

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красногорск
Московская область

27 июля 2020 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:
председательствующего Илларионовой Л.И.,
судей Ситниковой М.И., Тихонова Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания по поручению председательствующего помощником судьи Хан М.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело <данные изъяты> по иску по иску Кравцова К. О. к Акционерному обществу «А101 Девелопмент» о признании недействительным одностороннего акта приёма-передачи квартиры, взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, обязанности ответчика устранить строительные недостатки,

по апелляционной жалобе Акционерного общества «А101 Девелопмент» на решение Видновского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты>, заслушав доклад судьи Ситниковой М.И., объяснения явившихся лиц,

у с т а н о в и л а:

Истец обратился в суд с иском к Акционерному обществу «А101 Девелопмент», с учётом уточнения исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, просил признать недействительным односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства; взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта строительства; компенсацию морального вреда, неустойку за нарушение срока передачи объекта строительства машиноместа, штраф, расходы на оплату услуг представителя; обязать ответчика в течение семи дней со дня вступления решения суда в законную силу, устранить недостатки объекта долевого строительства.

В обоснование предъявленных требований ссылаясь на то, что между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве <данные изъяты> от <данные изъяты> на строительство двухкомнатной квартиры с лоджией, расположенной в многоквартирном <данные изъяты> (корпус 13.1, секция 2), комплексной застройки территории по строительному адресу: г<данные изъяты> (условный <данные изъяты>, этаж 5, проектная общая площадь 61,7 кв.м) и договор участия в долевом строительстве от <данные изъяты> на строительство машино-место, расположенное в жилом доме - многоквартирном <данные изъяты> (корпус П13, секция 1) по строительному адресу: <данные изъяты> (условный номер м/м-12, этаж подземный, проектная общая площадь 16,2 кв.м). После получения разрешения ввода объекта в эксплуатацию объекты должны были быть переданы в срок не позднее 30 сентября 2018 года. Дополнительных соглашений о переносе срока передачи Объектов сторонами Договоров не заключалось.

В судебном заседании представитель истца иски требования поддержал, пояснил, что строительные недостатки подтверждены экспертным заключением, квартира построена с отступлением от условий договора, недостатки не устранены, неустойка не выплачена, просил иски требования удовлетворить в полном объёме.

В судебном заседании представитель ответчика представил письменные пояснения, считает, что имеющиеся в квартире строительные недостатки не препятствовали истцу принять квартиру, в случае удовлетворения требований просил уменьшить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ. По машино-месту просил уменьшить неустойку и штраф.

Решением Видновского городского суда Московской области от 23 октября 2019 года иски требования удовлетворены частично; признан недействительным односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства к Договору участия в долевом строительстве <данные изъяты> от <данные изъяты>; с ОАО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта строительства квартиры за период с <данные изъяты> по <данные изъяты> в размере 500000 рублей, компенсация морального вреда 10000 рублей, штраф 130000 рублей; неустойка за нарушение срока передачи объекта строительства машино-места за период с <данные изъяты> по <данные изъяты> в размере 18000 рублей, компенсация морального вреда 1000 рублей, штраф 5000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 39000 рублей; обязано в срок - не позднее рабочих 7 дней со дня вступления решения суда в законную силу - устранить нижеследующие недостатки объекта долевого строительства расположенного по адресу: <данные изъяты> <данные изъяты>: частичное или полное отсутствие перегородки высотой в один блок из гипсовых пазогребневых плит путём их монтажа высотой в один блок согласно условиям договора и проектной документации; отсутствие на радиаторах отопления терморегуляторов фирмы-

изготовителя Сантехпром Авто путём их замены с установкой термолегуляторов фирмы-изготовителя Сантехпром Авто; нарушение технологии монтажа перегородки (зазор между перегородкой и межкомнатной стеной) путём перекладки перегородки с соблюдением технологии монтажа гипсовых пазогребневых плит; отсутствие гидроизоляции пола, путём проведения работ по гидроизоляции поверхности пола согласно проектной документации; отсутствие устройства внутриквартирного пожаротушения путём установки устройства внутриквартирного пожаротушения согласно проектной документации; отсутствие пожарных извещателей, путём установки пожарных извещателей в помещениях квартиры согласно Проектной документации; смещение кладки наружной стены из газобетонных блоков, путём перекладки части наружной стены с соблюдением обязательных требований нормативной документации.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, АО «А101 Девелопмент» подал апелляционную жалобу на предмет его отмены, в части признания одностороннего акта недействительным.

Заслушав объяснения явившихся лиц, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований к отмене обжалуемого решения, как постановленного в соответствии с действующими нормами материального и процессуального закона.

Судом установлено, что между Кравцовом К.О. и АО «А 101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» заключены: договор участия в долевом строительстве <данные изъяты> <данные изъяты> на строительство квартиры и договор участия в долевом строительстве от <данные изъяты> на строительство машиноместа.

В соответствии с условиями пунктов 3.1 обоих договоров Застройщик принял на себя обязательства в предусмотренные Договорами сроки построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Передаточным Актам расположенные в Жилом доме Объекты, а Участник принял на себя обязательства принять Объекты и уплатить обусловленные Договорами цены.

