

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

18 декабря 2015 г. г. Хабаровск  
Хабаровский районный суд Хабаровского края в составе  
председательствующего судьи Макий И.В.,  
при секретаре Дудко Е.Н.,  
с участием:  
истца К.Н.И.,  
представителя истца Михайлова Р.В.  
представителя ответчика ООО «Солнечная поляна» Драй Э.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.Н.И. к  
обществу с ограниченной ответственностью «Солнечная поляна» о расторжении договора  
строительного подряда, взыскании денежных средств,

**установил:**

К.Н.И. обратилась в суд с указанными исковыми требованиями к ООО «Солнечная поляна». Заявленные требования мотивированы следующим. ДД.ММ.ГГГГ между К.Н.И. и ООО «Солнечная поляна» заключен договор № строительства квартиры в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу <адрес>, строительный № этаж 3, условный номер №. В дальнейшем ДД.ММ.ГГГГ № была передана истцу под отделочные работы, что подтверждается актом приема-передачи. Квартира была передана К.Н.И. с целью выполнения отделочных работ, а не как объект завершеного строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. О получении разрешения на ввод в эксплуатацию ответчик истца не уведомлял. ДД.ММ.ГГГГ в указанном доме произошел пожар, в результате которого квартира № пришла в непригодное для проживания состояние. Поскольку объект долевого строительства К.Н.И. передан не был, риск гибели или случайного повреждения имущества лежит на ООО «Солнечная поляна». В договоре долевого участия в строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрен срок передачи объекта долевого строительства до окончания III квартала 2014г. Поскольку объект долевого участия в строительстве истцу до сих пор не передан, просит расторгнуть договор долевого участия в строительстве, взыскать с ответчика денежные средства в размере <данные изъяты> уплаченные по договору долевого участия в строительстве.

В судебном заседании истец К.Н.И. исковые требования поддержала по доводам, изложенным в исковом заявлении. Дополнительно пояснила, что до настоящего времени сообщение о завершении строительства и о готовности объекта к передаче от ответчика она не получала. Квартира находится в непригодном для проживания и использования состоянии.

В судебном заседании представитель ООО «Солнечная поляна» Драй Э.Ю. исковые требования не признала в полном объеме. Суду пояснила, что объект долевого строительства – квартира была передана истцу по акту приемки-передачи. О том, что дом введен в эксплуатацию, всех участников долевого строительства, в том числе истца, оповещали через средства связи. Доказательства в подтверждение этого отсутствуют. Письменное сообщение о готовности объекта к передаче К.Н.И. не направлялось. Пожар произошел после ввода дома в эксплуатацию, в связи с чем считает, что фактически объекты строительства являются собственностью участников долевого строительства и риск гибели имущества перешел к ним.

Выслушав пояснения участников судебного разбирательства, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

ДД.ММ.ГГГГ. между К.Н.И. и ООО «Строительная компания Солнечная поляна» заключен договор долевого участия в строительстве №.

Согласно п. 1.1 договора застройщик обязуется в срок до окончания III квартала 2014г. своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный, по адресу: <адрес>, и передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 договора, участнику долевого строительства.

В силу п. 1.3 объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является квартира, входящая в состав многоквартирного дома со следующими характеристиками: строительный адрес многоквартирного дома <адрес> строительный номер дома № (3 очередь, 16-ый этап строительства), этаж №, условный номер квартиры №, ориентировочная площадь <данные изъяты>

В соответствии с п. 1.5 договора передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется после получения застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по договору.

Пункт 2.1.5 предусматривает, что за один месяц до наступления срока передачи объекта застройщик обязан направить участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения, либо вручить лично под расписку сообщение о завершении строительства и о готовности объекта к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Также уведомлением участника является сообщение даты о завершении строительства и передаче объекта, опубликованное на официальном сайте застройщика.

В соответствии с п. 2.1.6 договора обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта строительства.

В соответствии с п. 3.1 договора стоимость строительства объекта долевого строительства составила <данные изъяты>.

В соответствии с п. 4.1 договора застройщик обязался осуществить передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства в III квартале 2014 года.

Истец К.Н.И. выполнила свое обязательство по оплате объекта долевого строительства на общую сумму <данные изъяты> что подтверждается квитанциями к приходно-кассовому ордеру.

Ответчик в нарушение условий заключенного договора и положений действующего законодательства в установленные договором сроки, а также после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию от ДД.ММ.ГГГГ в предусмотренном договором порядке не передал истцу К.Н.И. объект долевого участия.

Доводы представителя ответчика о том, что К.Н.И. приняла объект долевого строительства по акту приема – передачи от ДД.ММ.ГГГГ являются необоснованными.

Так, 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.

