

му. смета

**МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

143402, Московская обл., Красногорский р-н,

п/о «Красногорск-2», МКАД 65-66 км

через Одинцовский городской суд Московской области

143007, Московская обл., г. Одинцово, ул. Советская, д. 7

**Ответчик:** Общество с ограниченной ответственностью  
«Финансово-строительная корпорация «Лидер»

(ОГРН 1057748137578, ИНН 7704569861, КПП 774501001)

Адрес (место нахождения): 101990, г. Москва, ул.  
Мясницкая, д. 13, стр. 1

**АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

**ООО «Финансово-строительная корпорация «Лидер»**

\_\_\_\_\_ (далее – Истец) обратилась в Одинцовский  
городской суд Московской области с иском к ООО «Финансово-строительная корпорация  
«Лидер» (далее – Ответчик) о признании недействительными абз. 3 п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1,  
п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 и п. 8.6 Договора № \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_

Решением Одинцовского городского суда Московской области от \_\_\_\_\_ исковые  
требования \_\_\_\_\_ удовлетворены частично: признаны недействительными абз. 3  
п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1, п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 и п. 8.6  
Договора № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ В

С решением Одинцовского городского суда Московской области от \_\_\_\_\_  
Ответчик не согласен в части признания недействительными вышеуказанных пунктов  
Договора, считает его в этой части незаконным, необоснованным и подлежащим  
отмене в связи со следующим.

Согласно ч. 1 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации  
основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются:

- 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих  
значение для дела;
- 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда,  
обстоятельствам дела;
- 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм  
процессуального права.

При вынесении решения от \_\_\_\_\_ по настоящему гражданскому делу  
Одинцовским городским судом Московской области нарушение и неправильное  
применение норм материального права, выразившееся в неприменении закона,



подлежащего применению; применении закона, не подлежащего применению; неправильном истолковании закона.

года между Истцом (Участник долевого строительства) и Ответчиком (Застройщик) заключен Договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве (далее – Договор) (имеется в материалах дела), согласно п. 2.1 которого Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Многоквартирный жилой дом корпус № 8 по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, улица Чистяковой (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – Квартиру в нем, со следующими проектными характеристиками:

Секция	Этаж	№ квартиры на площадке, считая слева направо по часовой стрелке от выхода с лифтового холла	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь, кв.м. (включая площадь жилого и вспомогат. назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом <sup>1</sup> )
[REDACTED]					

(далее – Объект долевого строительства) с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором.

Пунктом 2.5 Договора предусмотрен Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 31 марта 2017 года.

В соответствии с п. 2.3 Договора передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 30 сентября 2017 года, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в полном объеме.

В соответствии с п. 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25) положения ГК РФ об основаниях и последствиях недействительности сделок в редакции Федерального закона № 100-ФЗ применяются к сделкам, совершенным после дня вступления его в силу, то есть после 01 сентября 2013 года (п. 6 ст. 3 Федерального закона № 100-ФЗ). Для целей применения этого положения под совершением двусторонней сделки (договора) понимается момент получения одной стороной акцепта от другой стороны (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 433 ГК РФ).

В силу п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (п. 5 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

На основании п. 71 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания

<sup>1</sup> Проектная площадь лоджий, балконов Объекта указывается в настоящем Договоре с понижающими коэффициентами для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.



(ничтожная сделка). *Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия* (абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ).

Согласно п. 72 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 сторона сделки, из поведения которой явствует воля сохранить силу оспоримой сделки, не вправе оспаривать эту сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать, когда проявляла волю на сохранение сделки (п. 2 ст. 166 ГК РФ).

Как следует из 73 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (п. 1 ст. 168 ГК РФ).

Данный пункт Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 содержит перечень сделок, которые в силу прямого указания закона относятся к ничтожным сделкам.

В силу п. 74 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 также ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 2 ст. 168 ГК РФ). Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Например, ничтожно условие договора доверительного управления имуществом, устанавливающее, что по истечении срока договора переданное имущество переходит в собственность доверительного управляющего.

При этом согласно п. 75 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 применительно к ст. 166 и ст. 168 ГК РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (п. 1 ст. 336, ст. 383 ГК РФ), сделки о страховании противоправных интересов (ст. 928 ГК РФ). Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов.

На основании п. 76 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 ничтожными являются условия сделки, заключенной с потребителем, не соответствующие актам, содержащим нормы гражданского права, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (ст. 3, п. 4 и п. 5 ст. 426 ГК РФ), а также условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей (например, п. 2 ст. 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-I «О защите прав потребителей», ст. 29 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-I «О банках и банковской деятельности»).

