

**Калужский  
районный суд  
Калужской области**

ул. Кутузова, д. 4, г. Калуга,  
Калужская область, 248000  
тел.: (4842) 56-35-30  
факс: (4842) 57-66-50  
[kaluga.klg@sudrf.ru](mailto:kaluga.klg@sudrf.ru)  
18.10.2018

ЗАО УК «Коллективные инвестиции»  
Пер. Овчинниковский ср.д.3, г. Москва, 115184

✓ ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент»  
Краснопресненская набережная д.12, подъезд 7 14 этаж,  
г. Москва

Федосову В.В.  
Ул. Прончищева д.2, с. Воскресенское,  
Ферзиковский район, Калужская область.

Направляю копию решения Калужского районного суда Калужской области от 27.09.2018 года для сведения.

Приложение: на 2 л.

**Судья  
Калужского районного суда  
Калужской области**



**Е.Ю. Князева**

ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент»	
Вх. №	2921/2018
От	02 / 11 2018 года

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

Калужский районный суд Калужской области в составе председательствующего судьи Князевой Е.Ю. при секретаре Сергеевой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Калуге

27 сентября 2018 года

гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», осуществляющего доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент», к Федосову Владимиру Васильевичу о взыскании задолженности по договору купли-продажи, процентов за пользование чужими денежными средствами,

**УСТАНОВИЛ:**

20 октября 2016 года общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент» обратилось в суд с иском к Федосову В.В. о взыскании задолженности по договору № 1739-ДЖ/Ю2 купли-продажи имущества (земельного участка с жилым домом) от 25 декабря 2014 года в размере 2600000 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 404582 рублей 39 копеек, а также расходов по уплате государственной пошлины. Иск мотивирован ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по оплате приобретенного недвижимого имущества.

Заочным решением Калужского районного суда Калужской области от 13 декабря 2016 года исковые требования удовлетворены.

Определением Калужского районного суда Калужской области от 26 июля 2018 года указанное заочное решение отменено.

В соответствии со статьей 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены ООО «Жилищный вопрос», ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции».

В судебном заседании представитель истца по доверенности Оруджов Т.Р. исковые требования уточнил, просил взыскать с ответчика задолженность по договору купли-продажи в размере 1300000 рублей, в остальной части исковые требования поддержал.

Ответчик Федосов В.В., извещенный надлежащим образом о времени и месте слушания дела, в судебное заседание не явился. Его представитель по доверенности Асадова А.А. против удовлетворения иска возражала.

Представитель третьего лица – ООО «Жилищный вопрос» Селиванова Н.В. также возражала против удовлетворения иска.

Представитель третьего лица - ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции», извещенного надлежащим образом о времени и месте слушания дела, в судебное заседание не явился.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Года на с  
марта

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно пункту 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации, если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Если обязательство предусматривает день его исполнения, обязательство подлежит исполнению в этот день (пункт 1 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В судебном заседании установлено, что 25 декабря 2014 года между ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции» (продавец) и Федосовым В.В. (покупатель) заключен договор №1739-ДЖ/Ю2 купли-продажи имущества (земельного участка с жилым домом), по условиям которого продавец принял на себя обязательства передать покупателю в собственность земельный участок с кадастровым номером 40:22:060401:1739 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства малой и средней этажности жилых домов, объектов общественно-делового назначения и жилых домов индивидуальной застройки), общей площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, с.Воскресенское, а также жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общей площадью 65,3 кв.м, инв. № 36322, адрес объекта: Калужская область, Ферзиковский район, с.Воскресенское, ул.Прончищева, д.2, с кадастровым номером 40:22:060401:3038, расположенный на данном земельном участке, а покупатель произвести оплату приобретаемых объектов недвижимости путем перечисления денежных средств на счет продавца в течение пяти дней с момента подписания договора. Стоимость объектов недвижимого имущества определена в размере 2900000 рублей (пункт 3 договора). Регистрация права собственности Федосова В.В. на жилой дом и земельный участок произведена 22 января 2015 года (л.д.4-7).

Права и обязанности управляющей компании Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» 12 мая 2016 года, включая права и обязанности продавца по договору № 1739-ДЖ/Ю2 купли-продажи имущества (земельного участка с жилым домом) от 25 декабря 2014 года, перешли к истцу на основании Изменений № 20 в Правила доверительного управления Фондом, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 12 мая 2016 года за № 1104-94139939-20.

В обоснование возражений относительно исковых требований представитель ответчика ссылался на то, что оплата по договору произведена ответчиком в полном объеме путем передачи денежных средств ООО «Жилищный вопрос», в подтверждение чего в материалы дела представлены выданные ООО «Жилищный вопрос» Федосову В.В. квитанции к приходно-кассовым ордерам от 13 февраля 2015

са Российской  
обязуется  
купатель  
сумму

года на сумму 300000 рублей, от 17 марта 2015 года на сумму 1900000 рублей, от 27 марта 2015 года на сумму 600000 рублей.

