

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

10 июня 2014 года

г. Губкин Белгородской области

Губкинский городской суд Белгородской области в составе председательствующего: судьи Потрясаевой Н.М., при секретаре Жидковой В.И., с участием истца З представителя ответчика Белоусовой И.П., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску З к обществу с ограниченной ответственностью «Стройвест» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

З обратился в суд с иском к ООО «Стройвест» о защите прав потребителей, ссылаясь на то основание, что между сторонами был заключен инвестиционный договор, в соответствии с которым ответчик обязался за деньги, переданные ему истцом, построить и передать истцу двухкомнатный дом с гаражом в оговоренные договором сроки. Считает, что фактически был заключен договор строительного подряда, по которому ООО «Стройвест», как подрядчик, обязался в установленный договором срок – конец 4 квартала 2013 года построить по заданию истца, как заказчика, дом, передать его истцу, а истец, как заказчик, уплатил обусловленную договором цену, обязался принять выполненную работу. Строительство дома было закончено в срок, однако передан был с нарушением срока – 12 марта 2014 года по договору купли-продажи, тогда как истцом была произведена оплата в сумме рублей в срок.

Дело инициировано иском З, просившего признать инвестиционный договор, заключенный между ним и ответчиком, договором строительного подряда, за нарушение согласованных в договоре сроков передачи жилого дома взыскать с ответчика неустойку, предусмотренную ч.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» за период с 01.01.2014 года по 12.03.2014 года в размере рублей, неустойку в порядке ст. 395 ГК РФ в размере руб. коп., компенсацию морального вреда в размере рублей, а также штраф в размере 50% от присужденной суммы в соответствии с п.6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей».

В судебном заседании истец поддержал заявленные требования, суду пояснила, что первоначально заключался инвестиционный договор, затем 12 марта 2014 года был заключен договор купли-продажи, по которому ответчик, как продавец, продал ему и его супруге, Андреевой Т.И., в равных долях, спорный жилой дом, только поле этого он и его супруга зарегистрировали свое право собственности на домовладение. Поскольку его права, как потребителя, нарушены несвоевременным исполнением ответчиком договора подряда от 28.01.2013 года, просит взыскать с него все заявленные суммы.

Представитель ответчика по доверенности Белоусова И.П. исковые требования не признала, просила отказать в их удовлетворении в полном объеме, ссылаясь на то обстоятельство, что первоначально между сторонами был заключен инвестиционный договор, условия которого ответчиком исполнены, дом построен к указанному в договоре сроку – концу четвертого квартала 2013 года. Поскольку земельный участок, на котором производилось строительство дома, находился у них в аренде, являлся муниципальной собственностью, им необходимо было первоначально зарегистрировать право собственности на жилой дом, как строительной организации, а затем по договору купли-продажи передать истцу, что они и сделали 12 марта 2014 года. Считают, что нарушений прав истца ими не допущено.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на стороне истца, Андреева Т.П., извещенная надлежащим образом, не явилась, возражений не представила.

Исследовав в судебном заседании обстоятельства по представленным сторонами доказательствам, выслушав заключение специалиста Территориального

отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Белгородской области в Губкинском районе, Черных С.Н., суд приходит к следующему выводу.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений (далее - субъекты инвестиционной деятельности), являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица. Инвестиционная деятельность предполагает:

1) наличие инвестиции - объекта гражданских прав (вещей, включая деньги и ценные бумаги, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также работ и услуг), не изъятого из гражданского оборота, принадлежащего инвестору и подлежащего вложению в объект инвестиционной деятельности;

2) наличие объекта инвестиционной деятельности - объекта вложения (имущества), который может принести доход инвестору в будущем;

3) наличие сделки по вложению инвестиции в объект инвестиционной деятельности.

В судебном заседании установлено, не оспаривалось сторонами, что 28 января 2013 года между сторонами был заключен договор и дополнительное соглашение к нему, по условиям которого ООО «Стройвест», как Застройщик, обязался обеспечить возведение дома и гаража, на земельном участке площадью 1000 кв.м., принадлежащих ему на праве аренды, на деньги, которые ему предоставил Инвестор – 3 впоследствии передать по акту приема-передачи жилой дом и необходимые для государственной регистрации права собственности Инвестора документы. Срок окончания строительства – 4 квартала 2013 года. (л.д.8-11). Застройщик не оспаривал внесение Инвестором денежных средств в сумме и сроки, предусмотренные п.2.2. договора.

В силу ст. 1 Закона № 39-ФЗ, инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Фактически, как следует из материалов дела, договор от 28.01.2013 года не соответствует требованиям закона и не подпадает под действие указанного федерального закона «Об инвестиционной деятельности в РФ», поскольку формально содержат признаки договора бытового подряда.

В соответствии со ст. 747 ГК РФ, по договору строительного подряда, заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок. В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила параграфа 2 настоящей главы о правах заказчика по договору бытового подряда. В силу ст. 730 ГК РФ, по договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу.

К отношениям по договору бытового подряда, не урегулированным настоящим Кодексом, применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

Как установлено судом, земельный участок, на котором возводился спорный жилой дом и гараж, находился в муниципальной собственности, передан застройщику на правах аренды, истцу он не принадлежал ни на праве собственности ни на праве аренды. Разрешение на строительство дома выдавалось ООО «Стройвест». В связи с чем, не могут быть применены к этим правоотношениям по договору подряда.

66

Инвестиционный договор фактически не мог быть исполнен, между сторонами возникли иные правоотношения – по договору купли-продажи от 12 марта 2014 года, по которому стороной по сделке являются ООО «Стройвест», 3 а также дополнительная сторона по договору – Андреева Т.П. (л.д.13-14).

В связи с чем, договор от 28.01.2013 года, в силу в несоответствия его закону, является ничтожной сделкой, к нему применяются последствия недействительности ничтожной сделки, в соответствии со ст.ст. 166,167 ГК РФ, каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

На основании изложенного, требования 3 удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, ст.ст. 166,167, 730, 747 ГК РФ, Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», суд

РЕШИЛ:

Инвестиционный договор № 3/2013-С от 28 января 2013 года, заключенный между ООО «Стройвест» и 3, признать ничтожным, применить последствия недействительности ничтожной сделки.

В удовлетворении исковых требований 3 отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Белгородского областного суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме, с подачей апелляционной жалобы через Губкинский городской суд.

Судья

Н.М.Потрясаева

КОПИЯ ВЕРНА

Подлинный документ находится в деле № 2-563/14

Губкинского городского суда Белгородской области

Судья *Н.М. Потрясаева* (инициалы, фамилия)

Секретарь *Л.Н. Пичуркина* (инициалы, фамилия)

«16» 07 2014 г.

Решение

Невступило(о) в законную силу

Судья *Н.М. Потрясаева* (личная подпись) (инициалы, фамилия)

Секретарь *Л.Н. Пичуркина* (личная подпись) (инициалы, фамилия)

«16» 07 2014 г.