Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

11 марта 2014г.

Мещанский районный суд <адрес> в составе председательствующего судьи Бузуновой Г.Н.,

при секретаре ФИО2,

с участием **адвоката КАМ "ЮрПрофи"** (представителя истца)

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску ФИО1 к ООО «Меркурий», ООО «Инвестиционно - строительная компания «Правильный выбор» о расторжении договоров, взыскании денежных средств, неустойки, процентов, компенсации морального вреда,

У С Т А Н О В И Л:

Истец ФИО1 Б.А. обратился в суд с иском к ответчикам, с учетом уточнений, о **расторжении договора соинвестирования** № от ДД.ММ.ГГГГ года, заключенного между истцом и ООО «Меркурий»; взыскании с ООО «Меркурий»: денежных средств в размере № рублей, неустойки в размере № рублей, компенсацию морального вреда в размере № рублей; расторжении договора № 0082/И от ДД.ММ.ГГГГ года, заключенного между истцом и ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор»; взыскании с ООО «Инвестиционно –строительная компания «Правильный выбор»: денежных средств в размере № рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере № рублей.

В обоснование требований истец указывает на то, что ответчиками не исполнены принятые на себя обязательства по указанным договорам.

Истец, его представитель **адвокат КАМ "ЮрПрофи"** в судебное заседание явились, требования поддержали.

Ответчики ООО «Меркурий, ООО «Инвестиционно - строительная компания «Правильный выбор» в судебное заседание не явились, о дне слушания дела извещены надлежащим образом.

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, учитывая конкретные обстоятельства дела, приходит к выводу, что требования истца подлежат удовлетворению частично, в силу следующего.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Меркурий» (инвестор) и ФИО1 (соинвестор) заключен договор соинвестирования № строительства жилого комплекса. В соответствии с условиями договора, истец участвует в финансировании строительства объекта (первая очередь строительства (стартовый дом) общественно жилого комплекса, расположенного по адресу: <адрес>, кор. 1, 2, <адрес>, кор. 1, 2) с последующим правом получения истцом в счет вложенных инвестиций и оформления в собственность результата инвестиционной деятельности в виде однокомнатной квартиры объекта ориентировочной общей площадью 42,5 кв.м., на 9 этаже.

Согласно п. 2.1.1 договора, ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию – <адрес> года.

В соответствии с п.п. 3.1.1, 3.1.3 договора, ООО «Меркурий» обязалось за счет собственных и/или привлеченных средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в соответствии с договором соинвестирования, обеспечить после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию, но не позднее четырех месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передачу квартир соинвестору (истцу) по акту приема – передачи, при условии исполнения соинвестором в полном объеме своих обязательств, согласно п. 3.2.1 договора.

Пунктом 3.2.1 договора предусмотрено, что соинвестор (истец) обязуется осуществлять инвестирование строительства объекта.

На дату заключения договора объем инвестиций истца по договору составляет сумму в размере № рублей (п. 4.1 договора). Оплата суммы инвестиций осуществляется соинвестором в следующем порядке: сумма в размере № рублей оплачивается соинвестором в течение 10 банковских дней после подписания договора (п. 4.2.1 договора). Обязанность соинвестора, связанную в перечислением на расчетный счет инвестора обеспечения, предусмотренного п. 4.2.1 договора осуществляет ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор».

Оставшуюся сумму в размере № рублей соинвестор выплачивает в течение 18 месяцев с момента заключения договор (п. 4.3 договора).

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО1 (заказчик) и ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор» (исполнитель) заключен договор № 0082/И по оказанию посреднических услуг по приобретению прав на объект недвижимости. В соответствии с условиями договора, заказчик поручил, а исполнитель принял на себя выполнение обязательств по оказанию услуг в порядке и на условиях, предусмотренных договором, связанных с проведением переговоров и подготовкой документации, достаточной для оформления прав заказчика на объект недвижимости, расположенного по адресу: <адрес>.

