Ответчик – представитель ООО «ГлавСтрой-СПб» в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, представлены возражения, из которых следует, что они обратились за исполнение аккредитива 14.12.2015г., в то время как уведомление об одностороннем расторжении договора поступило только 18.12.2015г., уведомление дольщиков об одностороннем отказе от договора не зарегистрировано в уполномоченном органе, в связи с чем договор считается действующим, отсутствуют доказательства существенного нарушения ответчиком условий договора, истцы выбрали ненадлежащий способ защиты права (л.д. 69-71, 204-205).

Суд, исследовав материалы дела, выслушав объяснения сторон, оценив представленные доказательства, приходит к следующему:

16.10.2015г. между застройщиком ООО «ГлавСтрой-СПб» и дольщиками Панковым В.А. и Панковой Ю.А. был заключен договор участия в долевом строительстве №Д/ИА, в соответствии с которым застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом (корпус 17) по адресу: <адрес> в срок до 22.09.2017г.

П. 3.3.1 договора предусмотрено, что часть цены договора в размере 1052709 руб. оплачивается участниками долевого строительства застройщику за счет собственных средств с использованием аккредитивной формы расчетов посредством безотзывного покрытого безакцептного аккредитива, открытого участниками долевого строительства в АО Банк «ПраймФинанс» в пользу застройщика.

В соответствии с п. 4.2.11 застройщик обязан в случае досрочного расторжения договора возвратить участникам долевого строительства денежные средства, внесенные последними по настоящему договору в качестве оплаты цены договора, путем перечисления денежных средств на счет одного из участников долевого строительства.

В силу п. 7.2 договор прекращается при одностороннем отказе стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

Участники долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, установленных ФЗ-214 (п. 7.3).

В случае одностороннего отказа одной из сторон договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения (п. 7.5).

Участники долевого строительства имеют право в любое время до оформления акта приема-передачи обратиться к застройщику с предложением о расторжении договора при условии оплаты застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору. Расторжение в этом случае оформляется соглашением сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации (п. 7.8).

При расторжении договора возврат денежных средств, оплаченных участниками долевого строительства в счет цены договора, производится застройщиком на счет одного из участников долевого строительства, открытый в банке, в течении 10 рабочих дней с даты направления застройщиком уведомления банку о расторжении настоящего договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены 214-ФЗ (п. 7.10).

Государственная регистрация договора произведена 07.12.2015г. (л.д. 116).

10.12.2015г. Панковым В.А. ответчику подано заявление о расторжении договора № с указанием причины досрочного расторжения, указанное заявление принято ООО «ГлавСтрой-СПб» 10.12.2015г. (л.д. 24).

18.12.2015г. Панковым В.А., Панковой Ю.А. ответчику направлена претензия об отказе в одностороннем порядке от договора участия в долевом строительстве № от 16.10.2015г., претензия принята ООО «ГлавСтрой-СПб» 18.12.2015г. (л.д. 25-29).

Также в материалы дела представлены:

- расписка Управления Росреестра в получении договора долевого участия между Панковым В.А., Панковой Ю.А. и ООО «ГлавСтрой-СПб» на государственную регистрацию от 25.11.2015г. с указанием срока окончания регистрации – 01.12.2015г. (л.д. 72);

- акт приема-передачи расписки о подачи документов по спорному договору ОАО Банк «ПраймФинанс» 15.12.2015г. (л.д. 73);

- заявление на открытие аккредитива от 26.10.2015г. – 1052709 руб. в АО Банк «ПраймФинанс», плательщик Панков В.А., получатель ООО «ГлавСтрой-СПб», срок действия аккредитива – 23.04.2016г. (л.д. 83-84);

- заявление Панкова В.А. в ОАО Банк «ПраймФинанс» о возврате денежных средств в связи с подачей заявления о расторжении договора долевого участия, принято Банком 11.12.2015г. (л.д. 90);

- ответ ОАО Банк «ПраймФинанс» Панкову В.А. о том, что аккредитив является безотзывным, который не может быть отменен без согласия получателя средств ООО «ГлавСтрой-СПб», который 22.12.2015г. потребовал раскрыть аккредитив (л.д. 92);

- ответ ОАО Банк «ПраймФинанс» о том, что денежные средства в размере 1052709 руб. по аккредитиву от 26.10.2015г., открытому на имя Панкова В.А. были перечислены 24.12.2015г. получателю ООО «ГлавСтрой-СПб» на основании представленного договора долевого участия, зарегистрированным Управлением Росреестра 07.12.2015г. (л.д. 100).

В соответствии с ч. 1 ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 настоящего ФЗ;

- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 настоящего ФЗ;
- 5) в иных установленных ФЗ или договором случаях.

Из толкования преамбулы Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», положений ч. 9 ст. 4 ФЗ-214 и разъяснений, содержащихся в п.п. 1, 2, 10 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», следует, что в данном случае спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, заключенного истцами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, подпадают под действие Закона «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законом – ФЗ-214.

Ст. 32 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено право потребителя на отказ от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Таким образом, поскольку заключение договора обусловлено личными и семейными нуждами истцов, что предполагает применение норм Закона «О защите прав потребителей», перечень оснований для отказа от исполнения договора, определенный ч. 4 ст. 9 ФЗ-214, не является закрытым, а ст. 32 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено иное основание для отказа от исполнения договора, суд приходит к выводу о праве Панкова В.А., Панковой Ю.А. как потребителей в любой момент отказаться от исполнения договора долевого участия в строительстве с возмещением застройщику фактических расходов.

Что касается возмещения фактических расходов при расторжении договоров, то при получении заявлений об одностороннем отказе от договора долевого участия ООО «ГлавСтрой-СПб» не направило истцам сведений о фактически понесенных расходах, не заключило с ними соглашение о расторжении договора, в судебном заседании 20.04.2016г. представитель ответчика пояснила, что не должны были предпринимать никаких действий после поступления заявления об одностороннем отказе от договора, уведомление истцам о возмещении фактически понесенных расходах не направляли (л.д. 204).

В процессе судебного разбирательства представителем ответчика была представлена калькуляция на сумму 82923 руб. – фактически понесенные расходы, на возмещении которых настаивали, включающие 2000 руб. – госпошлину за государственную регистрацию договора долевого участия, 4500 руб. – оплата услуг по регистрации по договору с Единым центром документов, 70807 руб. – рекламные расходы, 5616 руб. – заработная плата сотрудников (л.д. 91).

Согласно ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве для физических лиц уплачивается в размере 350 руб., для организаций - 6000 руб.

Факт государственной регистрации спорного договора долевого участия именно по заявлению ООО «ГлавСтрой-СПб» сторонами не оспаривается, подтверждается материалами дела, стороной ответчика не представлено документов, подтверждающих оплату госпошлины за указанное действие, как и доказательств несения иных расходов по калькуляции затрат на л.д. 91, но несение расходов в размере оплаты госпошлины соответствует требованиям закона.

Представленные договора по оказанию услуг по размещению рекламной информации и платежные поручения по расходам ООО «ГлавСтрой-СПб» на рекламу в 2015г. на л.д. 127-202 не подтверждают фактически понесенные расходы именно по договору долевого участия, заключенному с истцами.

В связи с изложенным суд приходит к выводу о правомерности исковых требований в размере 1046709 руб. = 1052709 руб. – 6000 руб., которые подлежат взысканию в пользу Панкова В.А., учитывая, что им была произведена оплата 1052709 руб., при этом ч. 5 [ст. 198 ГПК РФ](#) не требует указания в решении суда реквизитов, по которым необходимо произвести перечисление денежных средств на счет истца, данный вопрос относится к стадии исполнения решения суда.

Довод представителя ответчика об обязанности именно истцов обращения в Управление Росреестра для государственной регистрации расторжения договора суд находит несостоятельным, так как в силу ч. 4 ст. 9 ФЗ-214 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 связи с чем не требуется расторжение указанного договора в судебном порядке, а от подписания двустороннего соглашения с указанием фактически понесенных расходов при получении заявлений об отказе от договора ООО «ГлавСтрой-СПб» уклонилось.