На основании изложенного абз. 3 п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1, п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 и п. 8.6 Договора не являются ничтожными.

Условия оспариваемых Истцом пунктов абз. 3 п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1, п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 и п. 8.6 Договора были согласованы сторонами при его подписании.

В соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

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



Следовательно, указанные выше условия Договора не могут быть признаны недействительными лишь по мотиву простого несогласия с ними Истца.

При несогласии сторон Договора с какими-либо его условиями они вправе воспользоваться правовыми инструментами, предусмотренными ГК РФ для согласования условий любого договора, – например, оформить протокол разногласий или тому подобный документ.

Истец при подписании Договора не выразил никакого несогласия с условиями указанных пунктов Договора.

То есть, почти год с даты заключения Договора Истец его условия не оспаривал, соглашаясь с ними.

Истец, как одна из сторон Договора, не был лишен возможности повлиять на содержание его условий, своим правом на это не воспользовался и собственноручно подписал Договор с указанными условиями, которые соответствуют положениям п. 4 ст. 421 ГК РФ о свободе договора.

Истцом было принято решение о заключении Договора, содержащего в том числе вышеуказанные условия. Он не был лишен возможности отказаться от заключения Договора, обратиться к иному застройщику. Принцип свободы договора не предполагает возможность одностороннего отказа от исполнения обязательств, принятых на себя стороной в добровольном порядке в отсутствие порока воли при совершении сделки.

При заключении Договора иных его условий Истец со своей стороны не предлагал, каких-либо доказательств того, что ему были установлены ограничения в возможности формулирования своих условий Договора и направления их Ответчику для рассмотрения Истцом суду не представлено.

То есть, стороны Договора в соответствии с положениями ст. 421 ГК РФ и иными положениями ГК РФ о заключении договора вправе были самостоятельно определять условия Договора, не противоречащие законодательству Российской Федерации в целом и Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ, так как Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 взаимоотношения сторон до даты подписания передаточного акта не регулирует.

Поэтому условия Договора, включенные в него на основании усмотрения сторон и в соответствии с ГК РФ (а не Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ)), и не подлежащие при этом регулированию Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1), поскольку не содержат в себе никаких положений, затрагивающих права потребителей, указанных в Законе РФ от 07.02.1992 № 2300-1, не могут быть признаны недействительными в соответствии со ст. 16 указанного закона.

Относимых, допустимых, достоверных и достаточных доказательства того, что в момент заключения Договора Истцу не были разъяснены его условия, либо он был лишен возможности отказаться от заключения данного Договора, либо был введен в заблуждение Истцом не представлено.

По мнению Ответчика, условия Договора, содержащиеся в оспариваемых Истцом абз. 3 п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1, п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 и п. 8.6 Договора, не противоречат положениям действующего законодательства Российской Федерации, не являются недействительными, в том числе, ничтожными, а также не нарушают права и законные интересы Истца как потребителя.

В отношении положений абз. 3 п. 2.3 Договора, согласно которому стороны пришли к соглашению, что в случае не подписания Участником долевого строительства Дополнительного соглашения к Договору в течение тридцати календарных дней с даты отправки Застройщиком предложения в адрес Участника долевого строительства, изменение Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается согласованным сторонами.

Ответчик просит суд принять во внимание, что в силу ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) договор



долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено указанным Федеральным законом.

В п. 9.8 Договора Истец и Ответчик установили, что любые изменения и дополнения к Договору оформляются сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п. 9.9. Договора – «реквизиты сторон»).

Срок передачи Застройщиком (Ответчик) Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (Истец) является существенным условием договора долевого участия в строительстве.

В силу п. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ срок передачи помещений, расположенных в одном объекте недвижимости, должен быть единым для всех участников долевого строительства.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Абзацем 2 п. 2.3. Договора предусмотрено, что Застройщик (Ответчик) не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения срока (31.03.2017) обязан направить Участнику долевого строительства (Истец) предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Договору путем подписания и государственной регистрации сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком (Ответчик) Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Оспариваемые Истцом положения Договора полностью соответствуют указанным выше требованиям норм действующего законодательства.