В соответствии со ст. 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Акт приемки-передачи квартиры подписан сторонами ДД.ММ.ГГГГ, до получения ответчиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в нарушение требований п. 2 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». В акте сторонами оговорено, что квартира передана К.Н.И. под отделочные работы.

В соответствии с п. 2 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию регламентирован ст.55 Градостроительного кодекса 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 документацией.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета.

Ответчиком в установленном законом порядке истцу объект долевого строительства не передан.

В соответствии с п. 1 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в том числе, в случаях: неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» 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.

Пунктом 3 указанной статьи предусмотрено, что в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 настоящего Федерального закона.

Из анализа указанной нормы следует, что установленные законом гарантии качества относятся к основным характеристикам объекта строительства, определяющим возможность его использования по назначению. В случае нарушения данного обязательства застройщик в силу указанной статьи несет предусмотренную законом ответственность.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Согласно положениям преамбулы Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 года № 2300-1 к существенным недостаткам относятся недостатки товара (работы, услуги), которые делают невозможным или недопустимым использование товара (работы, услуги) в соответствии с его целевым назначением либо которые не могут быть устранены, либо которые проявляются вновь после устранения, либо для устранения которых требуется большие затраты, либо вследствие которых потребитель в значительной степени лишается того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора.

Из материалов дела следует, что в № в квартале <адрес> ДД.ММ.ГГГГ произошел пожар.

Согласно техническому заключению № ФГБУ <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ очаг пожара находится в районе чердачного перекрытия над комнатой №, расположенной на четвертом этаже (мансардном) в правой части жилого дома. Путем исключения других возможных версий возникновения пожара, учитывая наличие в очаге пожара проводов электросети квартиры, специалистом сделан вывод о том, что причиной возникновения данного пожара явилось загорание горючих материалов элементов конструкции чердачного перекрытия, находившихся в очаге пожара, в результате тепловыделения при протекании аварийных режимов работы в электросети.

Согласно заключению эксперта <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ квартира условный №, расположенная в <адрес>», строительный № согласно п.п. 12, 15, 16, 38 МДС 13-21.2007 не пригодна для проживания. Несоответствие требованиям МДС 13-21.2007 заключается в следующем: по п. 12 – квартира не обеспечена инженерными системами электроснабжения, горячего водоснабжения, отопления, по п. 15 – наружные ограждающие конструкции не имеют теплоизоляцию, обеспечивающие в холодный период года температуру отапливаемых помещений не менее + 18 градусов, по п. 16 – жилые помещения не защищены от проникновения атмосферных осадков, по п. 38 – техническое состояние строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных конструкций.

Согласно п. 6. ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

К.Н.И. в адрес ответчика была направлена претензия о расторжении договора долевого участия в строительстве № и возвращении уплаченных по договору денежных средств. Ответчиком указанная претензия оставлена без ответа.

С учетом изложенных обстоятельств, договор долевого участия в строительстве, заключенный ДД.ММ.ГГГГг. между истцом и ответчиком, подлежит расторжению, а с ООО «Солнечная поляна» в пользу К.Н.И. необходимо взыскать денежные средства, уплаченные по договору участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, в размере <данные изъяты>.

Отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемым Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992года №2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений статьи 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статья 8-12), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также

об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации (пункты 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Заключая договор участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, К.Н.И. намеревалась приобрести в собственность жилое помещение для личных нужд, следовательно, на правоотношения из указанного договора распространяются положения Федерального закона «О защите прав потребителей».

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей», согласно которому при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, с ООО «Солнечная поляна» в пользу К.Н.И. подлежит взысканию штраф в размере <данные изъяты>.

На основании пункта 1 статьи 103 ГПК РФ, предусматривающего, что государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, с ООО «Солнечная поляна» в бюджет Хабаровского муниципального района Хабаровского края должна быть взыскана государственная пошлина в размере <данные изъяты> Госпошлина исчислена в соответствии с требованиями ст. 333.19 Налогового кодекса РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**решил:**

Исковые требования К.Н.И. к обществу с ограниченной ответственностью «Солнечная поляна» о расторжении договора строительного подряда, взыскании денежных средств удовлетворить.

Расторгнуть договор строительного подряда № заключенный ДД.ММ.ГГГГ между К.Н.И. и обществом с ограниченной ответственностью «Солнечная поляна».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Солнечная поляна» в пользу К.Н.И., родившейся ДД.ММ.ГГГГ в <адрес>, денежные средства в размере <данные изъяты>, штраф в размере <данные изъяты>, а всего <данные изъяты>

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Солнечная поляна» в бюджет Хабаровского муниципального района Хабаровского края государственную пошлину в размере <данные изъяты>

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Хабаровский краевой суд через Хабаровский районный суд Хабаровского края в течение одного месяца после принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение принято 23 декабря 2015г.

Судья И.В. Макий