

Печать

Решение по гражданскому делу - апелляция

Информация по делу

Судья Войт А.В. дело № 33-17369/2019

(2-3214/2019)

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Екатеринбург 16.10.2019

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе председательствующего Калимуллиной Е.Р.,

судей Павленко О.Е., Юсуповой Л.П.,

при помощнике судьи Фатюшиной Н.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании в апелляционном порядке 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

по апелляционной жалобе ответчика на решение Кировского районного суда г. Екатеринбург от 09.07.2019.

Заслушав доклад судьи Павленко О.Е., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А :

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области (далее по тексту Роспотребнадзор) обратилось в суд в интересах неопределенного круга лиц с вышеназванным иском, обосновав его тем, что Роспотребнадзор 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 <http://ssk-ur.ru> размещен типовой договор участия в долевым строительстве (http://ssk-ur.ru/uploads/documents/003/5cc05744b822a/dogovor_dolevogo_ucastia_dom_no3.pdf). При изучении данного типового договора обнаружено, что он содержит условия, не соответствующие действующему законодательству, ущемляет права потребителей по сравнению с законодательством Российской Федерации, в связи с чем, просил признать противоправными в отношении неопределенного круга лиц действия АО «Среднеуральское строительное управление» по включению в типовой договор участия в долевым строительстве условий, предусмотренных пунктами 3.7, 4.3.10, 4.4.2, 8.2, 8.3; возложить обязанность на АО «Среднеуральское строительное управление» привести договор участия в долевым строительстве в соответствие с действующим законодательством: в частности пункт 3.7 в соответствии с п. 1 ст. 16.1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»; пункт 4.3.10 в соответствии с ч. 1 ст. 16, пункт 4.4.2 в соответствии с ч. 2 ст. 7, пункт 8.2 в соответствии с ч. 6 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевым 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 31.07.2014 № 234; возложить на ответчика обязанность в течение десяти дней со дня вступления решения суда в законную силу довести решение суда до сведения потребителей через средства массовой информации.

Решением суда от 09.07.2019 иск удовлетворен.

С таким решением не согласился ответчик, в апелляционной жалобе просит решение суда отменить, принять новое решение, в связи с неправильным применением судом норм материального права. Указывает на согласованность условий договора участия в долевом строительстве со ссылкой на ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В суде апелляционной инстанции представитель ответчика Рухлинская Е.В. доводы жалобы поддержала.

Иные, участвующие в деле лица в заседание суда апелляционной инстанции явились, об уважительности причин неявки до начала судебного заседания не сообщили и поскольку в материалах дела имеются доказательства их заблаговременного извещения о времени и месте рассмотрения дела судом апелляционной инстанции, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Заслушав объяснения представителя ответчика, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность судебного решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела на сайте АО «Среднеуральское строительное управление» по адресу <http://ssk-ur.ru> размещен типовый договор участия в долевом строительстве (http://ssk-ur.ru/uploads/documents/003/5cc05744b822a/dogovor_dolevogo_ucastia_dom_no3.pdf).

Судом установлено, что типовый договор участия в долевом строительстве не соответствуют действующему законодательству в следующей части:

1) условие пункта 3.7, устанавливающего днем исполнения обязательства участника по внесению платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет застройщика;

2) условие пункта 4.3.10 устанавливающего обязанность участника подать документы в регистрирующий орган для регистрации права собственности на квартиру в течение 90 календарных дней со дня подписания акта приема-передачи;

3) условие пункта 4.4.2 устанавливающего, что участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок в случае обнаружения недостатков в объекте долевого строительства.

4) условие пункта 8.2 устанавливающего, 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.

5) условие пункта 8.3 устанавливающего, 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.

Проверив соответствие выводов суда о применении норм права установленным им по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

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, суд пришел к обоснованному выводу о том, что 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.

Верным является и вывод суда о несоответствии Закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пункта 4.3.10 типового договора, согласно которому участник обязуется подать документы в регистрирующий орган для регистрации права собственности на квартиру в течение 90 календарных дней со дня подписания акта приема-передачи, поскольку право на обращение участника долевого строительства в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не ограничено каким-либо периодом времени.

Не соответствует указанному закону положения пункта 4.4.2 типового договора устанавливающие право участника на устранение недостатков в объекте долевого строительства, поскольку положения ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ предусматривают возможность участнику по своему выбору потребовать от застройщика не только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но и соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Вопреки ошибочному мнению автора жалобы законом не предусмотрен обязательный досудебный порядок для разрешения споров по договору участия в долевом строительстве.

Иные доводы апелляционной жалобы ответчика не содержат правовых оснований к отмене решения суда, по существу сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки суда, а также к выражению несогласия с оценкой судом представленных по делу доказательств, в связи с чем, признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными, и не могут служить основанием для отмены решения суда.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в соответствии с частью 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены решения суда первой инстанции, судом не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 320, 327.1, п. 1 ст. 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

решение Кировского районного суда г. Екатеринбург от 09.07.2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчика – без удовлетворения.

Председательствующий
Судьи

Калимуллина Е.Р.
Павленко О.Е.
Юсупова Л.П.