Так в соответствии с п. 2.3, п. 2.5 и п. 9.8 Договора в случае невозможности завершить строительство Многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства (Истец) в установленные Договором сроки Застройщик (Ответчик) обязуется направить в адрес Участника долевого строительства (Истец) соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации Дополнительного соглашения к Договору. Истец вправе принять или не принять предложение об изменении Договора. В случае согласия стороны должны заключить соглашение в письменном виде (в той же форме, что и Договор) с указанием нового срока окончания строительства Многоквартирного дома. Новый срок передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком (Ответчик) самостоятельно, новый срок передачи Объекта должен быть единым для всех участников долевого строительства, участники долевого строительства в силу закона лишены возможности согласовывать, определять срок передачи объекта в индивидуальном порядке.

В случае же отказа или уклонения Участника долевого строительства (Истец) от заключения Дополнительного соглашения при отсутствии волеизъявления Участника долевого строительства (Истец) об отказе от исполнения Договора Застройщик (Ответчик) обязан требовать изменения условий Договора путем обращения в суд.

При этом Участник долевого строительства (Истец) не лишен возможности требовать уплаты в его пользу неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства, в случае нарушения Застройщиком (Ответчик) срока его передачи.

Пунктом 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Истцу предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения



Ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором участия в долевом строительстве срок передачи такого объекта на два месяца. Следовательно, положениями действующего законодательства предусмотрено применение иных последствий нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, не связанных с признанием условий Договора недействительными.

Принимая во внимание, что Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае прекращения договора долевого участия в строительстве по вине застройщика, предусмотрена обязанность застройщика по возврату уплаченной цены Договора, неустойки, исчисляемой с даты оплаты цены Договора, установление Ответчиком 30-ти дневного срока для заключения Дополнительного соглашения к Договору по соглашению сторон направлено на стимулирование Истца своевременно и в установленном действующим законодательством порядке принять решение о сохранении либо прекращении договорных отношений, исключении злоупотреблением участником долевого строительства своими правами.

Кроме того, оспариваемый Истцом абз. 3 п. 2.3. Договора в совокупности с иными условиями Договора не исключает обязанность Ответчика соблюсти требования ст. 452 ГК РФ о порядке внесения изменений в условия договора долевого участия в строительстве.

Таким образом, Истцом в материалы дела не представлено доказательств того, что вышеуказанные положения абз. 3 п. 2.3 Договора противоречат действующему законодательству и нарушают его права или охраняемые законом интересы.

**В отношении положений п. 3.2.2 Договора**, согласно которому Участник долевого строительства обязуется не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.). В противном случае Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник долевого строительства.

Требую признать данный пункт Договора недействительным, Истец мотивирует свое требование тем, что его обязательства перед Ответчиком ограничены исключительно обязанностью оплатить цену Договора. По мнению Истца, его обязательства по Договору перед Ответчиком прекращаются с момента оплаты цены Договора, а обязательства Ответчика перед Истцом прекращаются с момента передачи Объекта долевого строительства.

По мнению Ответчика, данный вывод Истца свидетельствует, в первую очередь, о недобросовестности Истца, как стороны по Договору, так и будущего собственника Объекта долевого строительства.

В соответствии с п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Ответчик, являясь Застройщиком Многоквартирного дома, в течение 5 (Пяти) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Истцу, являющемуся Участником долевого строительства, несет гарантийные обязательства в отношении как Объекта долевого строительства, так и всего Многоквартирного дома в целом.

Любые ремонтные работы, работы направленные на перепланировку объектов долевого строительства, в том числе принадлежащего Истцу, расположенных в доме, должны соответствовать требованиям СНиП 2.08.01.-89 «Жилые здания», СНиП 2.09.14-87 «Административные и бытовые здания», иным требованиям и строительным нормам и правилам. В соответствии со СНиП ремонтные работы не должны затрагивать несущие конструкции здания, влиять на их несущую способность и деформативность, ухудшать прочность, устойчивость и эксплуатационные характеристики, как жилого помещения, так и здания в целом. В случае нарушения требований СНиП, такие работы могут повлечь нарушение прав и законных интересов иных собственников и законных владельцев помещений в Многоквартирном доме, а также лиц, осуществляющих управление



Многоквартирным домом, в том числе, Застройщика, представлять собой угрозу жизни и здоровью граждан.

Запрет на переоборудование и перепланировку многоквартирных домов и помещений в них, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций дома, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, установлен в том числе п. 1.7.2 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Очевидно, что такой запрет, установленный положениями действующего законодательства, какие-либо права и законные интересы Истца не нарушает. Уведомление о таком запрете, содержащееся в Договоре, требования закона либо нормативного акта не нарушает.

