

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

Смольнинский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе: председательствующего судьи Матусьяк Т.П.,  
С участием адвоката Артюшкина В.В.,  
при секретаре Самойловой Д.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Журавлева Михаила Геннадьевича к ООО «ЛЭК - компания № 1» о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование денежными средствами, судебных расходов

**У С Т А Н О В И Л:**

Журавлев М.Г. 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 Журавлевым М.Г. и ООО «ЛЭК - компания № 1» заключен предварительный договор № К4703- Я-ШО/25\_1 - 13 от 14.12.2007 года купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязался продать покупателю квартиру в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал Шувалово-Озерки квартал 25А (пр. Просвещения дом 43, литера А), ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию - 4 квартал 2008 года.

Во исполнение п. 5 предварительного договора истец внесла оплату за квартиру всего в сумме 2 470 338 рублей.

В установленный договором ориентировочный срок дом, в котором истец должна была приобрести жилое помещение, не построен.

Поскольку к указанному в договоре сроку 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 на основании ст. 1102 ГК РФ.

Истец указывает, что срок заключения основного договора сторонами не определен, в связи с чем, предварительный договор прекратил свое действие 14.12.2008 года, вследствие чего у ответчика нет правовых оснований для удержания внесенных истцом денежных средств.

Кроме того, на сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты за пользование денежными средствами.

Истец Журавлев М.Г. просит взыскать с ООО «ЛЭК - компания № 1» в его пользу неосновательное обогащение в размере 2 470 338 рублей, проценты за пользование денежными средствами за период с 14.12.2008 года по 14.09.2011 года в сумме 561 024 рублей 05 копеек.

Представитель истца Журавлева М.Г. по ордеру Артюшкин В.В. в судебное заседание явился, исковые требования поддерживает. Суду сообщил, что исковые требования обоснованы тем, что дом, в котором истец был намерен приобрести квартиру, не строится, обязательства ответчик по договору не исполняет. Ответчик, не заключивший основной договор, обязан возратить истцу полученные от него денежные средства. В судебном заседании представитель истца уточнил требования, просил взыскать проценты за пользование денежными средствами с 01.05.2009 года по 24.11.2011 года.

Представитель ООО «ЛЭК - компания № 1» по доверенности Григорьева Т.В. в судебное заседание явилась, исковые 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. 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.

Представитель третьего лица ООО «Г.С.К.» в судебное заседание не явился.

Изучив материалы дела, выслушав участников процесса, суд полагает иски 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 2 470 338 рублей.

Из материалов дела усматривается, между Журавлевым М.Г. и ООО «ЛЭК - компания № 1» заключен предварительный договор № К4703-Я-ШО/25А\_1 - 13 от 14.12.2007 года купли-продажи жилого помещения, в соответствии с которым продавец обязался продать покупателю квартиру с индексом 6/1-2 на 6-ом этаже площадью 41,40 кв.м в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал Шувалово-Озерки квартал 25А (пр. Просвещения дом 43, литера А), ориентировочный срок подписания акта строительной готовности – 4 квартал 2008 года.

Предварительный договор от имени продавца заключен ООО «Г.С.К.», действующим на основании договора между ООО «ЛЭК-компания №1» и ООО «Г.С.К.» № 10/ГС от 28.05.2007 года и доверенности ООО «ЛЭК-компания № 1» № 170 от 28.05.2007 года.

Журавлев М.Г. внес в кассу ООО «Г.С.К.» 2 470 338 рублей в обеспечение исполнения обязательств по указанному предварительному договору.

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.

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

Заклученный 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.

Утверждение истца о том, что в предварительном договоре срок заключения основного договора не определен, противоречит представленному предварительному договору № К4703-Я-ШО/25А\_1-13 от 14.12.2007 года.

Предварительный договор заключен в письменной форме, отвечающей договору купли-продажи, содержит существенные условия договора купли-продажи, по которым сторонами путем подписания договора достигнуто соглашение, предусматривающее сроки, определяющие срок заключения основного договора. Так, установленный договором ориентировочный срок подписания акта строительной готовности – 4 квартал 2008 года, согласно п.п. 4, 7 предварительного договора ответчик как продавец, обязался обеспечить регистрацию его права собственности на квартиру в течение 90 дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и в течение 30 дней со дня регистрации права на квартиру заключить основной договор купли-продажи с истцом.

Суд полагает, что при определении срока заключения основного договора необходимо учитывать совокупность указанных сроков, и приходит к выводу о том, что срок заключения основного договора истек к моменту обращения истца в суд, поскольку по совокупности указанных сроков договор должен был быть заключен не позднее 29.04.2009 года.

Ответчик не оспаривает, что квартира в настоящее время не построена и очевидно не будет построена в сроки, указанные в договоре.

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 2 470 338 рублей.

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

Суд полагает, что истцом неправильно определен период, за который должны быть рассчитаны проценты в соответствии с положениями п. 2 ст. 1107 ГК РФ.

Истец не обращался к ответчику с заявлением о расторжении договора и возврате денежных средств, доказательства обращения истца к ответчику с требованием о возврате денежных средств, суду не представлены. Как следует из материалов дела и объяснений представителя 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 ним 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, в том числе, и, 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.

Истец заявил требование о взыскании процентов за пользование денежными средствами за период с 01.05.2009 года по 24.11.2011 года. Суд полагает, что за указанный период проценты за пользование денежными средствами взысканы быть не могут, поскольку в указанный период ответчик не мог и не должен был знать, что истец не намерен в будущем заключать основной договор, так как истец не обращалась к ответчику с требованием о возврате денежных средств.

Однако, 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 по день вынесения решения суда, то есть с 12.09.2011 года по 24.11.2011 года. Соответственно сумма процентов составит 41 326 рублей 69 копеек. При этом оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ, суд не усматривает.

С ответчика в пользу истца также надлежит взыскать расходы по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным требованиям.

Журавлев М.Г. уплатил за оказание юридических услуг 40 000 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

#### Р Е Ш И Л:

Признать предварительный договор № К4703-Я-ПЮ/25А\_1-13 купли-продажи жилого помещения от 14 декабря 2007 года, заключенный между с ООО «ЛЭК - компания № 1» и Журавлевым Михаилом Геннадьевичем, прекратившим свое действие 29 апреля 2009 года.

Взыскать с ООО «ЛЭК - компания № 1» в пользу Журавлева Михаила Геннадьевича неосновательное обогащение в размере 2 470 338 рублей, проценты за пользование денежными средствами в сумме 41 326 рублей 69 копеек, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 20 758 рублей 32 копейки, расходы по оплате услуг представителя в сумме 10 000 рублей, а всего 2 542 423 (два миллиона пятьсот сорок две тысячи четыреста двадцать три) рубля 01 копейку.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение 10 дней.

Судья:

Т.П. Матусяк

КОПИЯ ВЕРНА  
Судья: *Т.П. Матусяк*  
Секретарь: *Алексей Александрович А.Ю.*

РЕШЕНИЕ  
вступило  
в законную силу  
" 20 " декабря 2011 г.  
Судья *Т.П. Матусяк*  
Секретарь *Алексей Александрович А.Ю.*