

Дело № 2-764/2021

копия

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 мая 2021 года

г. Новосибирск

Ленинский районный суд г. Новосибирска в составе:

Судьи

Бурнашовой В.А.,

при секретаре судебного заседания

Федосеевой Ю.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

- по иску ООО «СибАлмаз» к Деринг Марине Витальевне о взыскании задолженности по договору займа,

- по встречному иску Деринг Марины Витальевны к ООО «СибАлмаз» о признании договора займа ничтожным,

у с т а н о в и л:

Истец ООО «СибАлмаз» обратился в суд с иском, в котором просит взыскать с Деринг М.В. задолженность по договору займа от 12.09.2018 в размере: 425 000 рублей – основной долг, 25 421 рубль 72 копейки – проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 13.09.2019 по 29.09.2020.

В обоснование иска указано, что 12.09.2018 застройщик ООО «СибАлмаз» заключил с Деринг М.В. (участником долевого строительства) договор целевого займа в размере 425 000 рублей на оплату первоначального взноса за квартиру стоимостью 2 825 000 рублей. Заем предоставлен на срок один год. Полученные от истца в качестве займа денежные средства в размере 425 000 рублей Деринг М.В. перечислила ООО «СибАлмаз» в счет оплаты первоначального взноса. Однако до настоящего времени сумма займа не возвращена.

В судебном заседании представитель ООО «СибАлмаз» Ковалевская Н.И. доводы иска поддержала.

Ответчик Деринг М.В. в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще, направила в суд своего представителя Харитонову С.Г., которая против удовлетворения иска возражала по основаниям, изложенным во встречном иске (л.д. 58-61).

Во встречном иске Деринг М.В. просит признать договор целевого займа от 12.09.2018 ничтожной (притворной) сделкой. На момент заключения договора участия в долевом строительстве у Деринг М.В. не было собственных денежных средств для оплаты первоначального взноса. Поскольку Банк не предоставляет ипотечный кредит без оплаты первоначального взноса, стороны по обоюдному согласию решили завязать цену квартиры в договоре участия в долевом строительстве, указали цену договора 2 825 000 рублей, тогда как аналогичные квартиры продавались за 2 400 000 рублей тем дольщикам, которые имели свои деньги на оплату первоначального взноса. Деринг М.В. не имела реальных намерений занимать денежные средства у ООО «СибАлмаз». Договор займа заключен, чтобы Банк одобрил ипотеку в сумме 2 400 000 рублей.

Выслушав стороны и свидетелей, изучив письменные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с положениями ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Материалами дела подтверждается, что 12.09.2018 застройщик ООО «СибАлмаз» заключил с Деринг М.В. (участником долевого строительства) договор целевого займа (л.д. 27).

Согласно условиям договора займа, целевой беспроцентный заем предоставлен Деринг М.В. в размере 425 000 рублей, срок возврата займа – не позднее 12.09.2019, целевой заем предоставлен на участие в долевом строительстве жилого помещения (квартиры) по адресу: <адрес>.

Действительно, в тот же день 12.09.2018 застройщик ООО «СибАлмаз» заключил с Деринг М.В. договор участия в долевом строительстве (л.д.38-42), при этом цена договора определена в размере 2 825 000 рублей,

Согласно п.3.2 договора участия в долевом строительстве оплата цены договора участия в долевом строительстве производится в следующем порядке:

- 425 000 рублей – за счет собственных денежных средств,
- 2 400 000 рублей – за счет кредитных денежных средств, которые предоставляются по ипотечному кредитному договору ПАО Сбербанк.

Кроме того, в тот же день 12.09.20218 Деринг М.В. заключила с ПАО Сбербанк ипотечный кредитный договор на сумму 2 400 000 рублей для приобретения строящегося жилья по адресу: <адрес> (л.д. 78-85).

В ходе рассмотрения дела пояснениями обеих сторон спора подтверждено, что на момент заключения договора участия в долевом строительстве и на момент заключения ипотечного кредитного договора у Деринг М.В. не было собственных денежных средств для оплаты первоначального взноса на оплату квартиры.