Право Ответчика, как Застройщика Многоквартирного дома, на компенсацию убытков, возникших вследствие незаконных работ, выполненных Истцом, а также обязанность Истца при наличии его вины восстановить Объект долевого строительства и Многоквартирный дом за свой счет вытекают в том числе из ст. 15 и ст. 1064 ГК РФ.

Таким образом, Истцом в материалы дела не представлено доказательств того, что вышеуказанные положения п. 3.2.2 Договора противоречат действующему законодательству и нарушают его права или охраняемые законом интересы.

В отношении положений п. 3.2.4.1 Договора, согласно которому Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства заключает договор управления Многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и перечисляет на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за два месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Статьей 210 ГК РФ предусмотрено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу п. 1 ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищное законодательство регулирует отношения по поводу, в том числе пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, содержания жилых помещений, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Пунктом 14 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что до заключения договора управления многоквартирным домом участником долевого строительства, принявшим объект долевого строительства по акту (п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно осуществляться управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.



Таким образом, право выбора управляющей организации в силу названного положения законодательства лежит на Застройщике.

Именно такой управляющей организации Застройщик **обязан передать здание в эксплуатацию по акту приема-передачи, а также техническую документацию на здание.** Эта выбранная Застройщиком управляющая организация управляет зданием до тех пор, пока органами местного самоуправления не будет проведен конкурс и по итогам конкурса не будет определена управляющая многоквартирным домом организация.

Это вызвано реальной необходимостью после ввода в эксплуатацию такой специфический объект как **многоквартирный дом до передачи его участникам долевого строительства нуждается в непрерывном «уходе»,** поддержании в нем тепла, электроэнергии и прочее. Именно и только управляющая компания обладает необходимыми мощностями и ресурсами для организации функционирования управления многоквартирным домом, так как соответствует стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации.

Кроме того, из положений п. 14 ст. 161 ЖК РФ не следует, что лица, получившие от застройщика помещения, но еще не зарегистрировавшие право собственности на них, вправе высказывать свое мнение по вопросам управления многоквартирным домом. Решение о выборе способа управления принимают только собственники помещений в доме (п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Вместе с тем, в соответствии с п. 7.4 ст. 155 ЖК РФ при заключении застройщиком в случае, предусмотренном п. 14 ст. 161 ЖК РФ, договора на управление многоквартирным домом с управляющей организацией, **плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в пп. 6 п. 2 ст. 153 ЖК РФ (принявшим от застройщика по акту помещение),** такой управляющей организации.

Таким образом, законодательно на уровне ЖК РФ установлена обязанность участников долевого строительства, **принявших по акту квартиры от застройщика, вносить плату за коммунальные услуги управляющей организации, выбранной самим застройщиком, как это установлено п. 14 ст. 161 ЖК РФ.**

При этом обязательность и необходимость заключения договора управления многоквартирным домом между управляющей компанией и принявшим квартиру по акту лицом установлена п. 2 ст. 162 ЖК РФ, поскольку в этом случае на такой договор распространяются положения Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», что предоставляет таким лицам большую правовую защиту, ведь именно управляющая организация в этом случае несет ответственность за полноту и качество предоставляемых услуг.

Учитывая изложенное, пункт 3.2.4.1 Договора, обязывающий Истца (Участник долевого строительства), **принявшего Объект долевого строительства по передаточному акту от Ответчика (Застройщик),** заключить договор с выбранной последним управляющей компанией и оплатить ей денежные средства в оплату технического содержания Многоквартирного дома и коммунальных услуг, полностью соответствует требованиям действующего законодательства и направлен на защиту законных прав и интересов собственников и иных законных владельцев помещений в Многоквартирном доме.

Оспариваемый пункт 3.2.4.1 Договора в действительности не содержит положений, обязывающих Истца совершать то или иное действие, как указывает Истец и не навязывает ему дополнительные услуги, а, по сути, только воспроизводит, повторяет условия п. 7.4 ст. 155, п. 14 ст. 161 ЖК РФ, чтобы принявшие по акту объекты долевого строительства участниками долевого строительства надлежащим образом содержали принадлежащее им имущество.

Что касается авансирования предоставляемых услуг по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, то на этот счет оспариваемый пункт Договора содержит оговорку – отсылку на договор управления, заключаемый с управляющей организацией, который может предусматривать и иные условия оплаты.

Кроме того, положения ст. 153 ЖК РФ являются императивной нормой лишь для лица, уже принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного



дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту (собственника квартиры), то есть на Истца до подписания передаточного акта не распространяются положения ст. 153 ЖК РФ.

