

Судья: Орская Т.А. Дело <данные изъяты> - 18960/2015

### **АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе: председательствующего судьи Зубовой Л.М.,

судей Аверченко Д.Г., Ситниковой М.И.,

при секретаре Максимовой С.Н.,

рассмотрев в судебном заседании от <данные изъяты> апелляционные жалобы Васильева А. В., ООО «Адмирал» на решение Одинцовского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> по делу по иску Васильева А. В. к ООО «Адмирал» о признании договора в части недействительным, обязанности передачи квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, расходов по оплате услуг представителя, по встречному иску ООО «Адмирал» к Васильеву А. В. о взыскании денежных средств,

заслушав доклад судьи Зубовой Л.М.,

объяснения представителя ООО «Адмирал» - Борисовой Ж.С., представителя Васильева А.В. - Дворицкого В.Ф.,

### **УСТАНОВИЛА:**

Васильев А.В. обратился в суд с иском к ООО «Адмирал», просил признать незаконными второй абзац п.3.1.3, п.3.2.5.2, подпункт «б» п.4.1.2, п.п.4.6, 4.6.1, 4.6.2, п.9.2 договора № ЗК-7/В-1-74-2/АН участия в долевом строительстве от 21.01.2013г., обязать ответчика передать ему двухкомнатную квартиру и подписать Акт приема-передачи данной квартиры, взыскать с ответчика законную неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору от 21.01.2013г. в размере 105208 руб. 22 коп., взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в сумме 50000 руб., взыскать с ответчика в качестве возмещения расходов по оплате услуг представителя 30000 руб., взыскать с ответчика штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истец указал, что <данные изъяты> между Васильевым А.В. и ООО «Адмирал» заключен договор участия в долевом строительстве. В соответствии с условиями договора ответчик обязался построить жилой <данные изъяты> по строительному адресу: <данные изъяты>, г.<данные изъяты>, после чего передать истцу объекты долевого строительства - квартиру, общая проектная площадь 68.2 кв.м., а истец обязался выплатить ответчику цену этого договора 4 782 192 руб. Истец исполнил свои обязательства по оплате объекта долевого строительства надлежащим образом, а ответчик свои обязательства по Договору до настоящего времени не исполнил.

<данные изъяты> ответчик направил истцу уведомление на приемку квартиры, в котором сообщил о завершении строительства и вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, а также пригласил истца на приемку квартиры и подписание Акта приема-передачи. 15.11.2014г. истец обратился в офис ООО «Лидер-Эксплуатация», однако в ответ

ему было заявлено, что, поскольку истец не компенсировал затраты ответчика по техническому и коммунальному обслуживанию квартиры и не заключил с ООО «Лидер-Эксплуатация» договор на управление домом, то квартира ему передана не будет. <данные изъяты> истец обратился к ответчику с претензией, на которую ответ не дан. Истец считает, что ответчик незаконно уклоняется от передачи истцу объекта долевого строительства, а ряд условий договора являются недействительными, ООО «Лидер-Эксплуатация» не имеет права заключать договоры на управление домами, поскольку конкурс по отбору управляющей организации для дома еще не проводился, и ООО «Лидер-Эксплуатация» не является победителем такого конкурса. Встречный иск истец не признал.

Представитель ответчика - ООО «Адмирал» с иском не согласился, предъявил встречный иск, в котором просил взыскать с Васильева А.В. денежные средства в размере 22352,96 руб., составляющие часть цены договора участия в долевом строительстве от <данные изъяты>, взыскать с ответчика денежные средства в размере 430 руб. неустойки за нарушение установленного договором участия в долевом строительстве от <данные изъяты> срока внесения платежа. В части основного иска представитель просил применить положения ст.333 ГК РФ.

Представитель ответчика пояснил, что Васильев А.В. имеет задолженность по договору, вытекающую из существенных условий договора. Поскольку на момент подписания договора сумма денежных средств по оплате услуг застройщика была неизвестна, стороны применили п.2 ст.5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», где указано, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрена возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения. Из условий договоров очевидно, что сумма, предусмотренная п. 3.2.5.2, является составной частью цены договоров №ЗК-7/В-1-74-2/АН цена договоров состоит из возмещения затрат застройщика и услуг застройщика.

