

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 сентября 2018 года

Пушкинский городской суд Московской области в составе:

Председательствующего судьи: Голубятниковой И.А.

при секретаре: Цыгановой С.Э.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3788/18 по иску Федосенковой В. И. к ООО «ПСФ Крост» о расторжении предварительного договора, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с требованиями о расторжении предварительного договора купли-продажи нежилого помещения, взыскании оплаченных денежных средств 580000 рублей, неустойки, компенсации морального вреда 100000 рублей, штрафа 290000 рублей, судебных издержек. В обоснование требований истец указал, что 21 августа 2013 года заключил с ответчиком предварительный договор купли-продажи нежилого помещения - кладовой, расположенного по адресу Москва <адрес> вл. 37 <адрес>., согласно которому ответчик обязался после регистрации за собой права собственности на нежилое помещение заключить с истцом основной договор купли-продажи. Во исполнение договора истец оплатила стоимость имущества 580000 рублей, ответчик свою обязанность по заключению основного договора до настоящего времени не исполнил, право собственности за собой на нежилое помещение не зарегистрировал. По акту доступа для проведения ремонтных работ 12 января 2016 года ответчик передал истцу нежилое помещение. Переданное помещение имеет существенные недостатки – имеются протечки, влажность повышена, образовалась плесень на стенах, портится отделка. В связи с неисполнением ответчиком условий для заключения основного договора, а также в связи с наличием недостатка товара, истец отказалась от исполнения договора, о чем направила ответчику претензию. На досудебную претензию ответчик денежные средства не вернул, в связи с чем истец просит взыскать неустойку в период с 19 июня 2018 года – истечение срока на добровольное исполнение по день принятия решения суда, ссылаясь на Закон о защите прав потребителей. Также истец полагает, что ему причинен моральный вред, поскольку его права как потребителя нарушены.

В судебном заседании представитель истца требования и доводы, изложенные в иске, поддержал. При подготовке дела к судебному разбирательству представитель истца указал, что предварительный договор заключался не в рамках Федерального закона от 30 декабря 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».

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежаще, представил письменные возражения, в которых указал о несогласии с требованиями, просил в удовлетворении иска

отказать, в случае взыскании неустойки и штрафа, ходатайствовал о снижении сумм в виду их чрезмерности.

Суд в порядке статьи 167 гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, рассмотрел дело в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела суд находит требования подлежащими частичному удовлетворению.

В соответствии со статьей 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

В силу статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), установление прав потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определение механизма реализации этих прав, регулируется Законом РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Статьей 4 Закона о защите прав потребителей установлена обязанность продавца передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Материалами дела установлено:

21 августа 2013 года между ООО «ПСФ Крост» и Федосеенковой В.И. заключен предварительный договор № К-21/147-Ж, согласно которому стороны обязуются в будущем заключить основной договор, в соответствии с которым ООО «ПСФ Крост» обязуется передать в собственность Федосеенковой В.И. нежилое помещение, расположенное по адресу Москва <адрес> вл. 37 <адрес>;

Стороны определили, что основной договор будет заключен в срок не позднее, чем через 60 дней с момента государственной регистрации права собственности ООО «ПСФ Крост» на помещение (пункт 1.2 договора);

Цена основного договора составляет 580000 рублей. Указанная сумма подлежала оплате в счет обеспечения исполнения обязательств по оплате по основному договору (п.п.2.1, 3.1.1. договора);

Истцом обязательства по предварительному договору выполнены в полном объеме – 580000 рублей перечислено на счет ответчика;

12 января 2016 года по акту доступа для проведения ремонтных работ нежилое помещение № 185 передано истцу. До настоящего времени в собственность нежилое помещение истцу не передано;

Истцом в материалы дела представлен акт осмотра от 31 октября 2016 года, составленный ООО «БК эксперт», согласно которому проведен осмотр в том числе кладовых, расположенных в многоквартирном доме № 34 корпус 2 по проспекту Маршала Жукова г.Москва. Осмотром установлено, что на потолке, на полу, стенах кладовых имеются следы протечек и наблюдается повышенная влажность, образовалась и распространяется плесень, портится отделка.

В соответствии со статьей 18 Закона о защите прав потребителей потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

В силу статьи 22 Закона о защите прав потребителей требование потребителя о возврате уплаченной за товар денежной суммы подлежит удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Ответственность продавца (изготовителя, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за просрочку выполнения требований потребителя установлена статьей 23 Закона о защите прав потребителей, согласно которой за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, учитывая отсутствие возражений ответчика в части доводов истца о ненадлежащем качестве объекта продажи, суд приходит к выводу, что истцу передано помещение ненадлежащего качества, в связи с чем у истца возникло право на отказ от исполнения предварительного договора купли-продажи и возврат уплаченной за такой товар суммы.

Истец 05 июня 2018 года обратился с претензией ООО «ПСФ Крост» о возврате денежных средств, уплаченных по договору (л.д. 7-9), получена претензия ответчиком 08 июня 2018 года.

Принимая во внимание, что ответчиком не представлено доказательств возврата уплаченной за товар суммы, суд находит возможным взыскать 580000 рублей, а также неустойку за нарушение

срока возврата денежных средств за период с 19 июня 2018 года по 04 сентября 2018 года (как просит истец), рассчитанную по правилам статьи 23 Закона о защите прав потребителей. Вместе с тем суд находит возможным в соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшить размер неустойки в 4 раза до 116000 рублей, так как приходит к выводу о том, что подлежащая уплате неустойка в полном объеме явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств со стороны ответчика.

Также в порядке пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 58000 рублей.

Кроме того, поскольку судом установлено нарушение прав потребителей с ответчика подлежит взысканию компенсация морального вреда, с учетом принципа разумности и справедливости, в сумме 5000 рублей.

Заявленную ко взысканию сумму судебных расходов, подтвержденную квитанцией к приходному кассовому ордеру в размере 50000 рублей, суд, с учетом категории дела и количества судебных заседаний, полагает возможным снизить до 20000 рублей.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Федосенковой В. И. к ООО «ПСФ Крост» о расторжении предварительного договора, взыскании денежных средств удовлетворить частично по сумме взысканных средств.

Расторгнуть предварительный договор № К-21/147-Ж от 21 августа 2013 года, заключенный между ООО «ПСФ Крост» и Федосенковой В. И..

Взыскать с ООО «ПСФ Крост» в пользу Федосенковой В. И. сумму выплаченных по предварительному договору № К-21/147-Ж от 21 августа 2013 года денежных средств 580000 рублей, неустойку с 19 июня 2018 года по 04 сентября 2018 года 116000 рублей, штраф 58000, компенсацию морального вреда 5000 рублей, судебные расходы 20000 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Пушкинский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья И.А.Голубятникова

мотивированное решение составлено 01 октября 2018 года