

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА НОВОСИБИРСКА
630099, г. Новосибирск, ул. Горького, д.89

Гражданское дело № -2-249/2010

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 июля 2010 г.

г. Новосибирск

Центральный районный суд города Новосибирска в составе:
Председательствующего судьи
При секретаре

Чистовой О.В.
Беляковой С.О.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску _____
к ООО _____
о взыскании неосновательно полученных
денежных средств.

установил:

_____ и _____ обратилась в Центральный районный суд г.
Новосибирска с иском к ООО _____ о взыскании с ответчика
в пользу _____ денежной суммы в размере 160 000 рублей, а так же
взыскании с ООО «_____» в пользу _____ денежной
суммы в размере 70 000 рублей. Позже _____ и _____ в качестве
соответчика был привлечен _____ (л.д.33 т.1) и уточнены требования,
которые в окончательной форме звучат так: взыскать с ООО «_____»
_____ в пользу _____ денежную сумму в размере 80 000 рублей; взыскать
с ООО «_____» в пользу _____
денежную сумму в размере 70 000 рублей; взыскать с _____
_____ в пользу _____ денежную сумму в размере 30 000
рублей, а в пользу _____ денежную сумму в размере 10 000
рублей. (л.д.84 т.1)

Определением Центрального районного суда г. Новосибирска от 10.03.2010 г. к
участию в деле был привлечен в качестве третьего лица ЗАО «_____». (л.д.13
т.2)

Истец _____ будучи извещён под расписку (л.д.111 т.2) в судебное
заседание не явился. представил заявление о рассмотрении дела без него (л.д.109
т.2)

Истец _____ будучи извещена под расписку (л.д.107 т.2) в
судебное заседание не явилась, представила заявление (л.д.108 т.2) о рассмотрении
дела в её отсутствие.

В судебном заседании представитель Капустина Е.С. Сазонова В.В. по
доверенности от 27.04.09г. сроком на 3 года исковые требования поддержала в
полном объеме, дала пояснения соответствующие исковым требованиям.

Ответчик ООО «_____» будучи извещены под
расписку (л.д.113 т.2) в судебное заседание не явились, доказательств
уважительности причин отсутствия не представили.

Ответчик _____ будучи извещён под расписку (л.д.110 т.2) в
судебное заседание не явился, доказательств уважительности причин отсутствия не
представил.

Третье лицо ЗАО «_____» извещены надлежащим образом под
расписку (л.д.112 т.2), в суд не явились, о причинах неявки суду не сообщили.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле,
свидетеля, исследовав собранные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

Судебным разбирательством установлено, что в конце июля 2008 года
_____ и _____ обратились в ООО _____ с
целью приобретения жилого дома с привлечением кредитных средств. В ООО _____

_____ им был предложен жилой дом по адресу: НСО, Новосибирский район, с. Березовка, ул. Набережная 12, с приобретением которого _____ и _____ были согласны. Поскольку приобретение данного дома планировалось с помощью привлечения кредитных средств, 04.08.2008 г. между _____ и ООО _____ был заключен Договор № 52/08 об оказании платных услуг, (л.д.5 т.1) по которому ООО _____ обязалось оказывать консультационные услуги по вопросам, связанным с получением ипотечного кредита на приобретение квартиры, а именно: провести предварительный андеррайдинг Заемщика, содействовать в принятии кредитного решения о возможности выдать Заемщику кредита, провести повторный андеррайдинг. Действие договора начинается с момента подписания и до исполнения или прекращения обязательств, а именно: надлежащее исполнение, невозможность исполнения, в случае принятия акта государственным органом, не позволяющим ООО _____ исполнить свои обязательства перед Заказчиком, в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ. За оказанные _____ услуги, в день решения о предоставлении ипотечного кредита кредитной организацией, последний должен был выплатить ООО _____ сумму в размере 40 000 рублей. Согласно расписке от 04.08.2008 г. _____ передал _____ в качестве оплаты расходов, связанную с получением ипотечного кредита сумму в размере 30 000 рублей. (л.д.8 т.1) Согласно расписке от 11.08.2008 г. _____ передала _____ в качестве оплаты расходов, связанную с получением ипотечного кредита сумму в размере 10 000 рублей. (л.д.10 т.1)

07.08.2008 г. с _____ был заключен Договор № 58/08 об оказании платных услуг, (л.д.6 т.1) условия которого, срок исполнения и обстоятельства при которых возникает обязанность выплаты _____ ООО _____, денежной суммы аналогичны Договору № 52/08 об оказании платных услуг от 04.08.2008 г. заключенному между _____ и ООО «_____», размер суммы по данному договору составил 70 000 рублей, которая 19.09.2008 г. была передана _____ в ООО «_____» (л.д.7 т.1) в день получения Предварительного решения по поводу возможности предоставления целевого займа для приобретения жилья на основании результатов процедуры проведения предварительного андеррайдинга.