Таким образом, Истцом в материалы дела не представлено доказательств того, что вышеуказанные положения п. 3.2.4.1 Договора противоречат действующему законодательству и нарушают его права или охраняемые законом интересы.

В отношении положений п. 3.2.9 Договора, согласно которому Участник долевого строительства вправе после передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте долевого строительства только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии согласования данных работ в том числе с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией. В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости Объекта долевого строительства, а также приведения Объекта долевого строительства в состояние, в котором он находился до проведения Участником долевого строительства работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки. Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

Ответчик, являясь Застройщиком Многоквартирного дома, несет риски случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта долевого строительства до момента передачи этого объекта Истцу, являющемуся Участником долевого строительства. Следовательно, любые изменения Объекта долевого строительства, до его передачи Застройщиком Участнику долевого строительства, могут и должны производиться с согласия Застройщика.

Действующим законодательством не предусмотрен запрет на включение в заключаемые договоры участия в долевом строительстве условий, обязывающих Участника долевого строительства, как владельца Объекта долевого строительства, согласовывать проект перепланировки и/или переоборудования такого объекта с управляющей организацией.

Напротив, указанное условие представляется обоснованным поскольку управляющая организация является лицом, отвечающим за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Поскольку переоборудование или переустройство Истцом Объекта долевого строительства может затрагивать элементы или оборудование, который относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и ответственность за сохранность и надлежащую эксплуатацию несет управляющая организация, включение такого условия в Договор, по мнению Ответчика, является обоснованным.

Установление ответственности за нарушение условий заключенного Договора в виде штрафа также не противоречит требованиям действующего законодательства.

Таким образом, Истцом в материалы дела не представлено доказательств того, что вышеуказанные положения п. 3.2.9 Договора противоречат действующему законодательству и нарушают его права или охраняемые законом интересы.

В отношении положений пп. б) и последнего абз. п. 4.1.2 Договора, согласно которым цена Договора, в том числе включает в себя стоимость услуг Застройщика, связанных с передачей Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, привлечением кадастровых инженеров, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома в целом, постановку Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства на кадастровый учет, извещением Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, фактической и юридической передачей Объекта долевого строительства, предоставлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов Застройщика, размер которых составит не более 300,00 (Триста)



рублей за кв.м.<sup>2</sup>, НДС не облагается. Сумма, рассчитанная в соответствии с подпунктом «б», подлежит оплате Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Возможность определения цены договора как суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика предусмотрена п. 1 ст. 5 Федерального закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Устанавливая в ст. 4 цену Договора, Истец и Ответчик пришли к соглашению о том, что цена Договора состоит суммы денежных средств:

- по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат, согласно п. 1.1, п. 1.2 и п. 2.1 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства;
- на оплату услуг Застройщика, которая в свою очередь состоит из:

копеек, НДС не облагается, которая используется Застройщиком в том числе на подготовку документации по планировке территории земельного участка, отведенного под строительство Многоквартирного дома и выполнение работ по строительству необходимых для его жизнеобеспечения инженерной инфраструктуры, транспортных объектов (дорог, стоянок и т.д.) и др.;

б) услуг Застройщика, связанных с передачей Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, привлечением кадастровых инженеров, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома в целом, постановку Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства на кадастровый учет, извещением Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, фактической и юридической передачей Объекта долевого строительства, предоставлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов Застройщика, размер которых составит не более 300,00 (Триста) рублей за кв.м., НДС не облагается.

Цена Договора не является фиксированной и подлежит уточнению на сумму стоимости услуг Застройщика (Ответчик) в случае изменения площади Объекта долевого строительства.

Таким образом Истец не лишен возможности оспаривать размер стоимости услуг Ответчика, предусмотренных указанным подпунктом.

Установив обязанность Истца компенсировать Ответчику услуги, выполняемые им в качестве Застройщика, Истец и Ответчик предусмотрели одну из форм оплаты по Договору, которая носит экономическо-хозяйственный характер, обусловлена объективной необходимостью оплаты цены Договора, поддержания созданного имущества и комплексным характером отношений по инвестированию средств в строительство Многоквартирного дома.

Конечным выгодоприобретателем результатов услуг Ответчика является Истец.

Приобретая Объект долевого строительства на стадии его строительства по цене, значительно меньше рыночной, приобретатель объекта мог и должен был осознавать, что ему потребуются нести дополнительные затраты.

Свои требования о признании недействительным указанного пункта Договора Истец мотивирует тем, что условие о цене Договора противоречит нормам ЖК РФ.