Решением Одинцовского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> иск Васильева А.В. удовлетворен частично: признаны незаконными п. 3.2.5.2, подпункт «б» п.4.1.2, п.4.6.2 и п. 9.2 договора № ЗК-7/В-1-74-2/АН участия в долевом строительстве от 21.01.2013г., взысканы с ООО «Адмирал» в пользу Васильева А.В. неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 5000 руб., компенсацию морального вреда в размере 1000 руб., штраф 2500 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 10000 руб., в остальной части требований отказано. Встречный иск ООО «Адмирал» оставлен без удовлетворения.

В апелляционных жалобах Васильев А.В., представитель ООО «Адмирал» просят отменить решение суда по указанным в жалобах основаниям.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда, с учетом положений ст. 327.1 ГПК РФ.

Из материалов дела следует, что <данные изъяты> между Васильевым А.В. и ООО «Адмирал» был заключен договор участия в долевом строительстве №ЗК-7/В-1-74-2/АН.

В соответствии с п.3.1.3 договора застройщик принял на себя обязательства передать участнику объект по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 договора, при условии выполнения участником своих обязательств по настоящему договору надлежащим образом. Пунктом 4.2 договоров стоимость квартиры определена в размере 4 782 192 руб. соответственно.

Истцом обязательства по оплате договоров выполнены в полном объеме, что подтверждается переводом денежных средств на расчетный счет ответчика.

ООО «Адмирал» направило в адрес истца телефонограмму с уведомлением о возможности приема квартиры, в котором сообщило о завершении строительства и вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, а также пригласил истца в срок до 30.12.2014г. принять квартиру и подписать акт приема-передачи.

Условия передачи объектов долевого строительства изложены на интернет-сайте управляющей компании ООО «Лидер-Эксплуатация». Они предусматривают передачу квартиры только после производства всех расчетов с ответчиком и заключения с ООО «Лидер-Эксплуатация» договора на управление многоквартирным домом, а также возмещения расходов ответчика на техническое обслуживание дома в период с момента сдачи дома в эксплуатацию до подписания акта приема-передачи.

Срок передачи объекта в договоре обозначен не позднее <данные изъяты> г., при условии надлежащего исполнения участником по договору в полном объеме со сроком ввода в эксплуатацию 2 квартал 2014 <данные изъяты> введен в эксплуатацию <данные изъяты> г.

Застройщик уведомил о готовности квартиры к передаче, однако истец не принимает ее. Доказательств отказа в передаче квартиры со стороны застройщика не представлено.

Согласно ч.14 ст.161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (в ред. Федерального закона от 05.04.2013г. № 38-ФЗ).

С учетом изложенного, суд было установлено, что договор застройщиком с управляющей компанией ООО «Лидер-Эксплуатация» заключен на основании ч.14 ст.161 ЖК РФ.

При этом ответчиком не представлено доказательств того, что проводился установленный законом конкурс и участники долевого строительства выбрали в качестве управляющей компании ООО «Лидер-Эксплуатация». В связи с чем, суд признал необоснованными требования ответчика о заключении истцом договора с ООО «Лидер-Эксплуатация», поскольку содержащиеся в п. 3.2.5.1 договора условия противоречат положениям п. 2 ст. 16 Закона № 2300-1, п. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, ст.161 ЖК РФ и ущемляют права потребителя, возлагают на потребителя обязанность до передачи квартиры заключить договор с третьим лицом (управляющей организацией) и произвести указанному лицу оплату авансом за еще не предоставленные услуги.

В соответствии с п.3.2.5.2 договора, Участник обязан не позднее даты подписания акта приема-передачи объекта компенсировать Застройщику расходы по техническому и коммунальному обслуживанию Объекта и доли в общем имуществе многоквартирного дома, по расценкам, установленным организацией, эксплуатирующей многоквартирный дом и пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до оформления акта приема-передачи объекта.

Условия о возмещение истцом указанных расходов, изложенное в разделе 3 договора с одной стороны относится к случаям, позволяющим изменить цену договора участия в долевом строительстве, а с другой не позволяет определить размер изменения этой цены, поскольку в п.3.2.5.2 договоров отсутствуют критерии определения размера изменения цены договора.

В связи с этим данное условие как условие, дающее возможность изменить цену договора, не является согласованным и в этой связи п. 3.2.5.2 договоров противоречит ч. 2 ст. 5 ФЗ от 30.12.2014г. № 214-ФЗ.

В соответствии с п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Поскольку возложение на истца обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальных услуг противоречит указанной норме закона, суд правомерно признал незаконными пункт 3.2.5.2 и подпункт «б» п.4.1.2, п.4.6.2 и п. 9.2 Договора № ЗК-7/В-1-74-2/АН участия в долевом строительстве от 21.01.2013г.

В соответствии с ч.1 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

В соответствии с ч.1 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с ч.2 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с ч.3 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с ч.1 ст.12 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч.5 ст.8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Иных оснований для непринятия участником долевого строительства квартиры законом не предусмотрено.

С учетом представленных доказательств, суд пришел к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении встречных требований ответчика о заключении договора истцом с управляющей компанией ООО «Лидер Эксплуатация», а также дополнительной оплаты по договорам, поскольку срок исполнения обязательства ООО «Адмирал» по передаче объекта участнику долевого строительства, предусмотренный договорами был нарушен по вине застройщика.

В силу п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Учитывая, что возложение на истца обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги противоречит указанной норме, суд мотивированно признал незаконными пункт 3.2.5.2 и подпункт «б» п.4.1.2, п.4.6.2 и п. 9.2 договора участия в долевом строительстве от 21.01.2013г.

Как усматривается из материалов дела, Постановлением Главы городского поселения Одинцово <данные изъяты> от <данные изъяты> утверждено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства. Постановлением <данные изъяты> от <данные изъяты> жилому дому, в котором расположена квартира истца, присвоен адрес.

Ссылаясь на ч.2 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п.1 ст.330 ГК РФ, суд произвел расчет неустойки, определив ее размер в 105208,22 руб. (цена по договору 4 782 192 руб. умножить на ставку рефинансирования ЦБ РФ 8,25% разделить на 300 и умножить на количество дней пропущенного срока по передаче <данные изъяты> дней).

На основании п.1 ст.333 ГК РФ суд правомерно уменьшил сумму неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства до 5000 руб., которую взыскал с ответчика в пользу Васильева А.В.

Учитывая принцип разумности и характер причиненных истцу нравственных страданий, степень вины ответчика в ненадлежащем исполнении обязательств по договору, руководствуясь ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», суд обоснованно взыскал с ООО «Адмирал» в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 1000 руб.

Поскольку ООО «Адмирал» не были удовлетворены требования истца в добровольном порядке, в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» суд правильно определил к взысканию с ООО «Адмирал» в пользу Васильева А.В. штраф в размере 2500 руб. (5000\*50%).

Представленными доказательствами подтверждается несение истцом расходов на оплату услуг представителя, в связи с чем, на основании ст.100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца взыскивается судом в разумных пределах сумма расходов в размере 10000 руб.

Вместе с тем, у суда не имелось оснований для удовлетворения требований Васильева А.В. в части признания незаконными п. 4.6, п.4.6.1, второго абзаца п.3.1.3 Договора участия в долевом строительстве от 21.01.2013г., об обязанности передачи <данные изъяты> доме по адресу: <данные изъяты>, взыскании неустойки в размере 231718,50 руб., компенсации морального вреда 49000 руб., расходов на оплату услуг представителя 20000 руб.

Поскольку судом правильно определены юридически значимые обстоятельства, представленным доказательствам дана надлежащая оценка, решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, оснований для его отмены не имеется.

Доводы апелляционных жалоб не содержат ссылку на обстоятельства, ставящие под сомнение выводы суда, свидетельствующие о незаконности обжалуемого решения суда, доводы заявителей сводятся к несогласию с произведенной оценкой суда доказательств по делу.

Доводы апелляционной жалобы ООО « Адмирал» о том, что оспариваемые пункты договора не противоречат положениям ФЗ № 214, стороны предусмотрели в договоре в дальнейшем изменение цены договора, не могут являться основанием к отмене решения суда, поскольку суд дал оценку данному доводу, заявленному в процессе рассмотрения спора, и новых обстоятельств, поставивших под сомнение выводы суда, не заявлено.

Руководствуясь ст.ст.328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Одинцовского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> оставить без изменения, апелляционные жалобы Васильева А. В., ООО «Адмирал» - без удовлетворения.



Председательствующий:

Судьи: