

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 октября 2014 года

г. Москва

Мещанский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Смирновой М.В., при секретаре Савиной М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску Решетниковой Т. Ю. к Обществу с ограниченной ответственностью «Адмирал» о взыскании неустойки, обязанности устранить выявленные недостатки в объекте, признании недействительными пунктов договора, компенсации морального вреда,

## УСТАНОВИЛ:

Решетникова Т.Ю. обратилась в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Адмирал» о взыскании неустойки, обязанности устранить выявленные недостатки в объекте, признании недействительными пунктов договора, компенсации морального вреда, указывая на то обстоятельство, что между ней и ООО «Адмирал», был заключен договор № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно п. 2.3 ДДУ передача объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи в течение шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Разрешение на ввод указанного объекта в эксплуатацию было утверждено ДД.ММ.ГГГГ. Свои обязательства, как участника долевого строительства истец выполнила в полном объеме. ДД.ММ.ГГГГ истец получила от застройщика уведомление, в котором ей было предложено оплатить дополнительные метры и принять квартиру путем обращения в назначенную Застройщиком управляющую компанию ООО «Лидер-Эксплуатация». Истец оплатила дополнительные метры и ДД.ММ.ГГГГ в назначенное специалистом ООО «Лидер-Эксплуатация» время пришла на приемку квартиры, произвела осмотр квартиры с техником ООО «Лидер-Эксплуатация» и в письменном заявлении зафиксировала недостатки в объекте. Акт приема-передачи подписан не был, так как ООО «Лидер-Эксплуатация» незаконно требовал оплаты своих услуг и заключения договора управления с ним на основании незаконных, по мнению истца, положений ДДУ. Истец неоднократно предъявляла претензии к ответчику и ООО «Лидер Эксплуатация», однако ответчик добровольно требования истца так и не удовлетворил. Кроме того, в ДДУ Застройщик включил требования п.п. 3.2.5.1 и 3.2.5.2, которые ущемляют права потребителя. В настоящее время акт приема-передачи квартиры между сторонами так и не подписан. На основании изложенного, истец просила взыскать с ответчика неустойку в размере <данные изъяты> <данные изъяты>; обязать ответчика устранить выявленные недостатки в объекте и передать истцу объект надлежащего качества; признать недействительными п.п. 3.2.5.1 и 3.2.5.2 ДДУ; взыскать с ответчика сумму в размере <данные изъяты> в качестве компенсации морального вреда.

Истец в судебное заседание явилась, от требований к ответчику об обязанности устранении выявленных недостатков в объекте и передачи истцу объекта надлежащего качества отказалась, в связи с тем, что указанные требования ответчиком исполнены, в остальной части иск поддержала в полном объеме, просила удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Адмирал» Невструева Л.З., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, представила письменный отзыв на иск, который поддержала в полном объеме, при этом пояснила суду, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный Управлением Федеральной государственной

