

Печать

Решение по гражданскому делу

Информация по делу

Дело № 2-3214/2019

66RS0003-01-2019-002827-42

Мотивированное решение изготовлено 15 июля 2019 года

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Екатеринбург 09 июля 2019 года

Кировский районный суд г. Екатеринбурга в составе председательствующего судьи Войт А.В., при секретаре Лаптеве Е.А., с участием представителя истца Михайловской Ю.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области в интересах неопределенного круга лиц к акционерному обществу «Среднеуральское строительное управление» о признании действий противоправными, возложении обязанности привести пункты договора участия в долевом строительстве в соответствие с действующим законодательством,

УСТАНОВИЛ:

Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области (далее – Управление Роспотребнадзора по Свердловской области, Управление) обратилось в суд с вышеуказанным иском в интересах неопределенного круга лиц, в обоснование которого указало, что в декабре 2018 года территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Свердловской области в Орджоникидзевском и Железнодорожных районах г. Екатеринбурга, в городе Березовский, в городе Верхняя Пышма на основании материалов прокуратуры Орджоникидзевского района г.Екатеринбурга по проверке соблюдения АО «Среднеуральское строительное управление» требований законодательства в сфере защиты прав граждан-участников долевого строительства, законодательства о защите прав потребителей при заключении договоров долевого участия в строительстве, привлек АО «Среднеуральское строительное управление» к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. По результатам мониторинга сети Интернет территориальным отделом Управления установлено, что на сайте <***> размещен типовой договор участия в долевом строительстве (<***> При изучении данного типового договора обнаружено, что он содержит условия, не соответствующие действующему законодательству, ущемляет права потребителей по сравнению с законодательством Российской Федерации. Просит признать противоправными в отношении неопределенного круга лиц действия акционерного общества «Среднеуральское строительное управление» по включению в типовой договор участия в долевом строительстве условий, предусмотренных пунктами 3.7, 4.3.10, 4.4.2, 8.2, 8.3; возложить обязанность на акционерное общество «Среднеуральское строительное управление» привести следующие пункты договора участия в долевом строительстве в соответствие с действующим законодательством: пункт 3.7 в соответствии с п. 1 ст. 16.1 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»; пункт 4.3.10 в соответствии с ч. 1 ст. 16 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; пункт 4.4.2 в соответствии с ч. 2 ст. 7 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; пункт 8.2 в соответствии с ч. 6 ст. 7 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; пункт 8.3 в соответствии с п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных приказом Минкомсвязи России от 31 июля 2014 года № 234№;

возложить на акционерное общество «Среднеуральское строительное управление» обязанность в течение десяти дней со дня вступления решения суда в законную силу довести решение суда до сведения потребителей через средства массовой информации.

Представитель истца Михайловская Ю.М., действующая на основании доверенности от 09 января 2019 года, в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала. Пояснила, что до настоящего времени договор не изменен.

Ответчик в судебное заседание своего представителя не направил. О дате, времени и месте судебного заседания ответчик извещен надлежащим образом: судебной повесткой, направленной заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу регистрации юридического лица, конверт возвращен по истечении срока хранения. Кроме того 03 июля 2019 года представителю ответчика Рухлинской Е.В., действующей на основании доверенности от 09 января 2019 года, вручены повестка и исковое заявление с приложением. О наличии уважительных причин для неявки суду не сообщено. Ходатайство об отложении рассмотрения дела не заявлено. При таких обстоятельствах на основании ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом определено рассматривать дело в отсутствие ответчика.

Заслушав представителя истца, исследовав материалы дела, каждое доказательство в отдельности и все в совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Таким образом, гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему, заключенных гражданами и юридическими лицами, действующими по своему усмотрению.

В силу статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с п. 1 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Договоры, стороной по которым выступает физическое лицо, не являющееся предпринимателем без образования юридического лица, заключаемый в личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности также регулируются законодательством о защите прав потребителей (преамбула Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Пунктом 1 ст. 16 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон «О защите прав потребителей») установлено, что условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Из материалов дела следует, а также установлено в судебном заседании на момент рассмотрения дела, что на сайте АО «Среднеуральское строительное управление» по адресу <***> размещен типовой договор участия в долевом строительстве (<***>

Согласно п. 3.7 типового договора, днем исполнения обязательства участника по внесению платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет застройщика.

При этом согласно п. 3 ст. 16.1 Закона «О защите прав потребителей» при оплате товаров (работ, услуг) наличными денежными средствами обязательства потребителя перед продавцом (исполнителем) по оплате товаров (работ, услуг) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств продавцу (исполнителю) либо платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц.

При оплате товаров (работ, услуг) путем перевода предоставляемых потребителем наличных денежных средств без открытия банковского счета обязательства потребителя перед продавцом (исполнителем) по оплате товаров (работ, услуг) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения потребителем наличных денежных средств кредитной организации либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе.

При оплате товаров (работ, услуг) путем перевода денежных средств в рамках применяемых форм безналичных расчетов обязательства потребителя перед продавцом (исполнителем) по оплате товаров (работ, услуг) считаются исполненными в сумме, указанной в распоряжении о переводе денежных средств, с момента подтверждения его исполнения обслуживающей потребителя кредитной организацией.

Таким образом, пункт 3.7 типового договора, предусматривающий единый для любых способов оплаты момент исполнения обязательства, не соответствует п. 3 ст. 16.1 Закона «О защите прав потребителей», ущемляет права потребителей.

Согласно п. 4.3.10 типового договора, участник обязуется подать документы в регистрирующий орган для регистрации права собственности на квартиру в течение 90 календарных дней со дня подписания акта приема-передачи.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Суд соглашается с доводами истца о том, что законодательно не определено, в какой период участник должен обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, участник самостоятельно вправе определить такой срок. А в предмет договора участия в долевом строительстве отношения участия и регистрирующего органа не входят.

Пункт 4.4.2 типового договора устанавливает, что участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок в случае обнаружения недостатков в объекте долевого строительства.

Однако в соответствии с ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ 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:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким образом, законодательно предусмотрено право потребителя на выбор способа восстановления нарушенного права, однако ответчик предусмотрел в договоре только один способ восстановления права, ограничив потребителя в выборе, предусмотренном вышеуказанной частью статьи 7.

Пунктом 8.2. типового договора установлено, что все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Все споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на разрешение в суд согласно действующему законодательству.

Между тем, право на обращение в суд за защитой нарушенного права участника долевого строительства не обусловлено наличием обязательного досудебного порядке урегулирования спора. Часть 6 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ устанавливает, что участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд. Таким образом, право выбора судебного способа защиты нарушенного права имеется у участника долевого строительства, а ответчик, установив обязательный претензионный порядок, ограничил участника-потребителя в своем праве.

Пунктом 8.3 типового договора установлено, что извещения, уведомления, сообщения, связанные с исполнением (неисполнением) сторонами договора направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо иному адресу, сообщенному другой стороне предварительно письменно. Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа стороны от получения почтового отправления или уклонения от его получения, датой получения будет считаться дата по истечении 15 рабочих дней с даты отправки одной стороны в адрес другой стороны почтового отправления заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

То есть указанным пунктом предусмотрен более сокращенный срок хранения почтовой корреспонденции, чем установленный п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных приказом Минкомсвязи России от 31 июля 2014 года № 234, согласно которому письменная корреспонденция и почтовые переводы при невозможности их вручения (выплаты) адресатам (их уполномоченным представителям) хранятся в объектах почтовой связи места назначения в течение 30 дней, иные почтовые отправления - в течение 15 дней, если более длительный срок хранения не предусмотрен договором об оказании услуг почтовой связи. Почтовые отправления разряда "судебное" и разряда "административное" при невозможности их вручения адресатам (их уполномоченным представителям) хранятся в объектах почтовой связи места назначения в течение 7 дней.

Вышеуказанные нормы являются императивными, нарушение их ответчиком является противоправным.

18 декабря 2018 года в отношении АО «Среднеуральское строительное управление» территориальным отделом Управления вынесено три постановления о назначении административного наказания по ст. 14.8 ч. 2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, которым установлено, что п.п. 3.7, 4.3.1 договоров, заключенных с участниками, нарушают права потребителей.

Таким образом, суд полагает, что требования Управления являются законными и обоснованными, а потому подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

В случае, если указанные действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено

С учетом удовлетворенных требований решение суда подлежит исполнению ответчиком в десятидневный срок со дня вступления в законную силу.

В соответствии со ст. 46 Закона «О защите прав потребителей» орган государственного надзора, органы местного самоуправления, общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) вправе предъявлять иски в суды о прекращении противоправных действий изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) в отношении неопределенного круга потребителей.

При удовлетворении такого иска суд обязывает правонарушителя довести в установленный судом срок через средства массовой информации или иным способом до сведения потребителей решение суда.

АО «Среднеуральское строительное управление в течение десяти дней со дня вступления решения суда в законную силу обязано довести решение суда до сведения потребителей через средства массовой информации и официальный сайт ответчика.

На основании ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в местный бюджет подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области в интересах неопределенного круга лиц к акционерному обществу «Среднеуральское строительное управление» о признании действий противоправными, возложении обязанности привести пункты договора участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством удовлетворить.

Признать действия акционерного общества «Среднеуральское строительное управление» по включению в типовый договор участия в долевом строительстве условий, предусмотренных пунктами 3.7, 4.3.10, 4.4.2, 8.2, 8.3 противоправными.

Возложить обязанность на акционерное общество «Среднеуральское строительное управление» в течение десяти дней со дня вступления решения суда в законную силу привести следующие пункты договора участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством:

Пункт 3.7 в соответствии с п. 1 ст. 16.1 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»;

Пункт 4.3.10 в соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Пункт 4.4.2 в соответствии с ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Пункт 8.2 в соответствии с ч. 6 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Пункт 8.3 в соответствии с п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных приказом Минкомсвязи России от 31 июля 2014 года № 234.

Возложить на акционерное общество «Среднеуральское строительное управление» обязанность в течение десяти дней со дня вступления решения суда в законную силу довести решение суда до сведения потребителей через средства массовой информации и официальный сайт ответчика.

Взыскать с акционерного общества «Среднеуральское строительное управление» в местный бюджет государственную пошлину в размере 6000 (шесть тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда через Кировский районный суд г.Екатеринбурга в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья А.В. Войт