

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

10 июля 2019 года

г. Щелково Московская область

Щелковский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Торбика А.В., при секретаре Зайцевой К.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дегтянникова Владислава Васильевича к АО «А101ДЕВЕЛОПМЕНТ» о признании недействительным одностороннего акта приема – передачи квартиры, компенсации морального вреда

УСТАНОВИЛ:

Истец Дегтянников В.В. обратился в суд с иском мотивируя тем, что между ним и АО «А101ДЕВЕЛОПМЕНТ» заключен договор участия в долевом строительстве №ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015 в отношении объекта: квартира с условным №2-349, секция 6, этаж 4, порядковый номер на этаже 28, количество комнат 3, проектная площадь 80,40 кв.м., дом №2 по адресу: Москва, НАО, Сосенское, в районе д. Николо – Хованское (строительный адрес); город Москва, поселение Сосенское, ул. Сервантеса, д.3, корпус 1, квартира 20 (почтовый адрес).

Цена договора полностью выплачена истцом.

Согласно п.5.1 Договора ответчик обязан передать истцу объект не позднее 31.12.2017.

По результатам осмотра 08.07.2018 в квартире обнаружены многочисленные недостатки, делающие его непригодным для использования по назначению.

До настоящего времени уведомления от Застройщика об устранении недостатков истцу не поступали.

Однако, истец узнал, что Застройщиком 01.03.2018 составлен односторонний акт приема – передачи квартиры.

На основании изложенного, просит суд:

Признать недействительным односторонний акт приема – передачи квартиры №20 от 01.03.2018, составленного АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1115003009000) по Договору участия в долевом строительстве № ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015 с Дегтянниковым Владиславом Васильевичем.

Взыскать с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1115003009000) в пользу Дегтянникова Владислава Васильевича компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб.

В судебном заседании истец Дегтянников В.В. исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности Рябец В.А. возражений против заявленных требований не представил.

Представитель третьего лица АО «А101-Комфорт» не явился, извещен.

Выслушав явившихся лиц, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Исходя из положений ст. ст. 309, 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

По смыслу ч. 1, ч. 3 Федерального закона "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, за исключением случая, когда сторонами в установленном порядке достигнуто соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 упомянутого 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ).

Исходя из положений ч. ч. 1, 2, 3 ст. 8 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 7 Федерального закона от дата N 214-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, 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии с ч. 5 ст. 8 Федерального закона от дата N 214-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 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

В силу ч. 6 ст. 8 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда составлен акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе

составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

В судебном заседании установлено, что между Дегтянниковым В.В. и АО «А101ДЕВЕЛОПМЕНТ» заключен договор участия в долевом строительстве №ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015 в отношении объекта: квартира с условным №2-349, секция 6, этаж 4, порядковый номер на этаже 28, количество комнат 3, проектная площадь 80,40 кв.м., дом №2 по адресу: Москва, НАО, Сосенское, в районе д. Николо – Хованское (строительный адрес); город Москва, поселение Сосенское, ул. Сервантеса, д.3, корпус 1, квартира 20 (почтовый адрес).

Цена договора полностью выплачена истцом.

Согласно п.5.1 Договора ответчик обязан передать истцу объект не позднее 31.12.2017.

По результатам осмотра 08.07.2018 в квартире обнаружены многочисленные недостатки, делающие его непригодным для использования по назначению.

До настоящего времени уведомления от Застройщика об устранении недостатков истцу не поступали.

Застройщиком 01.03.2018 составлен односторонний акт приема – передачи квартиры.

В судебном заседании установлено, что истцу уведомления от Застройщика об устранении недостатков истцу не поступали.

Ответчиком не представлены доказательства устранения указанных истцом недостатков и уклонения истца от подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры.

На основании изложенного, исковые требования в части признания недействительным односторонний акт приема – передачи подлежат удовлетворению.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Учитывая все обстоятельства дела, степень вины ответчика в неисполнении обязательств, нравственные страдания истца, с учетом требований разумности и справедливости, в пользу истца с ответчика подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда в сумме 5000 руб. 00 коп.

Руководствуясь ст. 194-198, ГПК РФ, суд  
РЕШИЛ:

Иск Дегтянникова Владислава Васильевича к АО «А101ДЕВЕЛОПМЕНТ» о признании недействительным одностороннего акта приема – передачи квартиры, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Признать недействительным односторонний акт приема – передачи квартиры №20 от 01.03.2018, составленный АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1115003009000) по Договору участия в долевом строительстве № ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015 с Дегтянниковым Владиславом Васильевичем.

Взыскать с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1115003009000) в пользу Дегтянникова Владислава Васильевича компенсацию морального вреда в размере 5000 руб.

В удовлетворении иска Дегтянникова Владислава Васильевича в части взыскания компенсации морального вреда в большем размере отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме через Щелковский городской суд Московской области.

Судья *подпись*

А.В. Торбик

