

1  
52  
Дело [REDACTED]

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Смольнинский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе: председательствующего судьи Матусьяк Т.П., при секретаре Лебедевой И.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к ООО «ЛЭК – компания №1» о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование денежными средствами, судебных расходов

### УСТАНОВИЛ:

Истец [REDACTED] обратился в суд с иском к ООО «ЛЭК – компания №1» о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование денежными средствами, судебных расходов.

Исковые требования обоснованы тем, что между истцом и ООО «ЛЭК – компания №1» заключен предварительный договор [REDACTED] купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязался продать покупателю квартиру в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Санкт-Петербург, [REDACTED]

В судебном заседании было установлено, что ответчик ООО «ЛЭК – компания №1» изменило наименование на ООО «ЛП».

В соответствии с п. 5.1. предварительного договора [REDACTED] истец уплатил ответчику за счет собственных и кредитных средств, полученных по договору кредита между АКБ «Абсолют Банк» и истцом за [REDACTED], 3 335 580 рублей.

Дом, в котором истец должен был приобрести жилое помещение, не построен.

Поскольку основной договор не был заключен, требований о его заключении ни одна из сторон не направила, а указанный в договоре объект недвижимости не создан и в собственность ответчика не перешел, учитывая положения ч. 6 ст. 429 ГК РФ, обязательства, предусмотренные предварительным договором прекратились, вследствие чего денежные средства, внесенные истцом по предварительному договору, подлежат возврату истцу в качестве неосновательного обогащения.

Истец указывает, что срок заключения основного договора в предварительном договоре не определен, обязательства по предварительному договору прекратились в течение года с момента заключения предварительного договора, а именно [REDACTED] в связи с чем, у ответчика нет правовых оснований для удержания внесенных истцом денежных средств.

Истец просит взыскать с ООО «ЛЭК – компания №1» в его пользу неосновательное обогащение в размере 2 135 592 рублей, неосновательно сберегаемые денежные средства в размере 1 199 988 рублей путем перечисления денежных средств на текущий счет, открытый в ФАКБ «Абсолют Банк», проценты за пользование денежными средствами за период [REDACTED] в размере 657 479 рублей 88 копеек, расходы по оплате услуг представителя в размере 34 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины.

В судебном заседании представитель истца уточнил иски требования, просит взыскать с ответчика убытки, которые несет истец ввиду уплаты процентов за пользование кредитными денежными средствами за период [REDACTED] в размере 514 858 рублей.

Представитель истца по доверенности [REDACTED] в судебное заседание явился, иски требования поддерживает. Суду пояснил, что иски требования обоснованы тем, что ответчик обязательств по договору не исполняет, дом не построен. Ответчик, не заключивший основной договор, обязан возратить истцу полученные от него денежные средства, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, возместить убытки, понесенные истцом в связи с оплатой процентов за пользование кредитными денежными средствами. Срок для заключения основного договора составляет один год с даты заключения предварительного договора. Представитель истца представил суду уточненное заявление, просит взыскать проценты за пользование денежными средствами с момента обращения с иском в суд по день вынесения решения.

Представитель ООО «ЛП» по доверенности [REDACTED] в судебное заседание явилась, иски требования не признает, считает, что истец неправильно толкует условия заключенного между сторонами предварительного договора, согласно которому ответчик принял на себя обязательства передать квартиру истцу после окончания строительства. Договор, заключенный между сторонами, действует до его исполнения сторонами, соответственно, до окончания строительства дома невозможно заключить основной договор, и требования истца являются необоснованными. Заключение истцом кредитного договора - это решение истца, возлагающее на него возможные риски, в связи с чем, отсутствуют основания для взыскания с ответчика процентов за пользование денежными средствами. Представитель просит учесть, что истец не обращался к ответчику с требованием о расторжении договора и возврате денежных средств, в связи с чем у ответчика отсутствовали основания полагать, что истец считает договорные отношения между сторонами прекращенными и, что у ответчика возникла обязанность по возврату денежных средств. Сумма расходов на представителя явно завышена, поскольку средняя заработная плата юристов в Санкт-Петербурге составляет 30 000 рублей в месяц, стоимость услуг по составлению заявления и представлению интересов в

суде зависит от сложности дела и количества судебных заседаний и не превышает 3 000 рублей.

Представители третьих лиц ООО «Г.С.К.», ЗАО АКБ «Абсолют Банк» в судебное заседание не явились.

Изучив материалы дела, выслушав участников процесса, суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

Представитель ответчика не оспаривает указанные истцом обстоятельства, а именно заключение между сторонами предварительного договора, внесение истцом денежных средств в сумме 3 335 580 рублей.

Из материалов дела усматривается, между истцом и ООО «ЛЭК – компания №1» заключен предварительный договор [REDACTED] [REDACTED] купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязался продать покупателю квартиру с индексом [REDACTED] [REDACTED] общей площадью 41, 61 кв. м. в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Санкт-Петербург, Шувалово-Озерки, пр. Просвещения дом 43, литера А.

Предварительный договор от имени продавца заключен с ООО «Г.С.К.», действовавшего от имени ответчика на основании договора [REDACTED] [REDACTED] и доверенности [REDACTED]

В соответствии с п. 5.1. предварительного договора [REDACTED] [REDACTED] года истец уплатил ответчику за счет собственных и кредитных средств, полученных по договору кредита между АКБ «Абсолют Банк» и истцом за [REDACTED] 3 335 580 рублей.

Согласно п. 4 договора, стороны обязуются в течении 90 (девяноста) дней со дня государственной регистрации права собственности продавца на квартиру заключить основной договор купли-продажи.

В силу статьи 429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. 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.

Суд полагает, что истцом правомерно определен срок для заключения основного договора. Стороны не определили срок, в течение которого должен быть заключен основной договор купли-продажи, в связи с чем он подлежал заключению в течение года с момента заключения предварительного договора, то есть [REDACTED] года. Поскольку основным договор не был заключен в указанный срок, предварительный договор прекратил свое действие.

Законом не запрещено заключение предварительных договоров купли-продажи в отношении строящихся объектов.

Заключенный сторонами договор не противоречит требованиям действующего законодательства, был квалифицирован сторонами при его заключении.

То обстоятельство, что в предварительном договоре стороны предусмотрели в качестве обеспечения исполнения покупателем обязательств по исполнению условий договора внесение денежной суммы в размере продажной стоимости квартиры, являлось правом сторон, не противоречит закону, не меняет правовой природы спорного договора как предварительного договора купли-продажи.

Ответчик не оспаривает, что квартира в настоящее время не построена.

Суд полагает, что ответчиком не представлены доказательства, в подтверждение того, что не исполнение обязательств по договору ответчиком обусловлено не надлежащим исполнением обязательств истцом.

Указанное, по мнению суда, является основанием для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика суммы, внесенной им по договору.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Материалами дела подтверждается, а стороной ответчика не оспаривается, что истцом уплачено в счет исполнения обязательств из предварительного договора 3 335 580 рублей. Ответчик не оспаривает, что внесенные истцом в счет исполнения обязательств по предварительному договору денежные средства в сумме 1 199 988 рублей были получены истцом по кредитному договору, заключенному между ним и банком ЗАО АКБ «Абсолют Банк» [REDACTED]

Согласно справке за [REDACTED] года истцом погашена задолженность по кредитному договору на сумму 311 310 рублей 32 копейки,

проценты за пользование кредитом на общую сумму 514 858 рублей 86 копеек.

Суд полагает, что указанная сумма обоснованно квалифицирована истцом как его убытки, связанные с неисполнением предварительного договора ответчиком.

В соответствии со ст. 393 ГК РФ, должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса.

Согласно п. 2 ст. 15 ГК РФ, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Возражения ответчика в отношении требования о взыскании убытков, суд считает необоснованными, и полагает, что проценты, уплаченные истцом банку по кредитному договору, при неисполнении предварительного договора ответчиком, являются убытками истца, в форме реального ущерба, и сумма указанных процентов подлежит взысканию с ответчика в пользу истца для восстановления нарушенного права.

Также подлежат удовлетворению требования истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, в соответствии с положениями статей 395 ГК РФ и 1107 ГК РФ, в связи с невозвращением истцу денежных средств, уплаченных им по договору. Истец просит взыскать в его пользу указанные проценты за период с момента обращения с иском в суд по день вынесения судом решения.

Согласно п. 2 ст. 1107 ГК РФ, на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Согласно п. 1 ст. 395 ГК РФ, за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки 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 требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Истец не обращался к ответчику с заявлением о расторжении договора и возврате денежных средств. Как пояснил в судебном заседании представитель ответчика, ответчик полагает, что договор между сторонами продолжает действовать, поскольку срок заключения основного договора, по мнению ответчика, зависит от даты ввода объекта в эксплуатацию. Соответственно, ответчик считает, что обязательственные отношения сторон не прекратились и истец вправе требовать заключения с ними основного договора купли-продажи и передачи ему квартиры, после окончания строительства объекта. Суд полагает данную позицию обоснованной в части того, что, если денежные средства, переданные ответчику по предварительному договору не были истребованы истцом (либо одна из сторон договора не заявила о прекращении его действия, вследствие истечения указанных в договоре сроков), истец вправе требовать заключения с ним основного договора и передачи ему квартиры после окончания строительства жилого дома, а ответчик не вправе до указанного момента заключать иные договоры в отношении объекта, указанного в договоре с истцом.

Суд полагает, что возможность возложения на ответчика обязанности выплатить истцу проценты за незаконное пользование денежными средствами, исходя из смысла ст. 1107 ГК РФ, непосредственно зависит от добросовестности действий ответчика, а именно, от того в какой момент он узнал или должен был узнать о незаконности пользования денежными средствами. Указанный момент определяется исходя из субъективной оценки ответчиком правоотношений, имеющих место между сторонами. То, есть в данной ситуации ответчик должен был осознавать, что у него возникла обязанность возвратить денежные средства истцу, вследствие отсутствия у истца намерения в будущем заключить основной договор.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что проценты за незаконное пользование денежными средствами могут быть исчислены лишь после того как будущий покупатель обратился к продавцу с требованием о возврате денежных средств, поскольку до заявления истцом требований о возврате денежных средств ответчик мог обоснованно полагать, что стороны состоят в договорных отношениях и пользование ответчиком денежными средствами, уплаченными истцом, как стороной по договору, носит правомерный характер.

Предъявление иска в суд можно рассматривать как предъявление ответчику требования о возврате незаконно удерживаемой денежной суммы и с этого момента у истца возникает право требования процентов, предусмотренных положениями статьи 395 ГК РФ, в связи с чем, суд считает, что проценты за пользование денежными средствами должны быть исчислены за период с момента обращения истца в суд [REDACTED] года по [REDACTED]. Соответственно, сумма процентов за 69 дней составит 51 145

7 4 03

рублей 56 копеек. При этом оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ, суд не усматривает.

Согласно п. 1 ст. 394 ГК РФ, если за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлена неустойка, то убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

Законом или договором могут быть предусмотрены случаи: когда допускается взыскание только неустойки, но не убытков; когда убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки; когда по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки.

Таким образом, действующим законодательством, с учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности в качестве общего правила установлена зачетная неустойка, при которой убытки возмещаются только в той части, в которой они не покрыты неустойкой, то есть если за нарушение обязательства установлена неустойка, то взыскивается в первую очередь неустойка, а не убытки; убытки возмещаются лишь в части, не покрытой неустойкой.

Таким образом, суд полагает, что подлежат возмещению убытки истца в размере 463 413 рублей 30 копеек.

С ответчика в пользу истца также надлежит взыскать расходы по оплате государственной пошлины, понесенные им при подаче иска в размере, пропорциональном удовлетворенным требованиям.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В соответствии с платежными квитанцией к приходному кассовому ордеру [REDACTED] истец [REDACTED] оплатил по договору [REDACTED] от [REDACTED] года об оказании юридических услуг 44 000 рублей. В исковом заявлении истец заявил требование о взыскании с ответчика расходов по оплате услуг представителя в размере 34 000 рублей.

Суд полагает обоснованными возражения представителя ответчика о том, что данная сумма является завышенной с учетом категории сложности данного дела и количества судебных заседаний, и полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в сумме 10 000 рублей.

Учитывая вышеизложенное, и руководствуясь ст. 167, 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «ЛП» в пользу [REDACTED] неосновательное обогащение в размере 2 135 592 рубля, неосновательное обогащение в размере 1 199 988 рублей путем перечисления денежных средств на текущий счет [REDACTED], открытый в ФАКБ «Абсолют Банк», проценты за пользование денежными средствами в сумме 51 145 рублей 56 копеек, убытки в сумме 463 713 рублей 30 копеек, расходы

по оплате государственной пошлины в размере 27 452 рубля 19 копеек, расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 рублей, а всего 3 887 891 (три миллиона восьмьсот восемьдесят семь тысяч восемьсот девяносто один) рубль 05 копеек.

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

Судья:

Т.П. Матусяк

КОПИЯ ВЕРНА  
Судья: *Матусяк Т.П.*  
Секретарь: *Андреева*

*Решение не возвращается в законную  
силу [REDACTED]*

Прочитано и проинформировано 4 листа  
Судья: *Матусяк Т.П.*  
Секретарь: *Андреева*