

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Вологда

03 сентября 2020 года

Вологодский городской суд Вологодской области в составе:

председательствующего судьи Улитиной О.А.,

при секретаре Жигановой Е.А,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Егоровой Т. А. к ООО «Сосновый берег» о расторжении договора и взыскании денежных средств

установил:

Между ООО «Сосновый берег»(Стороной-1) и Егоровой Т.А.(Стороной-2) 20.09.2019 был заключен договор «бронирования земельного участка» №.

В соответствии с п.1 договора Стророна-1 обязуется оказать услуги по бронированию земельного участка с кадастровым номером №, общей площадью 1120 кв.м, расположенного по адресу: Вологодская область, Вологодский район, Сосновское с/п, категория земель-земли населенных пунктов.

Согласно п.3 договора Сторона-2 обязуется купить у Стороны-1 вышеуказанный земельный участок в сроки, указанные в п.8 договора.

Согласно п.7 договора основной договор должен быть заключен до 30.04.2020.

Согласно пунктов 5 и 6 договора цена земельного участка составляет 672 000 руб. Сторона 2 вносит Стороне 1 денежные средства в размере 180 000 руб. в течении 3-х дней с момента подписания договора, а оставшуюся сумму в размере 492 000 руб. в рассрочку согласно графика платежей.

Истец оплатила ответчику по договору 420 000 руб.

Основной договор в установленный срок заключен не был.

Истец обратилась в суд с иском, в котором просила расторгнуть договор бронирования от 20.09.2019. Взыскать с ответчика в пользу истца в счет возврата цены договора 420 000 руб, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 04.12.2019 по 25.06.2020 в размере 13 959,69 руб,а также по день фактической выплаты долга, компенсацию морального вреда 50 000 руб, юридические расходы 10 000 руб, расходы по оплате пошлины 8 140 руб.

В судебном заседании истец Егорова Т.А. и ее представитель Коробова П.Н. исковые требования поддержали. Истец пояснила, что передумала покупать земельный участок так как он подтопляется. Кроме того при заключении договора ей не сказали, что там нельзя вести индивидуальное жилищное строительство.

В судебном заседании представитель ответчика Захаркина Н.Н. исковые требования не признала. Пояснила, что по условиям договора они могут вернуть истице деньги только после того как продадут участок третьему лицу.

Суд, заслушав стороны, исследовав материалы дела, приходит к нижеследующему.

Согласно выписке из ЕГРП спорный земельный участок принадлежит физическому лицу ФИО1, который является директором ООО «Сосновый берег». К видам разрешенного использования земельного участка относятся строительная промышленность, озеленение и благоустройство территории. Следовательно осуществлять индивидуальное жилищное строительство на участке нельзя. Одновременно текст договора бронирования и Приложения № 4 к нему позволяет суду сделать вывод, что на земельных участках планировался строиться коттеджный поселок «Сосновый берег 2»(жилые дома для проживания граждан). Истица суду пояснила, что ее никто в известность не ставил, что на участке нельзя производить строительство. Договор бронирования также не содержит данной оговорки.

Согласно п.4 ст.429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Согласно ч.6 ст.429 ГК РФ 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.

В соответствии с ч.1 ст.451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

До 30.04.2020 ответчик не направил истцу предложения о заключении основного договора. Факт направления истицей уведомления от 04.12.2019 о расторжении договора не освобождал ответчика от вышеуказанной обязанности.

Кроме того, истец при заключении договора не была поставлена в известность о том, что на участке нельзя вести индивидуальное жилищное строительство, что является существенным обстоятельством для расторжения договора.

В судебном заседании представитель ответчика не отрицала, что ООО «Сосновый берег» является надлежащим ответчиком.

На основании вышеизложенного следует, что договор бронирования подлежит расторжению, а с ответчика в пользу истца подлежит взысканию в счет возврата 420 000 руб.

Пункт 10 договора позволяющий ответчику вернуть денежные средства только после продажи участка другому покупателю, а также позволяющий ответчику не возвращать 15 000 руб. противоречит вышеуказанным статьям.

Суд применяет к отношениям сторон Закон от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

В соответствии с ч.5 ст.28, ст.31 указанного Закона истец вправе заявить требование о взыскании с ответчика неустойки. Неустойка за период с 01.05.2020 по 25.06.2020 составляет 705 600(420 000x3%x56дн.) руб. Однако в связи с тем, что суд не может выйти за пределы заявленных исковых требований взысканию с ответчика подлежит неустойка в размере 13 959,69 руб.

Оснований для взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 26.06.2020 по день фактического исполнения обязательства суд не находит так как в данной случае должна применяться специальная ответственность, предусмотрена вышеуказанным Законом, а таких требований заявлено не было.

В соответствии со ст.15 указанного Закона с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из периода просрочки и обстоятельств дела суд считает возможным взыскать с ответчика 1 000 руб.

В соответствии с ч.6 ст.13 указанного Закона с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере  $217\,479,8((420\,000+13\,959,69+1000)/2)$  руб.

Истцом заявлены ко взысканию юридические расходы в размере 10 000 руб. Однако документов в подтверждение несения указанных расходов не представлено. В связи с чем требование в данной части не может быть удовлетворено.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате пошлины в размере 7 840 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Расторгнуть договор бронирования земельного участка № от 20.08.2019, заключенный между Егоровой Т. А. и ООО «Сосновый берег».

Взыскать с ООО «Сосновый берег» в пользу Егоровой Т. А. в счет возврата цены договора 420 000 руб, неустойку 13 959,69 руб., компенсацию морального вреда 1 000 руб, расходы по оплате пошлины 7 840 руб, штраф 217 479,8 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Вологодский областной суд через Вологодский городской суд в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья

О.А. Улитина

Мотивированное решение изготовлено 10.09.2020

