

Решение № 2-4805/2010 от 26 августа 2010 г. по делу № 2-4805/2010[Пресненский районный суд \(Город Москва\)](#) - Гражданское

Суть спора: Прочие иски

Пресненский районный суд города Москвы

Пресненский районный суд города Москвы — ПРИНЯТЫЕ СУДЕБНЫЕ АКТЫ

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

гор. Москва 26 августа 2010 года

Пресненский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Цывкиной М.А., при секретаре Сенновской Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4805/10 по иску Глущенко Наталии Леонидовны к Потребительскому ипотечному кооперативу «Первая Жилищная Социально-направленная компания» (ПИК ЖСК-1) о расторжении договора участия, соглашения, взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, судебных расходов,-

УСТАНОВИЛ:

Истица Глущенко Наталья Леонидовна обратилась в Пресненский районный суд г.Москвы с иском к Потребительскому ипотечному кооперативу "Первая Жилищная Социально-направленная компания" о расторжении договор участия в потребительском ипотечном кооперативе от ... года ..., а также соглашения от ... года ...; взыскании с Потребительского ипотечного кооператива «Первая Жилищная Социально- направленная компания» в ее пользу уплаченных денежных средств в размере 2 593 474 рубля, из которых сумма паевых взносов составляет 2 357 704 рубля, сумма вступительных взносов – 134 726 рублей, сумма оплаты риэлтерских услуг – 101 044 рубля; проценты за пользование чужими денежными средствами за период с ... года по ... года в размере 429 095 рублей, компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей и судебных расходов в размере 60 351 рубль 51 копейку, состоящих из расходов по уплате государственной пошлины в размере 19 412 рублей 85 коп., суммы почтовых и телеграфных расходов – 3 938 рублей 66 коп., расходов по оплате услуг адвоката – представителя в суде в размере 37 000 рублей.

Обосновывая иски требования, истица ссылается на ст.ст. [151](#), [309-310](#), ч.2 ст. [314 ГК РФ](#), ч.2 ст. [405 ГК РФ](#), 395 ГК РФ, п.1 ч.2 ст. [450 ГК РФ](#), п. 3.1 соглашения ... от на неисполнение ответчиком обязательств по заключенному договору участия в потребительском ипотечном кооперативе от ... года

В судебном заседании представитель истца адвокат Саншиев Ж.А. иски требования поддержал в полном объеме, просил суд иск удовлетворить.

Представитель ответчика Панарин П.С. для участия в суд не прибыл, направил в суд заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика; направил в суд возражения, из которых следует, что просит в удовлетворении иска отказать, считая требования истицы противоречащими условиям договора.

На основании ч. 5 ст. [167 ГПК РФ](#) судом принято решение о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика.

Выслушав объяснения представителя истца, изучив письменные материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении

исковых требований частично по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что ... г. между истицей Глущенко Наталией Леонидовной и ответчиком Потребительским ипотечным кооперативом "Первая Жилищная Социально-направленная компания" (ПИК "ЖСК-1") был заключен договор участия в потребительском ипотечном кооперативе Целью заключения указанного договора для истицы являлось получение из паевого фонда ПИК "ЖСК-1" займа для приобретения недвижимости (квартиры) для личного проживания исходя из её ориентировочной стоимости в размере 3 368 156 рублей (п.2.1 договора). Для этого истице необходимо было исполнить условия п.2.7 договора по оплате вступительного взноса (134 726 рублей), первоначального паевого взноса в размере 2 357 709 рублей.

Предоставление займа на приобретение квартиры регламентируется п.3.1 договора и должно было иметь место после выполнения истицей требований п.2.7 договора.

Пункт 4.1 договора также устанавливает, что на отношения сторон по договору распространяются внутренние нормы и правила кооператива, которые стороны обязуются соблюдать. Вместе с экземпляром договора от ПИК "ЖСК-1" истица получила экземпляр Внутреннего положения о порядке оплаты членами ПИК "ЖСК-1" паевых и иных платежей и предоставления объектов недвижимости (от ... г.).

По квитанциям к приходным кассовым ордерам Глущенко Н.Л. внесла в ПИК "ЖСК-1" взносы: паевой взнос в размере 1 079 859 рублей по квитанции к приходному кассовому ордеру от ... г. ...; паевой взнос в размере 1 277 850 рублей по квитанции к приходному кассовому ордеру от ... г. ...; вступительный взнос в размере 134 726 рублей по квитанции к приходному кассовому ордеру от ... г. ..., всего истица уплатила ответчику 2 492 430 рублей паевых и членских взносов.