Таким образом, расторжение истцами в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве жилого дома по основанию, предусмотренному п. 4 ч. 1 ст. 9 ФЗ-214, влекло за собой для застройщика согласно ч. 2 ст. 9 ФЗ-214 обязанность по возврату дольщикам внесенных им в счет цены договора денежных средств.

Учитывая, что неисполнением в срок обязательства по возврату истцам денежных средств нарушены их права как потребителей, на основании ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» суд считает возможным взыскать с ООО «ГлавСтрой-СПб» в пользу Панкова В.А., Панковой Ю.А. компенсацию морального вреда в соответствии с принципом разумности и справедливости в размере 3000 руб. каждому, учитывая, что 18.12.2015г. обоими дольщиками был направлен односторонний отказ от исполнения договора, а в силу п. 3.3.10 договора цена договора, а равно любой иной платеж в соответствии с условиями договора фактически оплаченный одним из участников долевого строительства, считается оплаченным обоими участниками.

В силу ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф, независимо от того, заявляется ли такое требование.

В пользу Панкова В.А. подлежит взысканию штраф в размере 524854,5 руб. = 1046709 руб. + 3000 руб. x 50%, в пользу Панковой Ю.А. – 1500 руб. = 3000 руб. x 50%

Вместе с тем, следует учитывать, что штраф является мерой ответственности, в связи с чем, суд полагает возможным с учетом обстоятельств дела его уменьшение в соответствии со [ст. 333 ГК РФ](#), доказательств значительных неблагоприятных последствий в результате неисполнения обязательства не представлено, учитывая заявление представителя ответчика о завышенности требований по Закону «О защите прав потребителей» (л.д. 205), ввиду его несоразмерности нарушенному обязательству и объему финансового участия истцов в строительстве жилого дома, а также последствиям нарушения прав как потребителей услуг, суд полагает возможным уменьшение штрафа до 300000 руб. (с 524854,5 руб.).

По общему правилу, судебные расходы присуждаются стороне, в пользу которой состоялось решение суда пропорционально удовлетворенным требованиям (ч. 1 [ст. 98 ГПК РФ](#)), при этом расходы по оплате услуг представителя должны взыскиваться с учетом требований разумности ([ст. 100 ГПК РФ](#)).

Интересы Панкова В.А. представлял ФИО5 (л.д. 81, 119), представлен договор поручения на оказание юридической помощи (анализ документов, уточнение иска, выход в судебное заседание) от 29.03.2016г. между [СпбЮрист](#) и поверенным Панковым В.А., цена договора 17000 руб. (л.д. 85-88), оплата которых подтверждается чеками от 29.03.2016г. и 01.04.2016г., выполнение работы подтверждается актами (л.д. 89, 120, 121-126).

Согласно правовой позиции КС РФ, изложенной в Определении от 17.07.2007 N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 [ст. 100 ГПК РФ](#) речь идет об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле. В силу обстоятельств рассмотренного дела, представления доказательств, подтверждающих несение вышеуказанных расходов и их размер, категории дела, продолжительности его рассмотрения, объема и характера выполненной представителем работы, принципа разумности и справедливости, подлежит взысканию оплата услуг представителя в размере 15000 руб.

На основании [ст. 98 ГПК РФ](#), ст. 333.19 НК РФ с ответчика в доход бюджета Санкт-Петербурга подлежит взысканию госпошлина в размере 13733,55 руб. (удовлетворено имущественное требование на сумму 1046709 руб., неимущественное требование о компенсации морального вреда).

Руководствуясь ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», постановлением Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», ст.ст. 98, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать из средств ООО «ГлавСтрой-СПб» в пользу Панкова В.А. денежные средства в размере 1046709 руб., компенсацию морального вреда – 3000 руб., расходы на оказание юридических услуг – 15000 руб., штраф – 300000 руб., в удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать из средств ООО «ГлавСтрой-СПб» в пользу Панковой Ю.А. компенсацию морального вреда – 3000 руб., штраф – 1500 руб., в удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать из средств ООО «ГлавСтрой-СПб» в доход бюджета Санкт-Петербурга госпошлину в размере 13733,55 руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.