службы регистрации, кадастра и картографии по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ Согласно условий указанного договора ответчик обязался передать истцу в собственность 1-комнатную квартиру, расположенную на 4 этаже жилого <адрес>, № квартиры на площадке, считая слева направо по часовой стрелке от выхода с лестничной клетки – 2, № квартиры по проекту – № общей площадью без учета лоджий и балконов <данные изъяты>., расположенную по адресу: <адрес>. По окончании строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию, на основании обмеров БТИ площадь квартиры увеличилась <данные изъяты>. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию определен как ДД.ММ.ГГГГ. Многоквартирный дом был введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ, т.е. до истечения срока передачи квартиры предусмотренной договором, ответчик уведомил истца о необходимости прибыть для приемки квартиры и подписать Акт приема-передачи квартиры. ДД.ММ.ГГГГ истец осмотрела квартиру, однако, отказалась принимать ее и подписывать акт приема-передачи, ссылаясь на якобы выявленные недостатки. Застройщик в полном объеме выполнил свои обязательства по договору, пригласил истца для приемки ДД.ММ.ГГГГ, то есть задолго до окончания срока передачи квартиры, предусмотренного договором. Однако, истец всячески затягивала процесс приемки квартиры, предъявляя необоснованные требования, в частности: уплотнитель не примыкает плотно к раме+помыть стекла, ручка туго работает, на балконе в двух местах повреждена штукатурка, подтек, загрязнение, опрессовка радиаторов отопления не проверялась, герметичность паровых и водных труб не проверялась. Вместе с тем, Приложением № к договору предусмотрен исчерпывающий перечень работ, выполняемых застройщиком на объекте, где указано, что застройщик не выполняет отделку стен и чистовых полов на балконах и лоджиях, производит установку оконных и балконных блоков без откосов и подоконных досок, установку газового 2-х контурного котла в объекте, установку систем отопления: с разводкой труб отопления к радиаторам российского производства. ООО «Адмирал» не уклонялось от передачи квартиры истцу, а неоднократно приглашало истца на приемку как до, так и после наступления срока передачи квартиры. Кроме того, в своих письмах истец неоднократно предъявляла к застройщику требования разъяснить не относящиеся к приемке квартиры вопросы, а именно: разъяснить тариф на коммунальные платежи; разъяснить перечень работ на техническое обслуживание газового оборудования; разъяснить на каком основании Управляющая компания, осуществляет передачу квартир. На все указанные вопросы, застройщик неоднократно отвечал истцу в своих письмах. Однако до настоящего времени истец не подписала акт приема-передачи квартиры. Положения п.п. 3.2.5.1 и 3.2.5.2 Договора никак не нарушают права истца, соответствуют ЖК РФ и Закону «О защите прав потребителей» и не могут быть признаны недействительными.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ между ДД.ММ.ГГГГ между истцом Решетниковой Т.Ю. и ООО «Адмирал» был заключен договор участия в долевом строительстве <адрес>, зарегистрированный Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ за № (л.д. 5-19). Согласно условий указанного договора ответчик обязался передать истцу в собственность 1-комнатную квартиру, расположенную на 4 этаже жилого дома №, № квартиры на площадке, считая слева направо по часовой стрелке от выхода с лестничной клетки – 2, № квартиры по проекту – № общей площадью без учета лоджий и балконов <данные изъяты>., расположенную по адресу: <адрес>. По окончании строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию, на основании обмеров БТИ площадь квартиры увеличилась и составила <данные изъяты> (л.д. 26). Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию определен как ДД.ММ.ГГГГ. Многоквартирный дом был введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию (л.д. 20-25). ДД.ММ.ГГГГ ответчик уведомил истца о необходимости прибыть для приемки квартиры и подписать Акт приема-передачи квартиры (л.д. 26). ДД.ММ.ГГГГ истец осмотрела квартиру, однако, отказалась принимать ее и подписывать акт приема-передачи, ссылаясь на

выявленные недостатки (л.д. 31-33).

Как следует из пояснения сторон, до настоящего времени акт приема-передачи квартиры не подписан.

Согласно статье 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

По правилам статьи 5 названного Федерального закона N 214-ФЗ в договоре участия в долевом строительстве указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Согласно ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ч. 4 ст. 421).

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

На основании ст. 7 вышеуказанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи 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. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего

Федерального закона.

Согласно п. 2.3 заключенного между сторонами договора передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Многоквартирный дом по адресу: <адрес> был введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ, т.е. в сроки установленные договором

ДД.ММ.ГГГГ, т.е. до истечения срока передачи квартиры предусмотренной договором, ответчик уведомил истца о необходимости прибыть для приемки квартиры и подписать Акт приема-передачи квартиры.

ДД.ММ.ГГГГ истец осмотрела квартиру, однако, отказалась принимать ее и подписывать акт приема-передачи, ссылаясь на следующие недостатки: уплотнитель не примыкает плотно к раме+помыть стекла, ручка туго работает, на балконе в двух местах повреждена штукатурка, подтек, загрязнение, опрессовка радиаторов отопления не проверялась, герметичность паровых и водных труб не проверялась.