Между тем, условие о цене договора долевого строительства нормами ЖК РФ не регулируется.

При этом какие-либо нормы, в том числе ЖК РФ, положений, предусматривающих невозможность оплаты услуг застройщика, выплаты соответствующим лицом застройщику компенсации его расходов не содержат.

Требуя признать п. 4.2.1 Договора недействительным Истец фактически оспаривает существенное условие Договора, утверждает о своем несогласии с ценой Договора,

<sup>2</sup> Расчеты будут произведены исходя из площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, произведенным кадастровым инженером, которая включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте долевого строительства, без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас.



порядком расчета и оплаты цены Договора. Правовым последствием такого утверждения является признание Договора незаключенным, отсутствие каких-либо прав Истца на Объект долевого строительства.

Таким образом, Истцом в материалы дела не представлено доказательств того, что вышеуказанные положения пп. б) и последнего абз. п. 4.1.2 Договора противоречат действующему законодательству и нарушают его права или охраняемые законом интересы.

В отношении положений п. 8.4 Договора, согласно которому в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.2 и п. 3.2.9 Договора он несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик (при нарушении обязательств, предусмотренных п. 3.2.9 Договора) вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены Договора. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

Поскольку, как уже было указано ранее п. 3.2.2 и п. 3.2.9 Договора не противоречат требованиям действующего законодательства и не нарушают прав или охраняемых законом интересов Истца, не может быть признан недействительным п. 8.4 Договора, так как он вытекает из положений указанных пунктов Договора.

В отношении положений п. 8.6 Договора, согласно которому в случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта. При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий Договора и существенного ухудшения ее качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства. Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участнику долевого строительства.

Указанные условия Договора полностью соответствуют положениям ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в соответствии с которой в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким образом, абз. 1 п. 8.6 Договора предусматривают иной порядок по сравнению с ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, что указанной нормой и допускается.

Абзац 2 п. 8.6 Договора возлагает обязанность доказывания факта отступления от условий Договора, существенного ухудшения качества, наличие причинно-следственной связи между данными фактами и действиями Застройщика на Участника долевого строительства, и оспаривается Истцом, как несоответствующий п. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Однако абз. 2 п. 8.6 Договора не противоречит п. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, который предусматривает обязанность Застройщика доказывать только отсутствие своей вины в обнаруженных недостатках, тогда как оспариваемый Истцом



абз. 2 п. 8.6 Договора говорит о том, что именно Участник долевого строительства должен доказать наличие самих существенных недостатков Объекта долевого строительства (квартиры), а не причины (природу) их возникновения, как того требует ч. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Следовательно, абз. 2 п. 8.6 Договора не противоречит ч. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, так как по смыслу приведенной нормы застройщик не должен доказывать сам факт наличия в объекте долевого строительства недостатков. Застройщик лишь должен доказать отсутствие своей вины в их возникновении.

На основании изложенного, условия Договора, содержащиеся в оспариваемых Истцом абз 3 п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1, п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 и п. 8.6 Договора, не противоречат положениям действующего законодательства Российской Федерации, не являются недействительными, в том числе, ничтожными, а также не нарушают права и законные интересы Истца как потребителя.

Таким образом, при вынесении решения от [REDACTED] по настоящему гражданскому делу Одинцовским городским судом Московской области нарушение и неправильное применение норм материального права, выразившееся в неприменении закона, подлежащего применению; применении закона, не подлежащего применению; неправильном истолковании закона

С учетом изложенного, руководствуясь ст. 328 и ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации?

#### ПРОШУ:

решение Одинцовского городского суда Московской области от [REDACTED] по гражданскому делу № [REDACTED] по иску [REDACTED] к Обществу с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер» отменить в части признания судом недействительными абз. 3 п. 2.3, п. 3.2.2, п. 3.2.4.1, п. 3.2.9, пп. б) п. 4.1.2, последнего абз. п. 4.1.2, п. 8.4 п. 8.6 Договора № [REDACTED] участия в долевом строительстве от [REDACTED] отменить, вынести в этой части новое решение, которым отказать истцу в удовлетворении указанных исковых требований.

#### Приложение:

1. платежное поручение, подтверждающее оплату государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы ООО «Финансово-строительная корпорация «Лидер» от 06.02.2017 № 897 (оригинал) на 1 листе;
2. доверенность представителя (заверенная копия) на 1 листе.
3. копия апелляционной жалобы для истца.

#### Представитель

ООО «Финансово-строительная корпорация «Лидер»  
по доверенности

Ю.В. Кашина