Согласно дополнительному соглашению к указанному договору от ДД.ММ.ГГГГ года, заказчик по договору добровольно вносит сумму в размере № рублей на расчетный счет ООО «Инвестиционно – строительной компании «Правильный выбор». Заказчик поручает исполнителю использовать денежные средства для осуществления платежей, в том числе физическим и юридическим лицам для выполнения отдельных видов работ в обеспечение исполнения обязательств по договору № 0082/И от ДД.ММ.ГГГГ года, а также уплатить в случае необходимости из полученных денежных средств предоплату (аванс/задаток) генеральному инвестору или его уполномоченному представителю.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В силу ст. 452 ГК РФ, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В соответствии со ст. 453 ГК РФ, при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Согласно ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства.

В силу подпункта 1 пункта 1.1 статьи 9 названного Федерального закона, по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Согласно пункту 2 статьи 9 вышеупомянутого Федерального закона, застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Согласно материалам дела, истцом по договору № 0082/И от ДД.ММ.ГГГГ внесены на счет ООО «Инвестиционно – строительной компании «Правильный выбор» денежные средства в размере № рублей№ рублей, по договору № № рублей, денежные средства в размере № рублей, оплаченные по договору № 0214/И засчитаны в качестве оплаты по договору № № от ДД.ММ.ГГГГ года.

Учитывая, что доводы истца в обоснование заявленных требований ответчиками не опровергнуты. Доказательств исполнения ответчика принятых на себя обязательств по вышеуказанным договорам не представлено, то суд приходит к выводу, что имеются основания для удовлетворения требований истца о расторжении договоров.

Что же касается сумм, подлежащих взысканию с ответчиков в пользу истца, то исходя их доказательств, имеющихся в материалах дела, суд приходит к выводу, о взыскании с ответчика ООО «Меркурий» денежных средств в размере № рублей, а с ответчика ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор» 641950 рублей. Денежные средства в размере № рублей взысканию не подлежат, поскольку они были оплачены истцом по договору № 0214/У от ДД.ММ.ГГГГ года, который стороны исполнили надлежащим образом, что подтверждается актом приема сдачи работ.

Истцом не представлено доказательств в обоснование требований о взыскании с ответчика ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор» денежных средств в размере № рублей.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 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.

Учитывая, что договором, заключенным между истцом и ООО «Меркурий», установлен срок ввода в эксплуатацию объекта – четвертый квартал 2010 года, который ответчиком нарушен, то суд приходит к выводу, что имеются основания для взыскания с ответчика ООО «Меркурий» неустойки, предусмотренной ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», с ДД.ММ.ГГГГ года.

Истец просит взыскать неустойку с ДД.ММ.ГГГГ на день подачи иска за 789 дней, исходя из суммы инвестиций № рублей, в размере № рублей, поскольку неустойка не может превышать сумму инвестиций истца.

Однако, суд не усматривает оснований для взыскания неустойки в заявленном истцом размере, в силу следующего.

В силу ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

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

В данном случае суд считает, что имеются основания для применения положения ст. 333 ГК РФ, и в связи с чем, неустойку, подлежащую взысканию с ответчика ООО «Меркурий» в пользу истца, суд устанавливает в размере № рублей.

Поскольку в заявленном иске рассматриваются правоотношения с участием потребителя и судом установлен факт нарушения ответчиком положений Закона РФ «О защите прав потребителей», то в соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Размер компенсации морального вреда суд устанавливает в сумме № рублей.

Что же касается требований истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средства, то суд не усматривает оснований для их удовлетворения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования ФИО1 удовлетворить частично:

Расторгнуть договор соинвестирования от ДД.ММ.ГГГГ № № заключенный между ФИО1 и ООО «Меркурий».

Взыскать с ООО «Меркурий» в пользу ФИО1 денежные средства в размере № рублей, неустойку в размере № рублей, компенсацию морального вреда в размере № рублей.

Расторгнуть договор от ДД.ММ.ГГГГ № №, заключенный между ФИО1 и ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор».

Взыскать с ООО «Инвестиционно – строительная компания «Правильный выбор» в пользу ФИО1 денежные средства в размере № рублей.

В удовлетворении остальной части иска ФИО1 отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Мещанский районный суд <адрес> в течение месяца со дня принятии решения в окончательной форме.

Судья: Бузунова Г.Н.