

В Щелковский городской суд Московской области

Истец: Дегтянников В.В.

Ответчик: АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»

142703, Московская область, г. Видное, уд.
Донбасская, д. 2, корп. 1, комн. 216

Дело: 2-2670/2018

Судья: Савина Е.В.

Отзыв на исковое заявление

Дегтянников В.В. (далее – Истец, Участник), обратился в суд с иском к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Ответчик, Застройщик) с требованиями о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

Ответчик полагает указанные требования несостоятельными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

1. Неустойка не подлежит взысканию.

Согласно ч.1 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 214-ФЗ) 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.

Согласно заключению о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от **04 октября 2017 года** строительство дома было завершено 11 июля 2017

года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано Мосгосстройнадзор **28 ноября 2017 года**. Договором между Истцом и Ответчиком предусмотрена передача объекта долевого строительства не позднее 31 декабря 2017 года, таким образом, Ответчиком соблюдены условия договора в части строительства Объекта в предусмотренный договором срок.

Часть 4 ст. 8 214-ФЗ устанавливает, что Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче объекта было направлено Ответчиком 29.11.2017 г., но по причине технической ошибки было отправлено на неверный адрес. Учитывая объем отправки уведомлений об окончании строительства всем жителям построенного дома, данная техническая ошибка обнаружилась несвоевременно. Ответчик, получив претензию от Истца, с требованием об уведомлении о завершении строительства, направил данное уведомление от 27.11.2017 г. уже на верный адрес 01 июня 2018 года, которое было получено Истцом **06 июня 2018 года (согласно ст. 165.1. ГК РФ)**.

Далее в п. 4 ст. 8 214-ФЗ говорится о том, что участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, **в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения**. Однако, Истцом объект недвижимости по настоящий момент не принят, что говорит об уклонении от принятия.

Верховный суд РФ в «Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013, указал следующее: «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».

На основании вышеизложенного просим отказать в удовлетворении указанного требования в полном объеме.

2. Требования о компенсации морального вреда и штрафа не подлежат удовлетворению.

Исходя из вышесказанного, требования, на основании которых Истец обратился в суд, незаконны, следовательно, производные требования, возникшие из первоначальных требований, о компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов не подлежат удовлетворению, поскольку нарушения прав Истца не нашло своего подтверждения в процессе рассмотрения дела.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 195 ГПК РФ

ПРОШУ:

В удовлетворении требований Дегтянникова В.В. к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» отказать в полном объеме.

Приложение:

1. Копия Заключения о соответствии;
2. Копия Разрешения на ввод в эксплуатацию;
3. Копия квитанции о направлении Истцу Уведомления об окончании строительства и описи вложения от 29.11.2017 г.
4. Копия квитанции о направлении Истцу Уведомления об окончании строительства и описи вложения от 01.06.2018 г.
5. Распечатка с сайта Почты России о вручении Истцу Уведомления об окончании строительства и описи вложения на 1 л.
6. Копия доверенности представителя Ответчика на 1 л.

Представитель по доверенности



В.А. Рябец