Отсутствие у Деринг М.В. собственных денежных средств при наличии желания приобрести в ипотеку квартиру с использованием кредитных денежных средств указывает (вопреки доводам встречного иска) на наличие у Деринг М.В. воли и волеизъявления на получение необходимой денежной суммы в размере 425 000 рублей по договору займа, заключенному с ООО «СибАлмаз».

Реальность договора займа от 12.09.2018 и фактическое получение Деринг М.В. денежной суммы в размере 425 000 рублей подтверждается ее собственноручной подписью в договоре займа за получение денег (л.д.27 оборот).

На момент предоставления займа от 12.09.2018 ООО «СибАлмаз» имело остаток денежных средств в кассе 9 928 377 рублей.

Суд соглашается с доводами отзыва ООО «СибАлмаз» на встречный иск о том, что при заключении с Деринг М.М. договора беспроцентного займа займодавец ООО «СибАлмаз» не преследовал цель коммерческого обогащения.

Полученные по договору займа наличные денежные средства в размере 425 000 рублей Деринг М.В. 12.09.2018 внесла на свой счет (л.д.75), а затем эти же денежные средства и

полученные от ПАО Сбербанк кредитные денежные средства в размере 2 400 000 рублей, а всего 2 825 000 рублей, Деринг М.В. перечислила ООО «СибАлмаз» (л.д. 74).

Позиция ответчика Деринг М.В. состоит в том, что она полагает, что цена за квартиру по договору участия в долевом строительстве 2 825 000 рублей является завышенной, при наличии собственных денежных средств на первоначальный взнос цена договора составила бы 2 400 000 рублей.

В подтверждение таких доводов Деринг М.В. ссылается на переписку с риэлтором Ириной и свидетельские показания.

При правовой оценке позиции ответчика суд исходит из положений ст. 421 ГК РФ о свободе договора.

В п. 4 ст. 421 ГК РФ определено, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (часть 1).

Само по себе предложение риэлтора о приобретении квартиры за 2 400 000 рублей при наличии собственных денежных средств на первоначальный взнос или за 2 825 000 рублей при отсутствии собственных денежных средств на первоначальный взнос не является гражданско-правовым деликтом и (или) злоупотреблением правом (ст. 10 ГК РФ). По этой причине показания свидетеля Кузьменковой С.Н., пояснившей о том, что она, также как и Деринг М.В., купила квартиру по «завышенной цене» на исход дела не влияют.

Показания свидетеля Черданцевой Е.С. к делу неотносимы, поскольку сводятся к претензиям к застройщику по качеству строительства.

Получив предложение приобрести квартиру за 2 400 000 рублей при наличии собственных денежных средств на первоначальный взнос или за 2 825 000 рублей при отсутствии собственных денежных средств на первоначальный взнос, Деринг М.В. имела право и возможность выбрать наилучший для себя вариант.

В том числе Деринг М.В. была вправе попытаться получить в кредит недостающие 425 000 рублей в банке (либо заключить договор займа с иным юридическим или физическим лицом) по своему усмотрению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора. Согласно пункту 1 статьи 9 ГК РФ граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5 статьи 10 ГК РФ).

Таким образом, заемщик при заключении договора займа, должен действовать добросовестно и разумно, уяснить для себя смысл и значение совершаемых юридически

значимых действий, сопоставить их со своими действительными намерениями, оценить их соответствие реально формируемым обязательствам. Заемщик обязан реально исходить из финансовых возможностей, в целях исполнения финансовых обязательств.

При заключении притворных договоров займа (пункты 1 и 2 статьи 170, статья 812 ГК РФ) предполагается перечисление денежных средств в иных целях.

Применительно к обстоятельствам настоящего дела не установлено, что застройщик ООО «СибАлмаз» якобы совершал в отношении Деринг М.В. неправомерные действия, направленные на придание правомерного вида незаконным финансовым операциям.

Как отмечалось выше, ООО «СибАлмаз» как займодавец по договору займа от 12.09.2018 надлежащим образом выдал Деринг М.В. беспроцентный целевой заем в размере 425 000 рублей, а Деринг М.В. в свою очередь использовала заемные денежные средства на оплату первоначального взноса на оплату квартиры.

