

24.04.2015 г.

Щербинский районный суд г. Москвы

115201, г. Москва, Щербинский проезд, д. 3

ий с.о.,

1.

Ответчик: ООО «Олета»

Московская область, г. Видное,
ул. Школьная, д. 79, ком. 8.

ДЕЛО № 2-356/2015

Возражения

на исковое заявление о передаче имущества, взыскании неустойки, компенсации морального вреда

Щербинском районном суде г. Москвы рассматривается исковое заявление Сенченко П.Е. (далее – Истец) к ООО «Олета» (далее – Ответчик) о выплате неустойки, убытков, компенсации морального вреда, а также признания отдельных положений договора ничтожными.

Как отмечено в исковом заявлении, 09.12.2013 г. между ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент» и Сенченко Павлом Евгеньевичем заключено соглашение об уступке прав требований №Рас/1/251 по договору участия в долевом строительстве №Рас/1/ОИПГ от 30.05.2012 г.

Предметом данного соглашения являлось то, что ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент» передал Истцу право требования к Ответчику передачи квартиры до 30.06.2014, под условным номером 251, расположенной по строительному адресу: МО, Ленинский р-он, Внуковский с.о., д. Расказовка 13/2, жилой корпус 1.

Полагаем, что исковые требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

1. Не обоснованы требования о взыскании неустойки, убытков.

Полагаем, что требование о взыскании неустойки в размере 18 334,00 руб., на основании ст. 6 ч.2 ФЗ-214 РФ удовлетворению не подлежит, как не основанное на фактических обстоятельствах отношений между Истцом и Ответчиком и противоречащее нормам права.

В уведомлении Истца, о вводе дома в эксплуатацию дома, указано: «В соответствии с условиями Договора участия (п. 4.2.4) в течение 7 (семи) рабочих дней после получения настоящего сообщения Вам необходимо прибыть (лично или направить доверенное лицо, полномочия которого на участие в приемке объекта и подписания акта приема-передачи объекта должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью) на подписание Акта приема-передачи Объекта».

Истец явился для приемки объекта 29.06.2014. При осмотре объекта составлен двухсторонний дефектовочный акт, согласно которому стороны установили недостатки, которые **не препятствовали эксплуатации квартиры** (Кухня: пробит профиль балконной двери; Комната: отсутствуют заглушки дренажных отверстий на ПВХ; коридор: отсутствует электросчетчик; лифты не работают; санузел: отсутствует горячее и холодное водоснабжение. Однако, 29.06.2014 г. Истец отказался в подписании акта приема-передачи о получении квартиры.

Далее, 08.07.2014, 11.07.2014 Истец повторно явился и осмотрел квартиру, был составлены акты осмотра, указаны замечания. Данные замечания не препятствовали эксплуатации квартиры. Истец снова не изъявили желание в подписания акта приема-передачи квартиры. Далее недостатки были устранены.

Только 12.07.2014 г. был подписан акт приема-передачи квартиры, без возражений.

В соответствии с частями 1, 2, 3 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

В соответствии со ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 года N 214-ФЗ Истец имел право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в связи с неисполнением застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок на два месяца; а также ввиду имевшегося, по их мнению, существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Как следует из материалов дела, Истец от исполнения договора в части передачи им квартиры не отказывался, с исками о расторжении договора, об обязанности устранить недостатки квартиры или об обязанности передать квартиру они не обращался. Это свидетельствует о том, что **фактически позиция Истца сводилась не к стремлению получить квартиру в пользование, а к затягиванию сроков ее передачи Ответчиком.**

Частью 2 ст. 6 ФЗ-214 установлена ответственность застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи гражданину - участнику долевого строительства объекта долевого строительства в виде уплаты застройщиком гражданину - участнику долевого строительства неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Нормы Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в этой части к указанным отношениям не применяются. В соответствии с **ч. 9 ст. 4** названного Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется лишь в части, им не урегулированной.

В соответствии с **п. 25** Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г., суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив факт злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником долевого строительства предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства).

Помимо необоснованности заявленных требований о взыскании неустойки, сумма неустойки завышена.

Согласно **пункту 1 ст. 404 ГК РФ**, суд вправе уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумные меры к их уменьшению.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е. на реализацию требования **ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации**, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в **ч. 1 ст. 333 ГК РФ** речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного

(а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение **статьи 35 Конституции** Российской Федерации (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года N 263-О).

1.1 Убытки не доказаны и не обоснованы.

Истцом заявлены требования о возмещении убытков в виде денежных средств потраченных на аренду квартиры.

Под убытками в соответствии с **пунктом 2 статьи 15 ГК РФ** следует понимать расходы, которые потребитель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, утрату или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые потребитель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право потребителя, получило вследствие этого доходы, потребитель вправе требовать возмещения, наряду с другими убытками, упущенной выгоды в размере, не меньшем, чем такие доходы.

Аренда квартиры не являются убытками, в смысле ст. 15 ГК РФ, поскольку арендовал квартиру с 19.06.2014 по 31.12.2014 г., то есть до даты возможной передачи квартиры по договору долевого участия и договор аренды не связан моментом передачи квартиры.

Помимо прочего, у истца в паспорте указано место регистрации (жительства), то есть никоим образом его права на жилье не нарушены.

Частью **1 ст. 393 ГК РФ** на должника возложена обязанность возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В силу **ст. 393 ГК РФ** обязанность должника возместить убытки возникает при наличии доказательств неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств и подтверждения факта и размера понесенных убытков, наличия причинной связи между правонарушением и убытками.

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать совокупность нескольких условий (оснований возмещения убытков): противоправности действий (бездействия) причинителя убытков, причинной связи между противоправными действиями и убытками, наличие и размер понесенных убытков. Для удовлетворения требований истца о взыскании убытков необходима доказанность всей совокупности указанных фактов.

Для взыскания убытков истцу необходимо обосновать, какие расходы он реально (достоверно) произвел бы, при обычных условиях по договору.

Условия, необходимые для применения меры ответственности к ответчику в виде возмещения убытков (противоправность, убытки, причинная связь), в настоящем деле отсутствуют.

1.2 Моральный вред не обоснован и не доказан.

Истец не доказал, что Ответчик причинил ему физические и нравственные страдания.

С учетом того, что основные требования не обоснованы и не доказаны, то полагаем, что требование о взыскании морального вреда подлежит оставлению без удовлетворения в полном объеме.

К тому же стоит отметить, что заявленная Истцом сумма морального вреда, помимо того, что не обоснована по праву, завышена, а также то, что Истцом не приведен расчет размера требуемого возмещения морального вреда.

Ст. 151 ГК РФ установлено, что при определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства, степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со **ст. 15 Закона** «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. 1101 ГК РФ** размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Ответчик построил объект долевого строительства с соблюдением всех законодательных процедур, в соответствии с условиями договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями. Своевременно уведомил истца о готовности объекта и обеспечении явки для подписания акта приема-передачи. Не подписание акта приема-передачи объекта, в пределах предусмотренного договором срока, произошло из-за действий Истца и не нарушило прав последнего, поскольку Истец необоснованно уклонился от подписания акта приема-передачи.

Существуют случаи намеренного уклонения дольщиков от приемки результата инвестиционной деятельности, оформления права собственности. Чаще всего этот процесс дольщики затягивают для поиска покупателя квартиры под видом переуступки, реже — чтобы не платить налог на недвижимость. Без оформления права собственности дольщики имеют возможность не оплачивать коммунальные платежи. Просим суд учесть данные доводы при вынесении решения.

2. Отсутствует право на иск в отношении общего имущества и признания условий договора недействительными.

Истец ссылается на недостатки, относящихся к общему имуществу собственников жилья (требование проложить телевизионный кабель, озеленение территории, построить площадку для выгула собак) в многоквартирном доме, права на которое каждый собственник получил в силу того, что он являлся участником долевого строительства на основании договора долевого участия с ответчиком.

В соответствии со **статьей 7** Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», **статьей 29 Закона** о защите прав потребителей собственники многоквартирного дома вправе ставить вопрос о защите нарушенного права, однако при этом необходимо учитывать следующее.

Согласно **пункту 1 статьи 209 ГК РФ** собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с **частью 1 статьи 36 ЖК РФ** собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (далее - общее имущество).

Согласно **части 1 статьи 37 ЖК РФ** доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

По правилам **пункта 1 статьи 247 ГК РФ** владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В соответствии с **частью 1 статьи 3 ГК РФ** заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Из вышеприведенной нормы **статьи 247 ГК РФ** следует, что правом на обращение в суд в связи с ненадлежащим качеством общей собственности обладают все участники общей долевой собственности, связанные совместной волей, которая при подаче иска должна быть выражена в установленном законом порядке.

Применительно к рассматриваемому делу, исходя из положений **главы 6 ЖК РФ**, надлежащей формой выражения такой воли по вопросам владения и пользования общим имуществом является решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

По правилам **части 2 статьи 44 ЖК РФ** принятие решения, как об устранении недостатков в общем имуществе, о капитальном, так и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов дела следует, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по указанному вопросу, **в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК РФ**, не проводилось.

Истцом суду не представлялись протоколы общего собрания собственников многоквартирного дома в качестве доказательства проведения общего собрания в предусмотренном ЖК РФ порядке.

Отсутствие решения надлежаще проведенного общего собрания собственников многоквартирного дома свидетельствует об отсутствии у Истца, обратившегося с настоящим иском в суд, полномочий для предъявления требований в отношении общего имущества.

Фактически действия Истца по обращению в суд с подобным иском должен представлять собой реализацию коллективного интереса собственников помещений в жилом доме в сохранности общего имущества и управлении им, который может быть выражен всеми собственниками одновременно в порядке **пункта 1 статьи 247 ГК РФ**.

Таким образом, с учетом вышесказанного Истец, без наличия полномочий от общего собрания собственников объектов в жилом доме, не вправе заявлять требования в отношении общего имущества.

Ответчик обращает внимание суда, что объект жилой корпус 1, расположенный по адресу: Ленинский р-он, Внуковский с.о., д. Расказовка 13/2 принят в эксплуатацию – разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU77229000-005536 26.02.2014 г.

В соответствии с **частью 1 статьи 55 ГрК РФ** разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Никто разрешение не оспаривал.

2.1 Требование о признании условий договора недействительными удовлетворению не подлежат.

П. 10.1 ДДУ. Договор ДДУ первоначально заключался между юридическими лицами и в настоящее время действует между юридическими лицами в том числе, в отношении истца уступлено только часть прав по ДДУ. При этом ФЗ ОЗПП устанавливает, что не применяются условия договора ущемляющие права потребителя. Обращение Истца в Щербинский суд подтверждает, что указанный пункт не нарушает его прав.

Также необоснованно требование об изложении п. 2.2 в иной редакции, каким образом нарушается его права не приведено Истцом.

Требования об изложении п. 4.2.5.1 в иной редакции необоснованно и не законно, поскольку собственник, владелец имущества должен нести расходы по его содержанию.

Данное требование, как заявляет в иске истец, указано для дальнейшего судебного спора с управляющей компанией.

Обязательный досудебный порядок урегулирования споров до подачи искового заявления в суд предусмотрен в случае предъявления требований об изменении или расторжении договора (**пункт 2 статьи 452 ГК РФ**) и в иных случаях, предусмотренных законом.

Истец не обращался с требованиями к Ответчику об изменении условий договора.

Помимо истца данный договор заключен и с иными гражданами и юридическими лицами, права которых могут быть затронуты при его изменении судом.

3. Требование о наложении штрафа в соответствии с частью 2 ст. 14.8 КоАП удовлетворению не подлежит, поскольку отсутствует состав правонарушения, порядок и основание привлечения к административной ответственности устанавливает КоАП РФ в рамках административного производства, в данном случае процесс возбужден и идет в рамках гражданских правоотношений.

В связи с вышеизложенным, и на основании ст. ст. 10, 11, 15, 151, 333, 404, 1101 ГК РФ, 3, 55, 56, 67, 100 ГПК РФ, ФЗ-214, ФЗ ОЗПП,

ПРОШУ СУД:

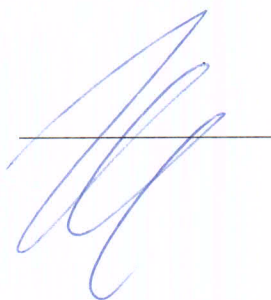
Отказать Истцу в удовлетворении иска в полном объеме.

Приложение:

1. Соглашение об уступке прав требований №Рас/1/251 от 09.12.2013 (Эверест Менеджмент и Сенченко П.Е.);
2. Договор участия в долевом строительстве №Рас/1/Опт от 30.05.2012 г.;
3. Копия акта приема-передачи квартиры от 12.07.2014;
4. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
5. Копия заключения о соответствии построенного жилья;
6. Копия справки о выполнении работ по устройству кабельного телевидения;
7. Копия наряд-заказа на подключение Интернет в квартиру 251, с Сенченко П.Е.;
8. Копия доверенности на представителя.

Представитель ООО «Олета»

по доверенности



Хабаров С. В.