Как следует из представленных ответчиком возражений на иск, представитель ответчика не отрицает факты внесения в кооператив вступительных, членских и паевых взносов в указанных истицей размерах, а также не оспаривает целевое назначение указанных взносов. Кроме того, ответчик представил копии заверенных документов по участию истицы в кооперативе, которые также подтверждают сведения о суммах, датах внесения и целевом назначении взносов Глущенко Н.Л. в кооператив.

... года между Глущенко Н.Л. и ПИК "ЖСК-1" было заключено соглашение ..., которое является доказательством внесения в кассу ПИК "ЖСК-1" денежных средств в размере 101 044 рубля в качестве оплаты единовременного членского взноса в связи с подбором и приобретением недвижимости, который согласно п.1 соглашения ... являлся вознаграждением уполномоченной риэлторской компании.

Истица полагает, что заключенные между ПИК "ЖСК-1" и истицей соглашения и их выполнение со стороны истицы свидетельствуют о том, что истица выполнила со своей стороны все условия, необходимые для наступления встречного исполнения со стороны ПИК "ЖСК-1", а именно – в совокупности по двум соглашениям – подобрать и приобрести для истицы квартиру за предусмотренную в договоре денежную сумму.

Из представленных суду письменных возражений представителя ответчика ПИК "ЖСК-1" следует, что представитель ответчика не возражает против данного довода истицы, указывая, что согласно внутренним нормам кооператива не определен срок предоставления займа из кооператива и подбора недвижимости, так как он зависит от рейтинга истицы.

Суд считает возражения ответчика неосновательными, так как в составе документов о присоединении к кооперативу истице под расписку был выдан Примерный перечень возможных расходов, возникающих при приобретении в собственность ПИК в интересах члена ПИК квартир на вторичном рынке недвижимости, утвержденный Председателем ПИК Аракчеевой Л.И. Таким образом, перечень является составной частью договора, регламентирующего участие истцы в кооперативе.

Согласно п. 3.1 соглашения ..., а также пункта 2 Примерного перечня возможных расходов, возникающих при приобретении в собственность ПИК в интересах члена ПИК квартир на вторичном рынке недвижимости л.д.23) ПИК "ЖСК-1" должен был приступить к подбору объекта после получения риэлторского вознаграждения от Глущенко Н.Л., для чего заключить договор возмездного оказания услуг с риэлторской фирмой.

Из материалов дела следует, что ПИК "ЖСК-1" сам получил вознаграждение за риэлторские услуги не обозначенной в договоре "уполномоченной" риэлторской компании, при этом в условиях состязательности ответчик не предоставил суду ни одного документа или свидетельства того, что такой договор с риэлторской фирмой в интересах истицы им заключался, а средства риэлторского взноса – использованы кооперативом по целевому назначению. Также ПИК "ЖСК-1" не представлено доказательств того, что риэлторские услуги были оказаны истице непосредственно кооперативом.

В письменных возражениях на иск представитель ответчика указывает, что ответчик не отказывался по взятым на себя обязательствам по предоставлению финансовой поддержки, так как договор с истицей не содержит конкретного срока предоставления займа, а само предоставление напрямую связано с рейтингом истицы в кооперативе.

Этот довод представителя ответчика опровергается материалами дела, из которых следует, что истица неоднократно требовала от ПИК "ЖСК-1" исполнения условий договоров, в том числе предоставления ей информации о её текущем рейтинге в кооперативе, но не получила ответа, такая информация не была предоставлена истице также и в ходе судебного разбирательства. Истице не были представлены варианты объектов недвижимости для приобретения. Соответственно, не были оказаны риэлторские услуги.

Установлено, что от имени истицы адвокат **Именитов Е.Л.** направлял в адрес ПИК "ЖСК-1" неоднократные досудебные претензии: заказное письмо по фактическому адресу ПИК ЖСК-1 - ..., б-эт. почтовый идентификатор ... заказное письмо по юридическому адресу ПИК ЖСК-1 - ..., почтовый идентификатор ..., вручено ... г., телеграмму от ... г. ..., которые были оставлены ответчиком без ответа.

... г. истица отправила по юридическому и фактическому адресу ПИК "ЖСК-1" досудебные претензии почтой и телеграфом, содержащие требования либо об исполнении условий договора и соглашения, а также претензии в десятидневный срок, либо о добровольном расторжении сделок, а именно: телеграмму от ... г. ...; вручена Ответчику согласно уведомлению ... г. в 14 час 15 мин; телеграмму от ... г. ...; вручена Ответчику согласно уведомлению ... г. в 10 час 45 мин; досудебную претензию от ... г. почт. идентификатор ..., направлена по адресу: ..., ПИК ЖСК-1, возвращена отправителю; досудебную претензию от ... г. почт. идентификатор ..., направлена по адресу: ..., вручена ПИК "ЖСК-1" согласно уведомления ... г.

... г. адвокатом истицы Именитовым Е.Л. был получен факс. исх. ... от ... г., в котором ПИК "ЖСК-1" предложил Глущенко Н.Л. явиться в офис кооператива в удобное для неё время, ознакомиться документами, "согласовать возможную дату предоставления займа", при этом в указанном письме ПИК "ЖСК-1" сказано, что ПИК "ЖСК-1" "готов оказать финансовую поддержку по приобретению в собственность члена кооператива с залогом на ПИК "ЖСК-1" жилой недвижимости".

В ходе судебного заседания установлено, что истица Глущенко Н.Л. ... г. в кооператив являлась, однако от заключения договора займа и оказания риэлторских услуг кооператив уклонился, также истице было отказано в предоставлении документов и сведений о деятельности кооператива, о её текущем рейтинге. Указанный довод истицы в своих письменных возражениях ответчик никак не опровергает, документальных подтверждений того, что истица реализовала право на участие в управление кооперативом и получение информации о его деятельности или могла реализовать такое право, включая право получения финансовой помощи от кооператива, ответчиком в суд не представлено.

В соответствии с ч.1 ст.12 [ГПК РФ](#) правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Также согласно ч.1 ст.56 [ГПК РФ](#) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В своем письме исх. ... от ... г. ПИК "ЖСК-1" признает наличие за истицей права на подбор недвижимости, однако не указывает, когда у неё возникло такое право, а также не указывает текущий рейтинг истицы, что существенно ущемляет права истицы на получение информации о деятельности кооператива.

Суд полагает позицию истицы правомерной в том, что право на предоставление займа и подбор недвижимости возникло у неё с даты получения денежных средств кооперативом в качестве взноса за риэлторские услуги, а в дальнейшем кооператив – уклонялся от исполнения свои обязанностей.

Ссылки же кооператива на то обстоятельство, что в документах кооператива не определен срок предоставления займа, суд отклоняет как неосновательные, так как неуказание сроков исполнения обязательств в самих обязательствах не свидетельствует о том, что такие сроки отсутствуют вообще или не могут быть определены иным образом.

На деятельность ПИК "ЖСК-1" в части обязательств перед его членами в случае, если соответствующие правоотношения не урегулированы договорными нормами, распространяются в полной меры положения гражданского законодательства Российской Федерации, в частности положение о сроке исполнения обязательства (ч.2 ст.314 [ГК РФ](#)).

В соответствии с ч.2 ст.314 [ГК РФ](#) обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из закона, иных правовых актов, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства.

Из материалов дела следует, что устные требования о подборе недвижимости и исполнении обязательства предъявлялись истицей ответчику начиная с ... года, то есть сразу после заключения соглашения ... и уплаты взноса за риэлторские услуги, однако до настоящего времени от исполнения обязательств перед Глущенко Н.Л. ПИК "ЖСК-1" неправомерно уклоняется: риэлторские услуги не оказаны, займ не предоставлен.

Возникновение ... г. с даты заключения соглашения ... и уплаты взноса за риэлторские услуги права у Глуценко Н.Л. на подбор недвижимости автоматически означает возникновение у кооператива встречной обязанности по оказанию таких услуг, что кооперативом не выполнено.

Ст. [10 ГК РФ](#) запрещает злоупотребление правом в любых формах, в том числе в качестве злоупотребления правом может рассматриваться поведение, когда отсутствие в положениях кооператива норм о сроках предоставления займа (финансовой помощи) членам используется лишь с намерением уклонения от исполнения этой обязанности.

Согласно ч.2 ст. [450 ГК РФ](#) 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.

Оценив представленные сторонами доказательства, суд признает допущенные нарушения ПИК "ЖСК-1" условий членского договора, договора участия в потребительском ипотечном кооперативе от ... г. ..., а также соглашения от ... г. ... существенными, так как истица в значительной степени лишилась того, на что рассчитывала при вступлении в кооператив, а именно – не были оказаны оплаченные ею риэлторские услуги, истица не получала сведения, связанные с её участием в кооперативе (значение рейтинга и др.), кооперативом не был осуществлен подбор недвижимости, не была предоставлена финансовая помощь.

Также истица воспользовалась правом, предоставленным ч.2 ст. [405 ГК РФ](#), отказаться от принятия исполнения и требовать от кооператива возмещения убытков, о чем неоднократно указывала в телеграммах и письменных претензиях.