Приложением № к Договору предусмотрен исчерпывающий перечень работ, выполняемых Застройщиком на объекте, откуда следует, что Застройщик не выполняет отделку стен и чистовых полов на балконах и лоджиях, производит установку оконных и балконных блоков без откосов и подоконных досок, установку газового 2-х контурного котла в Объекте, установку систем отопления: с разводкой труб отопления к радиаторам российского производства.

Согласно ст. 20 Федерального закона «О теплоснабжении» № 190-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ, п. ДД.ММ.ГГГГ Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ № от ДД.ММ.ГГГГ, п.2.4.2 Правил эксплуатации теплопотребляющих установок и тепловых сетей потребителей, утвержденных Госэнергонадзором ДД.ММ.ГГГГ, тепловые сети должны подвергаться ежегодным гидравлическим испытаниям на прочность и плотность (опрессовкам) для выявления дефектов после окончания отопительного сезона и проведения ремонтных работ. Работы по опрессовке производит эксплуатирующая организация и/или организация осуществляющая теплоснабжение.

Таким образом, застройщик не является ни эксплуатирующей организацией, ни организацией, осуществляющей теплоснабжение, а кроме того, в соответствии п. 7.1 и 8.3 ТСН 12-310-<адрес>, застройщик проводит работы по опрессовке до ввода в эксплуатацию, а не после ввода, то есть без проведения работ по опрессовке и герметичности систем жилой дом не был бы введен в эксплуатацию.

Ответчик неоднократно приглашал истца на приемку квартиры, что подтверждается уведомлениями от ДД.ММ.ГГГГ однако, истец предъявляла ответчику требования о разъяснении не относящиеся к приемке квартиры, а именно: уплотнитель не примыкает плотно к раме+помыть стекла, ручка туго работает, на балконе в двух местах повреждена штукатурка, подтек, загрязнение, опрессовка радиаторов отопления не проверялась, герметичность паровых и водных труб не проверялась, разъяснить тариф на коммунальные платежи; разъяснить перечень работ на техническое обслуживание газового оборудования; разъяснить на каком основании Управляющая компания, осуществляет передачу квартир, таким образом, уклоняясь от подписания акта-приема передачи квартиры.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что перечисленные требования истца к ответчику необоснованны и не являются существенными недостатками.

Суд согласен с доводами ответчика, что в период с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время, истец уклонялась от приема квартиры по надуманным обстоятельствам.

Оценив представленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу о том, что оснований для взыскания неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства дольщику не имеется, поскольку вины ответчика в передаче квартиры не имеется, в шестимесячный срок со дня ввода объекта в эксплуатацию истец неоднократно приглашалась для подписания акта приема-передачи квартиры, который до настоящего времени не подписан, в связи с уклонением истца от его подписи в срок с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время, в связи с чем, срок выполнения обязательства не нарушен, что исключает возможность применения положений ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ.

В то же время, требования истца о признании пунктов 3.2.5.1 и 3.2.5.2 Договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ недействительными удовлетворению не подлежат, поскольку п.1 ст. 16 Закона РФ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что признаются недействительными лишь те условия договора, которые ущемляют права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей. Оценивая представленные доказательства, в совокупности с фактическими обстоятельствами дела, учитывая, что в силу положений статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, и, принимая во внимание, факт собственноручного подписания Решетниковой Т.Ю. договора, суд приходит к выводу, что оснований для признания оспариваемой сделки недействительной по основаниям ст. 179 ГК РФ, ст. 16 п. 1 Закона РФ "О защите прав потребителей" не имеется.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. В соответствии со ст. 401 ГК РФ отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство. Суду не представлено доказательств нарушения прав истца, как потребителя, в связи с чем, суд полагает, что требования истца в части компенсации морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% удовлетворению не подлежат.

В части исковых требований Решетниковой Т. Ю. к Обществу с ограниченной ответственностью «Адмирал» об обязании устранить выявленные недостатки в объекте и передачи объекта надлежащего качества производство по делу судом прекращено, в связи с отказом Решетниковой Т.Ю. от данной части исковых требований.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Решетниковой Т. Ю. к Обществу с ограниченной ответственностью «Адмирал» о взыскании неустойки, признании недействительными пунктов договора, компенсации морального вреда – отказать в полном объеме.



Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья Смирнова М. В.