Как указано в Предварительном решении по поводу возможности предоставления целевого займа для приобретения жилья на основании результатов проведения предварительного андеррайтинга от 19.09.2008 г. (л.д.10 т.1) окончательное решение по предоставлению займа может быть принято после предоставления _____ и _____ полного пакета документов, необходимых для заключения договора купли-продажи жилого помещения, оформления ипотеки, заключения договора страхования, заключения договора Целевого займа, при этом должны быть соблюдены следующие условия: предмет залога должен соответствовать «Руководству по выдаче и сопровождению ипотечных жилищных кредитов (займов) дочерними региональными организациями ООО «Регион Ипотека», параметры ипотечной сделки должны соответствовать линейке ипотечных кредитов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

22.09.2008 г. между собственником жилого дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 – _____ и _____ при участии ООО _____ был заключен предварительный договор на приобретения данного дома стоимостью 3 400 000 рублей в срок до 24.10.2008 г. (л.д.11 т.1) При подписании предварительного договора была передана _____ Л.А. в качестве аванса сумма в размере 100 000 рублей. Оставшаяся сумма в размере 3 300 000 рублей должна была перечислена на аккредитивный счет Продавца в день подписания основного договора купли-продажи, которой Продавец мог воспользоваться после предоставления в кредитную организацию расписки из УФРС по НСО.

В этот же день между _____ и ООО «_____» был заключен Агентский договор с покупателем № 421/08, по которому за оказание услуги со стороны ООО «_____» консультационного и информационного характера связанных с приобретением в собственность жилого дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12, _____ оплачивает сумму вознаграждения в размере 80 000 рублей. (л.д.13 т.1)

3

Согласно Протокола № 408 Заседания Кредитного комитета ЗАО «_____» от 26.09.2008 г. (л.д. 58 т.2) принятие решения о выдаче _____ целевого займа для приобретения квартиры со следующими параметрами: индивидуальный жилой дом по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 стоимостью 3 907 000 рублей поступает в равных долях в общую долевую собственность _____, при этом максимальная сумма займа составляет 2 734 900 рублей и предоставляется на срок 240 месяцев под 14,25 % годовых с необходимостью страхования жизни и имущества согласно Стандартам АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) было отложено до результатов выезда на объект залога.

Как показала в судебном заседании свидетель _____, к ней по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 после 22.09.2008 г. приезжали в дом представитель ООО «_____» с оценщиком с целью проведения оценки дома, необходимой для совершения сделки купли-продажи данного дома с привлечением кредитных средств.

27.09.2008 г. между _____ при участии ООО _____ было заключено Дополнительное соглашение к Предварительному договору от 22.09.2008 г., согласно которому стоимость продаваемого дома стала составлять 3 300 000 рублей. (л.д.12 т.1)

Сделка по приобретению жилого дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 с использованием кредитных средств не состоялась, так как представитель ООО «_____» объяснил участникам сделки, что ЗАО «_____» отказывает _____ в выдаче кредитных средств для приобретения дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12.

В соответствии с п. 15 Предварительного договора от 22.09.2008 г. («Покупатель освобождается от выплаты неустойки в случае ... отказа о предоставлении ипотечного кредита Покупателю кредитной организации.») _____ сумма аванса в размере 100 000 рублей была возвращена _____ в полном объеме. Претензий по уплате неустойки ни одна сторона друг к другу не предъявляла.

После расторжения Предварительного договора от 22.09.2008 г. в ноябре 2008 г. ООО «_____» предлагало _____ приобрести квартиру. На что _____ были не согласны, т.к. они обратились в ООО _____ с целью приобретения жилого дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12.

_____ считают, что услуга по получению кредитного решения на покупку данного дома со стороны ООО _____ им была оказана с существенным нарушением. Именно поэтому им банк не вынес положительного решения о предоставлении кредитных средств на приобретение жилого дома. По этому поводу 10.12.2008 г. со стороны _____ в ООО «_____» были направлены претензии с требованием вернуть уплаченные ими ранее денежные средства. (л.д.18-19 т.1)

Из полученного истцами ответа на заявленную ими претензию (л.д.17-18 т.1) следует, что ООО _____ считает все свои обязанности предусмотренные Договорами № 52/08 от 04.08.2008 г. и от 07.08.2008 г. выполнены в полном объеме, так как 19.09.2008 г. _____ было вручено Предварительное решение по поводу возможности предоставления целевого займа для приобретения жилья на основании результатов процедуры проведения предварительного андеррайдинга.

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 11.01. 2000 г. N 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 12.04.2001 N 291, от 08.05.2002 N 302) кредиторы – банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляют заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы) на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования.

В соответствии со Стандартами АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), утвержденных Решением Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) от 24.12.2007 г. (Протокол № 20) (л.д.62 т.2) введенными в действие с 01.01.2008 г. под термином «андеррайдинг» понимается

процесс оценки кредитоспособности и платежеспособности потенциального Заемщика, а также качества предмета залога на основе проведения анализа соответствия фактических характеристик Ссуды, Заемщика, сделки и обеспечения Ссуды требованиям Банка и действующего законодательства Российской Федерации.

Андеррайдинг заключается в проведении проверки соблюдения установленных Банком правил и требований, предъявляемых к параметрам ссуды, сделке по приобретению Жилого/Строящегося жилого помещения с использованием кредитных (заемных) средств, заемщику, обеспечению по ссуде, предмету залога (ипотеке), страховому обеспечению (п. 3.2.1. Стандартов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), утвержденных Решением Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) от 24.12.2007 г. (Протокол № 20, далее Стандарты Банка). При проверке параметров сделки в ходе андеррайдинга проверяется на соответствие требований Стандартов комплект документов по Жилому помещению, необходимых для получения ипотечного либо жилищного кредита/займа, комплект документов по Жилому помещению, необходимых для совершения сделки по приобретению Жилого/Строящегося жилого помещения с использованием кредитных (заемных) средств (п. 3.4.1.1. Стандартов Банка).

Согласно п. 3.4.3.1. Стандартов Банка для определения потенциальной возможности совершения сделки по приобретению Жилого помещения требуется наличие у текущего собственника (продавца) комплекта документов указанных в приложении № 1.2. к настоящему Стандарту, куда, в том числе входит отчет об оценке Квартиры/Жилого дома с земельным участком.

Согласно п. 3.4.4. Стандартов Банка «сделка по приобретению Заемщиком Жилого/Строящегося жилого помещения с использованием кредитных (заемных) средств предполагает наличие следующего комплекта документов, оформленных в соответствии с требованиями действующего законодательства и типовыми формами, утвержденными Банком (приложение № 1.3. к настоящему Стандарту)». Из данного приложения следует, что для совершения сделки по приобретению Жилого/Строящегося жилого помещения с использованием кредитных (заемных) средств на момент её совершения необходимо было заключить Договор страхования имущества, жизни и потери трудоспособности Заемщика, риска утраты права собственности Заемщика (при необходимости), комплексный (комбинированный) договор ипотечного страхования.

Согласно п. 3.6.1.1.1. Стандартов Банка в ходе андеррайдинга залога Жилого помещения/прав требования на Строящееся жилое помещение проверяется в том числе и оценка стоимости предмета залога, которая подтверждается оценкой Оценщика, аккредитованного Банком путем предоставления последним подробного описания имущества и оценку его Рыночной стоимости (п. 3.6.1.8.1. и п. 3.6.1.8.3. Стандартов Банка). Оценка Жилого помещения должна быть проведена (дата составления отчета) не ранее, чем за 6 месяцев и не позже даты регистрации Ипотеки (п.3.6.1.8.11. Стандартов Банка).

Сделка по приобретению жилого дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 с использованием кредитных средств не состоялась по причине отсутствия отчета об оценке жилого дома с земельным участком, проведенного оценочной компанией, аккредитованной банком ЗАО _____, отсутствием заключенного Договора страхования имущества, жизни и потери трудоспособности Заемщика, риска утраты права собственности Заемщика (при необходимости), комплексный (комбинированный) договор ипотечного страхования. Необходимость страхования риска утраты права собственности Заемщика не выяснялась.

Из представленных суду документов усматривается, что по Предварительному договору от 22.09.2008 г.(л.д.11 т.1) оставшаяся сумма в размере 3 300 000 рублей должна была перечислена на аккредитивный счет Продавца в день подписания основного договора купли-продажи. Из Протокола № 408 Заседания Кредитного комитета ЗАО «Сибрегионипотека» от 26.09.2008 г.(л.д.58 т.2) о принятии решения о выдаче _____ целевого займа для приобретения квартиры - индивидуального жилого дома по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 максимальная сумма займа составляет 2 734 900 рублей, что гораздо ниже суммы, должной быть перечисленной в соответствии с Предварительным договором от

22.09.2008 г. на аккредитивный счет Продавца в день подписания основного договора купли-продажи.

При указанных выше обстоятельствах и при отсутствии должного комплекта документов сделка по отчуждению жилого дома и земельного участка по адресу: НСО, с. Березовка, ул. Набережная, дом 12 с использованием заемных средств не могла состояться.

Таким образом, ООО _____, взяв на себя обязательства по оказанию консультационных услуг по вопросам, связанным с получением ипотечного кредита на приобретение квартиры, проведению предварительного андеррайдинга Заемщика, содействию в принятии кредитного решения о возможности выдать Заемщику кредита, проведению повторного андеррайдинга не исполнила их. Обязанности по оплате денежных сумм по Договору № 52/08 от 04.08.2008 г. и Договору № 58/08 от 07.08.2008 г. у _____ не возникло.

Договор № 52/08 от 04.08.2008 г., Договор № 421/08 от 22.09.2008 г., Договор № 58/08 от 07.08.2008 г. по своей природе являются договорами бытового подряда, так как предназначены удовлетворять бытовые и другие личные потребности заказчика (ст.730 ГК РФ).

В силу п.1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» Потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказания услуг) и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный указанным договором срок недостатки выполненной работы (оказанной услуги) не устранены исполнителем. Потребитель так же вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг), если им обнаружены существенные недостатки выполненной работы (оказанной услуги) или иные существенные отступления от условий договора.

19.09.2008 г. в счет оплаты по Договору № 58/08 от 07.08.2008 г. _____ в ООО «_____» была передана сумма в размере 70 000 рублей.(л.д.7 т.1)

Так же, _____ передал _____ по расписке сумму в размере 30 000 рублей(л.д.8 т.1), а _____ передала _____ сумму в размере 10 000 рублей(л.д.9 т.1).

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), независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или помимо их воли.

Исковые требования _____ к ООО «_____» подлежат удовлетворению частично, поскольку _____ Е.С. не было представлено суду доказательств оплаты услуг ООО «Центр Ипотечных Программ» по Договору № 421/08 от 22.09.2008 г.

В соответствии со ст. 94, 98 ГПК РФ необходимо взыскать с ООО «_____» госпошлину в доход местного бюджета в сумме 2 300 руб. (800 руб.=3% от 50 000 руб.=800+1 500=2 300).

Взыскать с _____ госпошлину в доход местного бюджета в сумме 1 400 руб.(800+3% от 20 000=800+600=1 400)

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Исковые требования _____удовлетворить частично.
Исковые требования _____удовлетворить.
Взыскать с ООО «_____» в пользу _____
_____ неосновательно полученные денежные средства в размере 70 000 рублей
Взыскать с _____ в пользу _____
_____ неосновательно полученные денежные средства в размере 10 000 рублей, в пользу _____-30 000 рублей.

В остальной части исковых требований _____ отказать..
Взыскать с ООО _____ госпошлину в доход местного
бюджета в сумме 2 300 руб.
Взыскать с _____ госпошлину в доход местного
бюджета в сумме 1 400 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение 10 дней.

Судья

О.В. Чистова

Чистова О.В.

Мотивированное решение изготовлено 15.07.10г.

ОБРАЗЕЦ КОПИИ
ОРИГИНАЛУ
подписаный [подпись] в деле № _____
Центрального районного суда г. Новосибирска
Судья *О.В. Чистова*
Секретарь *С.В. Шевцова*
судебное постановление (не подлежит исполнению)
вступило в силу *27.07.2010*
Судья *О.В. Чистова*