Ответчик Деринг М.В. по своему усмотрению заключила договор участия в долевом строительстве от 12.09.2018, определив по взаимному согласию с застройщиком цену договора 2 825 000 рублей.

Суд обращает внимание, что в иске о взыскании с застройщика ООО «СибАлмаз» неустойки за нарушение срока окончания строительства и передачи квартиры истец Деринг М.В. указывала, что цена договора именно 2 825 000 рублей (гражданское дело № 2- 603/2020, решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 28.01.2020). Расчет неустойки произведен, исходя из цены договора 2 825 000 рублей.

Анализ собранных по делу доказательств свидетельствует о том, что обе сделки, заключенные 12.09.2018 между ООО «СибАлмаз» и Деринг М.В.: договор займа от 12.09.2018 и договор участия в долевом строительстве от 12.09.2018 – это самостоятельные сделки, каждая из которых действительна и не имеет порока воли сторон.

При таких обстоятельствах правовые основания для удовлетворения встречного иска отсутствуют.

В соответствии со статьей 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно части 1 статьи 408 ГК РФ, надлежащее исполнение прекращает обязательство.

В данном случае Деринг М.В. в нарушение условий договора займа от 12.09.2018 не возвратила денежные средства в срок до 12.09.2019, а потому иск ООО «СибАлмаз» о взыскании с Деринг М.В. задолженности по договору займа подлежит удовлетворению.

В силу п. 1 ст. 811 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном п. 1 ст. 395 настоящего Кодекса, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных п. 1 ст. 809 настоящего Кодекса.

Пунктом 5.1 договора займа предусмотрена неустойка за нарушение срока возврата займа в размере 0,5% за каждый день просрочки.

Однако истец ООО «СибАлмаз» рассчитал неустойку, подлежащую взысканию с Деринг М.В., в меньшем размере, а именно по правилам ст. 395 ГК РФ, что является правом истца.

За период с 13.09.2019 (первый день просрочки) по 29.09.2020 проценты за пользование чужими денежными средствами составляют:- с 13.09.2019 по 27.10.2019 (45 дн.): 425 000 x

$45 \times 7\% / 365 = 3\,667,81$ руб.- с 28.10.2019 по 15.12.2019 (49 дн.): $425\,000 \times 49 \times 6,50\% / 365 = 3\,708,56$ руб.- с 16.12.2019 по 31.12.2019 (16 дн.): $425\,000 \times 16 \times 6,25\% / 365 = 1\,164,38$ руб.- с 01.01.2020 по 09.02.2020 (40 дн.): $425\,000 \times 40 \times 6,25\% / 366 = 2\,903,01$ руб.- с 10.02.2020 по 26.04.2020 (77 дн.): $425\,000 \times 77 \times 6\% / 366 = 5\,364,75$ руб.Итого: 25 421,72 руб.

Общая сумма удовлетворенных исковых требований ООО «СибАлмаз» составляет 450 421,72 руб. Следовательно, размер государственной пошлины пропорционально цене иска – 7 704 руб.

Согласно части 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить понесенные по делу судебные расходы.

С учетом удовлетворения иска ООО «СибАлмаз» с ответчика Деринг М.В. подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 7 200 рублей в пользу истца, довызысканию в доход местного бюджета подлежит государственная пошлина в сумме 504 рубля.

Руководствуясь статьями 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск ООО «СибАлмаз» удовлетворить.

Взыскать с Деринг Марины Витальевны в пользу ООО «СибАлмаз» задолженность по договору займа от 12.09.2018 в размере: 425 000 рублей – основной долг, 25 421 рубль 72 копейки – проценты за пользование чужими денежными средствами, государственную пошлину 7 200 рублей.

Довзыскать Деринг Марины Витальевны государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 504 рубля.

В удовлетворении встречного иска – отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с момента изготовления его в окончательной форме через Ленинский районный суд г. Новосибирска.

Решение в окончательной форме изготовлено 31 мая 2021 года.

Судья (подпись) В.А. Бурнашова

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2- 764/2021 (УИД 54RS0006-01-2020-012315-59) в Ленинском районном суде г. Новосибирска.

Секретарь с/заседания

Ю.Ю. Федосеева