Объектом долевого строительства (Объектом 1), подлежащим передаче Участнику в соответствии с пунктами 1.3, 3.1, 3.2 Договора 1 и Приложением <данные изъяты> к Договору 1, является двухкомнатная квартира с лоджией, расположенная в Жилом доме - многоквартирном <данные изъяты> (корпус 13.1, секция 2) комплексной застройки территории по строительному адресу: <данные изъяты> (условный <данные изъяты>, этаж 5, проектная общая площадь 61,7 кв.м). Объектом долевого строительства (Объектом 2), подлежащим передаче Участнику в соответствии с пунктами 1.3, 3.1, 3.2 Договора 2 и Приложениями №<данные изъяты>, 2 к Договору 2, является машино-место, расположенное в Жилом доме - многоквартирном <данные изъяты> (корпус П13, секция 1) по строительному адресу: <данные изъяты> (условный номер м/м-12, этаж подземный, проектная общая площадь 16,2 кв.м).

В соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию <данные изъяты> от <данные изъяты> (далее - Разрешение, копия прилагается), выданным Комитетом государственного строительного надзора <данные изъяты>, Жилой дом имеет присвоенный адрес: <данные изъяты>

Объект долевого строительства машино-место передан истцу по Передаточному акту <данные изъяты>. Таким образом, период нарушения обязательств составляет с <данные изъяты> по <данные изъяты>.

В соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, возражениях относительно жалобы.

В случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части.

В силу п. 1 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» по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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 со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ч. 3 ст. 6 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» 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. 2 ст. 6, ст. 10 указанного закона, 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно п. 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О, статьей 330 ГК Российской Федерации неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Согласно части первой статьи 333 ГК Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 2 п. 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В силу ст. 15 Закона Российской Федерации «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.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено,

что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суда (пункт 16 статьи 13 Закона).

Поскольку право отказаться от подписания акта приёма - передачи объекта долевого строительства возникает у участника договора в случае, если объект долевого строительства создан с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, судом с целью разрешения спора, судом была назначена, и экспертами АНО Центр независимых экспертиз и права «Стандарт Эксперт» проведена строительно-техническая экспертиза.

Эксперты по результатам визуально-инструментального осмотра квартиры истца пришли к выводу, что объект долевого строительства, расположенный по адресу: <данные изъяты>, <данные изъяты> <данные изъяты>, не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве от <данные изъяты>, требованиям технических регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

Экспертами отмечено, что именно отсутствие устройства внутриквартирного пожаротушения; смещение кладки наружной стены нарушают пункты требований соответствующих нормативных документов, входящих в утверждённый Правительством Российской Федерации перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ. Отсутствие пожарных извещателей нарушает п. 6 ст. 83 Федерального закона №123-ФЗ. Отсутствие устройства внутриквартирного пожаротушения, отсутствие пожарных извещателей, а так же смещение кладки наружной стены приводят к ухудшению качества <данные изъяты> делают непригодным исследуемый объект для использования.

Разрешая настоящий спор, суд пришел к обоснованному и мотивированному выводу о том, что ответчиком допущено нарушение прав истца, выразившееся в несвоевременной передаче объекта долевого участия в строительстве, в связи с чем, подлежит взысканию неустойка, компенсация морального вреда и штраф.

Разрешая спор в части требований о признании недействительным односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства, суд правомерно исходил из того, что истцом указано на наличие строительных недостатков, связанных с созданием объекта с отступлением от условий договора, в связи с чем истец правомерно отказался от подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона и пришел к выводу о том, что у ответчика не имелось оснований к передаче квартиры на основании одностороннего передаточного акта.

Так как односторонний передаточный акт признан судом недействительным, то период нарушения обязательств застройщиком по передаче объекта долевого строительства составляет с <данные изъяты> по <данные изъяты>. Неустойка за данный период равна 976 595 руб. 74 коп. С учётом заявления ответчика на основании ст. 333 ГК РФ суд уменьшил размер неустойки как несоизмеримой последствиям нарушенных обязательств до 500 000 руб. Размер компенсации морального вреда суд определил в 10 000 руб., размер штрафа уменьшил до 130 000 рублей.

Судебная коллегия не соглашается с доводами ответчика о том, что участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта только в случае наличия недостатков, препятствующих в проживании объекта, поскольку в материалах дела представлено заключение экспертов, которое сторонами не оспаривалось.

Судом первой инстанции правильно определены правоотношения, возникшие между сторонами по настоящему делу, а также закон, подлежащий применению, правильно определены и в полном объеме установлены значимые для рассмотрения дела обстоятельства. Доводам сторон и представленным ими доказательствам дана надлежащая правовая оценка в их совокупности и в совокупности с установленными фактическими обстоятельствами.

Выводы суда основаны на материалах дела.

Апелляционная жалоба не содержит ссылки на обстоятельства, ставящие под сомнение выводы суда, свидетельствующие о незаконности обжалуемого решения суда, доводы заявителя сводятся к несогласию с произведенной судом оценкой доказательств по делу.

Оснований для отмены решения суда, предусмотренных ч. 4 ст. 330 ГПК РФ, судебной коллегией не установлено.

Решение суда законно и обоснованно.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Видновского городского суда Московской области от 23 октября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Акционерного общества «А101 Девелопмент» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи