РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

02 июня 2014г. Симоновский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Шалагиной Д.Д., при секретаре Шамхалове Р.Т., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску О.А.П. к "СН" и "ИСК" о **расторжении агентского договора**,

УСТАНОВИЛ:

     Истец О.А.П. обратился в суд с иском к ответчикам "СН" и "ИСК" о защите прав потребителя. Указал, что ДД.ММ.ГГГГг. заключил агентский договор с "СН" по которому данный ответчик обязался совершить действия по поиску квартиры и обеспечению заключения сделки по приобретению истцом однокомнатной квартиры размером <данные изъяты> общей площади в монолитном доме по адресу: <адрес> стоимостью <данные изъяты>. Он, истец, уплатил в качестве обеспечения исполнения принятого на себя обязательства по предстоящей сделке <данные изъяты>. Также уплатил аванс в размере <данные изъяты>. в счет вознаграждения за выполнение обязательств по агентскому договору.

В тот же день ДД.ММ.ГГГГг. он заключил с "ИСК" договор поручительства№.

ДД.ММ.ГГГГг. он заключил с "ИСК" предварительный договор № купли-продажи недвижимого имущества.

До настоящего времени истец квартиру в собственность не приобрел.

Учитывая, что крайний срок исполнения обязательств указан ДД.ММ.ГГГГг., истцом рассчитана неустойка за <данные изъяты> дней просрочки, составляющая <данные изъяты>

Истец просит расторгнуть: агентский договор от ДД.ММ.ГГГГг. № с "СН", договор поручительства от ДД.ММ.ГГГГг. № с "ИСК", предварительный договор от ДД.ММ.ГГГГг. № с "ИСК" купли-продажи недвижимого имущества.

Взыскать с ответчиков солидарно денежные суммы: уплаченную по договору в качестве оплаты за квартиру, которую он не приобрел, в размере <данные изъяты>.; уплаченную в качестве вознаграждения агента по агентскому договору в размере <данные изъяты>., сумму неустойки в размере <данные изъяты>., компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты>., штраф, расходы по оказанию юридической помощи.

Истец, его представитель по доверенности **адвокат КАМ «ЮрПрофи»** в суд явились, на иске настаивали.

 Представитель ответчика "СН" и "ИСК" О.С.И. в суд не явилась, о месте и времени судебного заседания извещена надлежащим образом. Ранее представила возражения на иск.

     Суд, выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

При разрешении данного спора суд руководствуется разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», согласно которым на отношения, связанные с осуществлением юридическими лицам и индивидуальными предпринимателями посреднических услуг на рынке сделок с недвижимостью (риэлторские услуги, заключающиеся, в частности, в подборе вариантов объектов недвижимости для их последующей купли-продажи, аренды гражданами для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, помощи в заключении указанными гражданами сделок по купле-продажи и иных сделок в отношении объектов недвижимости, организации продажи объектов недвижимости по поручению данных граждан), распространяется действие о Закона о защите прав потребителей.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГг. О.А.П. (принципал) и "СН" (агент) заключили агентский договор № согласно которому агент принял на себя обязательство совершить действия по поиску квартиры и обеспечению сделки по приобретению в собственность истцом однокомнатной квартиры размером <данные изъяты> общей площади на пятом этаже монолитного дома по адресу: <адрес> стоимостью <данные изъяты>. (л.д.21-23).

Согласно п.3 агентского договора истец уплатил агенту в качестве обеспечения исполнения агентом обязательств по агентскому договору <данные изъяты>., что подтверждается актом о перечислении денежных средств от ДД.ММ.ГГГГг. (л.д.28).

Также истец уплатил аванс <данные изъяты>. в счет вознаграждения за выполнение обязательств по агентскому договору в кассу агента в день заключения агентского договора.

ДД.ММ.ГГГГг. истец заключил с "ИСК" договор поручительства №, согласно которому поручитель "ИСК" обязался отвечать солидарно и в том же объеме, что и агент перед истцом за неисполнение агентом условий п.2.1.5 агентского договора: осуществить расчет в сумме <данные изъяты> по заключенному истцом с поручителем договору купли-продажи конкретной однокомнатной квартиры либо в соответствии с п.5.5. агентского договора вернуть денежные средства, уплаченные в том числе в счет вознаграждения агента.

ДД.ММ.ГГГГг. истец и "ИСК" (общество) заключили предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества №, в котором стороны приняли на себя обязательство заключить в будущем, после окончания строительства дома, в течение <данные изъяты> календарных дней с момента оформления прав собственности "ИСК" на квартиру, но не позднее ДД.ММ.ГГГГг., договор купли-продажи квартиры, в котором общество будет выступать продавцом, а истец – покупателем (л.д.26-27).

ДД.ММ.ГГГГг. дополнительным соглашением № к предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГг. о купле-продаже квартиры установлен новый срок заключения основного договора – не позднее ДД.ММ.ГГГГг., что не оспаривается сторонами.

В установленный срок строительство дома завершено не было, договор купли-продажи квартиры не заключен.

Поскольку ст.23.1 Закона РФ от 7 февраля 1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закона) установлена ответственность продавца по договору купли-продажи за нарушение сроков передачи предварительно оплаченного товара потребителю, а договор купли-продажи квартиры между истцом и "ИСК" не заключался, положения данной статьи Закона к правоотношениям по предварительному договору между данными сторонами применению не подлежат.

В силу п.6 ст.429 ГК РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Поскольку срок для заключения договора купли-продажи квартиры – до ДД.ММ.ГГГГг. - истек, сведений о предложениях заключить данный договор не имеется, суд считает, что обязательства, предусмотренные предварительным договором от ДД.ММ.ГГГГг. и дополнительным соглашением к нему от ДД.ММ.ГГГГг., являются прекращенными.

Доводы ответчиков о том, что квитанция об оплате агентского договора на сумму <данные изъяты>. истцом не представлена, не может свидетельствовать об отсутствии оплаты истцом агентского вознаграждения. Согласно п.3.1. условий данного договора вознаграждение агенту выплачивается в день заключения договора. Последующие после заключения договора действия агента во исполнение агентского договора опровергают утверждение ответчика о неполучении им данной денежной суммы. Кроме того, ответчики не отрицают сам факт оплаты истцом данной денежной суммы, и невыдача истцу квитанции об оплате агентского вознаграждения, также как и невыдача квитанции в получении денежных средств от истца по оплате стоимости квартиры в размере <данные изъяты>., являются нарушениями, допущенными самим ответчиком.

Согласно утверждениям ответчика <данные изъяты> условия агентского договора им выполнены надлежащим образом: квартира подобрана и забронирована, передача денег продавцу не состоялась, поскольку договор купли-продажи квартиры не заключен. Суд считает эти доводы несостоятельными, так как из сути агентского договора следует, что квартира должна была быть подобрана с целью последующего заключения с принципалом договора ее купли-продажи. Подбор квартиры, которую истец с ДД.ММ.ГГГГ. не может приобрести в собственность, не может свидетельствовать о надлежащем исполнении агентом принятых на себя обязательств.

Согласно п.3 ст.4 Закона, если исполнитель при заключении договора был поставлен потребителем в известность о конкретных целях оказания услуги, исполнитель обязан оказать услугу, пригодную для использования в соответствии с этими целями.

Поскольку истец не может использовать подобранную ответчиком квартиру для заключения договора купли-продажи, суд считает невыполненными обязанности агента по агентскому договору.ДД.ММ.ГГГГг. ответчики получили претензию истца о расторжении договоров и возврате агентского вознаграждения в <данные изъяты> руб., денежной суммы в размере <данные изъяты>., уплаченной в счет стоимости квартиры, неустойки, всего <данные изъяты> в связи с неисполнением принятых на себя обязательств.

Истцом заявлено о том, что предварительный договор является договором купли-продажи квартиры на условиях предварительной оплаты, о применении к данному предварительному договору пункта 3 ст.23-1 Закона о защите прав потребителей и взыскании пени в размере <данные изъяты> из расчета <данные изъяты> за каждый день просрочки передачи квартиры исходя из цены квартиры. Суд не может согласиться с данными доводами истца, поскольку характеристики предмета договора сторонами при заключении предварительного договора окончательно определены не были, сведений о сдаче дома в эксплуатацию не имеется.

Суд также не может согласиться с требованиями истца о взыскании неустойки с общей денежной суммы, включающей в себя как агентское вознаграждение, так и стоимость квартиры, поскольку неустойка может быть применена лишь в отношении установленной сторонами цены за оказание агентских услуг в размере <данные изъяты> руб. Денежную сумму в размере <данные изъяты>., полученную во исполнение поручения агентом и не возвращенную им принципалу, суд расценивает как неосновательное обогащение агента, на которое не применяются требования истца о взыскании неустойки по Закону о защите прав потребителей.

Согласно ст.27 Закона исполнитель обязан осуществить выполнение услуги в срок, установленный договором о выполнении услуги.

В силу ст.28 Закона, если исполнитель нарушил сроки исполнения услуги, потребитель по своему выбору вправе отказаться от исполнения услуги и потребовать полного возмещения убытков.

Доказательств, свидетельствующих о расходах, понесенных агентом при исполнении агентского договора, "СН" представлено не было.

Оценив собранные по делу доказательства, суд считает, что "СН" не исполнил принятых на себя обязательств, в связи с чем агентский договор подлежит расторжению, а вознаграждение агенту в размере <данные изъяты>., а также денежная сумма в размере <данные изъяты> уплаченная в счет стоимости квартиры, - возвращению истцу.

Согласно п.1 ст.31 Закона требования потребителя о возврате денежной суммы подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования. Из п.3 названной статьи, п.5 ст.28 Закона следует, что за нарушение удовлетворения данного требования потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 3% цены оказания услуги.

Принимая во внимания срок исполнения договора – ДД.ММ.ГГГГг., период просрочки с ДД.ММ.ГГГГг. по ДД.ММ.ГГГГг. составляет <данные изъяты>. Таким образом, размер неустойки за несвоевременный возврат агентского вознаграждения составляет <данные изъяты>. Поскольку в силу пп.5 п.5 ст.28 Закона сумма неустойки не может превышать цену оказания услуги, сумма неустойки, подлежащая взысканию с ответчиков, составляет <данные изъяты>.

В соответствии со ст.15 Закона моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Учитывая, что истец просил взыскать в его пользу моральный вред в сумме <данные изъяты>., исходя из конкретных обстоятельства дела, суд находит указанные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению частично в размере <данные изъяты>.

В соответствии с положениями ст.13 Закона с ответчиков в пользу истца подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере <данные изъяты>

В силу ст.395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочке в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требования кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Период неправомерного удержания денежной суммы в размере <данные изъяты>. с ДД.ММ.ГГГГг. по ДД.ММ.ГГГГг. составляет <данные изъяты> дней. Ставка рефинансирования ЦБ РФ на день вынесения судом решения составляет <данные изъяты> годовых. Таким образом размер процентов, подлежащих взысканию с ответчиков в пользу истца за неправомерное пользование чужими денежными средствами составляет <данные изъяты>

Согласно ст.361 ГК РФ по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем.

В силу ст.363 ГК РФ при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручителем обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, что и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Оснований для расторжения судом договора поручительства не имеется.

     Согласно ст.322 ГК РФ солидарная обязанность (ответственность) возникает, если предусмотрена договором или установлена законом.

Статьей 323 ГК РФ установлено право кредитора требовать полного исполнения солидарной обязанности от всех должников совместно.

Поскольку солидарная ответственность ответчиков предусмотрена п.1.3 договора поручительства, заключенного ДД.ММ.ГГГГг. истцом с "ИСК" №, денежные суммы в размере <данные изъяты> руб. – в счет возврата агентского вознаграждения, <данные изъяты>. – в счет возврата стоимости квартиры, <данные изъяты> – неустойка за несвоевременный возврат агентского вознаграждения, <данные изъяты>. – в счет компенсации морального вреда, штраф в размере <данные изъяты>. - с ответчиков подлежат взысканию солидарно.

Истцом уплачена государственная пошлина в размере <данные изъяты>.

В силу ст.98 ГПК РФ, суд присуждает к выплате ответчиками в равных долях в счет возмещения уплаченной истцом государственной пошлины, т.е. по 15.225, 41 руб. с каждого из ответчиков.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск О.А.П. к "СН" и "ИСК" о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Расторгнуть агентский договор, заключенный ДД.ММ.ГГГГг. О.А.П. с "СН"

Взыскать солидарно с "СН" и "ИСК" в пользу О.А.П. <данные изъяты>. – в счет возврата агентского вознаграждения, <данные изъяты>. – в счет возврата стоимости квартиры, <данные изъяты>. – неустойку за несвоевременный возврат агентского вознаграждения, <данные изъяты> – в счет компенсации морального вреда, штраф в размере <данные изъяты>, <данные изъяты>. - проценты за пользование чужими денежными средствами.

В удовлетворении требований О.А.П. о расторжении договора поручительства, предварительного договора отказать.

Взыскать с "СН" в пользу О.А.П. в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины <данные изъяты>.

Взыскать с "ИСК" в пользу О.А.П. в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины <данные изъяты>.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца.

Судья