Из материалов дела следует, что на счет ЗАО УК «Коллективные инвестиции» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Доступное жилье» в качестве оплаты по договору купли-продажи № 1739-ДЖ/Ю2 от 25 декабря 2014 года 3 апреля 2015 года перечислены денежные средства в размере 100000 рублей, 15 января 2016 года - денежные средства в размере 300000 рублей, что подтверждается копиями платежных поручений № 46 от 3 апреля 2015 года, № 4 от 15 января 2016 года.

24 сентября 2018 года на счет истца в качестве оплаты по договору купли-продажи № 1739-ДЖ/Ю2 от 25 декабря 2014 года перечислены денежные средства в размере 1300000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 862185 от 25 сентября 2018 года.

Представленные в материалы дела доказательства не позволяют суду согласиться с доводами ответчика о надлежащем исполнении им обязательств по оплате приобретенного имущества.

Так, из представленного в дело агентского договора № 3-АД/ДЖ от 20 ноября 2014 года, заключенного между ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции» и ООО «Жилищный вопрос», усматривается, что по данному договору ООО «Жилищный вопрос» обязалось оказать ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ЗАО Управляющая компания «Коллективные инвестиции» за вознаграждение услуги по подбору третьих лиц, заинтересованных в приобретении земельного участка с жилым домом на нем, расположенных по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, с.Воскресенское. В рамках данного договора ООО «Жилищный вопрос» было уполномочено принципалом проводить переговоры и осуществлять показ объекта недвижимого имущества заинтересованным третьим лицам, оказывать содействие в заключении договора купли-продажи и подаче документов на государственную регистрацию перехода прав собственности на объект недвижимого имущества.

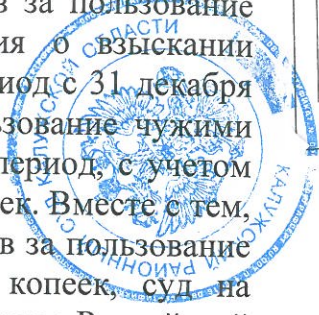
Указанный договор не содержит положений, предоставляющих агенту (ООО «Жилищный вопрос») полномочия на получение денежных средств, поступающих от покупателей в качестве оплаты по договорам купли-продажи недвижимого имущества.

Условиями заключенного сторонами договора купли-продажи имущества № 1739-ДЖ/Ю2 от 25 декабря 2014 года также не предусмотрена оплата приобретаемого покупателем имущества путем передачи денежных средств ООО «Жилищный вопрос».

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что предусмотренные договором купли-продажи обязательства по перечислению продавцу денежных средств, ответчиком в полном объеме не исполнены, в связи с чем взыскивает с ответчика в пользу истца задолженность по договору купли-продажи имущества № 1739-ДЖ/Ю2 от 25 декабря 2014 года в размере 1200000 рублей (2900000 рублей – 100000 рублей – 300000 рублей – 1300000 рублей).

Поскольку со стороны ответчика имела место просрочка в исполнении обязательств по оплате приобретенного имущества в соответствии со статьей 395,

пунктом 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации имеются основания для взыскания с ответчика в пользу истца процентов за пользование чужими денежными средствами. Истцом заявлены требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 31 декабря 2014 года по 12 сентября 2016 года. Размер процентов за пользование чужими денежными средствами, подлежащих начислению за указанный период, с учетом произведенных оплат по договору составит 479160 рублей 18 копеек. Вместе с тем, учитывая, что истцом заявлены требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 404582 рубля 39 копеек, суд на основании части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принимает решение по заявленным требованиям.



В соответствии со статьей 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», осуществляющего доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент», удовлетворить частично.

Взыскать с Федосова Владимира Васильевича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент», осуществляющего доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ВЕЛЕС Менеджмент», задолженность по договору купли-продажи в размере 1200000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 404582 рублей 39 копеек, расходы по уплате государственной пошлины в размере 16222 рубля 91 копейку.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калужский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Калужский районный суд Калужской области.

Председательствующий



Решение в окончательной форме  
изготовлено 9 октября 2018г.

Копия верна.

Судья Калужского районного суда  
Калужской области

Е.Ю.Князева

Калужский районный суд  
Калужской области  
ул. Кутузова, 4  
г. Калуга 248000

ПКО ФМ  
г. Калуга  
248000



22.10.2018  
КАЛУГА  
248000

РОССИЯ · RUSSIA  
ПОЧТА  
0002200  
КОП  
PB 392465

к 403  
дело 2-1-6308/18

123610

ООО  
УИ Велес  
"менеджмент"  
Красноярская  
областная  
набережная 12  
побережье 7 эт. 14.  
Москва 101000