В связи с чем, суд полагает подлежащими удовлетворению иски истицы о расторжении договора участия в потребительском ипотечном кооперативе от ... года ..., а также соглашения от ... года

В связи с расторжением договора участия в потребительском ипотечном кооперативе от ... года ..., а также соглашения от ... года ..., подлежат взысканию с ответчика в пользу истицы уплаченные истицей денежные средства в размере 2 593 474 рубля, из которых сумма паевых взносов составляет 2 357 704 рубля, сумма вступительных взносов – 134 726 рублей, сумма оплаты риэлтерских услуг – 101 044 рубля.

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

Из представленных истцом доказательств следует, что с ... года у ответчика возникла обязанность по выплате истицы уплаченных денежных средств в размере 2 593 474 рубля, из которых сумма паевых взносов составляет 2 357 704 рубля, сумма вступительных взносов – 134 726 рублей, сумма оплаты риэлтерских услуг – 101 044 рубля л.д.52-54).

Однако, ответчик не исполнил данную обязанность, в связи с чем являются обоснованными требования о взыскании с ответчика в пользу истицы процентов за пользование чужими денежными средствами.

Истцом предъявлена ко взысканию сумма процентов за период с ... года по ... года в размере 429 095 рублей 60 копеек.

Вместе с тем, суд полагает, что указанная выше сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств ответчиком и на основании ст. [333 ГК РФ](#) суд полагает возможным снизить сумму процентов за пользование денежными средствами ответчика до 4 000 рублей.

Требование истца о взыскании суммы морального вреда не подлежит удовлетворению, так как возникшие между истцом и ответчиком отношения носят имущественный характер и Законом не предусмотрено возмещение морального вреда по данной категории исков.

Согласно ст. [88 ГПК РФ](#) судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. [94 ГПК РФ](#) к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В соответствии со ст. [98 ГПК РФ](#) стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии с ч. 1 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 связи с изложенным, исходя из указанных положений Закона, учитывая, что документально подтверждены понесенные ею судебные расходы, о взыскании истица просит с ответчика, исходя из времени. В течение которого дело рассматривалось в суде, исходя из сложности спора и количества составленных по делу процессуальных документов, суд считает необходимым удовлетворить заявление истицы о взыскании в ее пользу понесенных по делу судебных расходов и взыскать с ответчика в пользу истца понесенные истцом судебные расходы, состоящие из расходов по уплате государственной пошлины в размере 19 412 рублей 85 коп., суммы почтовых и телеграфных расходов – 3 938 рублей 66 коп., расходов по оплате услуг адвоката – представителя в суде в размере 37 000 рублей.

Руководствуясь ст. [194-198 ГПК РФ](#), суд

РЕШИЛ:

Иск Глущенко Наталии Леонидовны к Потребительскому ипотечному кооперативу «Первая Жилищная Социально-направленная компания» (ПИК ЖСК-1) о расторжении договора участия, соглашения, взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, судебных расходов - удовлетворить частично.

Расторгнуть договор участия в потребительском ипотечном кооперативе от ... года ..., а также соглашения от ... года

Взыскать с Потребительского ипотечного кооператива «Первая Жилищная Социально-направленная компания» в пользу Глущенко Наталии Леонидовны уплаченные денежные средства в размере 2 593 474 рубля, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с ... года по ... года в размере 4 000 рублей и судебные расходы в размере 60 351 рубль 51 копейку.

В удовлетворении иска в остальной части Глущенко Наталии Леонидовне - отказать.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд в течение 10 дней.

Федеральный судья

Суд:

Пресненский районный суд (Город Москва) ([подробнее](#))

Судьи дела:

Цыпкина М.А. (председательствующий судья) ([подробнее](#))

Последние документы по делу:

[Решение от 2 декабря 2010 г. по делу № 2-4805/2010](#)

[Решение от 16 ноября 2010 г. по делу № 2-4805/2010](#)

[Решение от 26 августа 2010 г. по делу № 2-4805/2010](#)

[Показать все документы по этому делу](#)

Судебная практика по:

[Моральный вред и его компенсация, возмещение морального вреда](#)

Судебная практика по применению норм ст. 151, 1100 ГК РФ

[Злоупотребление правом](#)

Судебная практика по применению нормы ст. 10 ГК РФ

[Уменьшение неустойки](#)

Судебная практика по применению нормы ст. 333 ГК РФ

Все права защищены © 2012-2017
«Судебные и нормативные акты РФ»

Email для связи support@sudact.ru
О проекте

[▲ наверх](#)

