**РЕШЕНИЕ**

именем Российской Федерации

26 ноября 2019 года город **Казань**

Вахитовский районный суд города **Казани**Республики Татарстан в составе

председательствующего судьи Сычева И.А.,

при секретаре Сюкриной Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО1ой Е. Е. к обществу с ограниченной ответственностью «+++» о признании недействительными условий договора, взыскании компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

в обосновании иска указано, что 19 ноября 2018 года между обществом с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «+++» был заключен договор о долевом участие в строительстве многоквартирного дома, по которому ООО «+++» обязалось построить многоквартирный дом по адресу: город ... и передать дольщику в собственность квартиру строительным номером 315 на 15 этаже площадью 34.05 кв.м., а дольщик обязался оплатить 2861737 рублей.

Срок передачи квартиры – до 30 июня 2021 года.

ФИО1а Е.Е. полагает, что ряд пунктов договора противоречат действующему законодательству и являются недействительными.

Пунктом 1.1.6 Договора установлено, что датой получения участником уведомления считается, в том числе, дата, указанная в извещении оператора почтовой связи, о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления, однако, в соответствии с Правилами оказания услуг, факт вручения регистрируемых почтовых отправлений подтверждается подписью адресата, обеспечивающим достоверное подтверждение факта его вручения, при невозможности ее вручения адресатам, хранится в объектах почтовой связи и доступна к получению адресатом в течение 30 дней. Таким образом, дата, указанная в извещении о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления, не может считаться датой вручения уведомления. Этим условием **прав потребителя**подтверждается нормой пункт 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон), согласно которой односторонний акт может быть составлен Застройщиком, только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о необходимости принятия объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника по указанному им адресу.

В соответствии с пунктом 6.1.4 Договора, до регистрации **права**собственности на квартиру, без согласования, в том числе с застройщиком участник долевого строительства обязуется не производить никаких перестроек, обязуется не производить каких-либо отделочных работ.

Это условие противоречит пунктам 1, 2 статьи 8 Закона, согласно которому передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту.

Согласно условиям Договора передача объекта долевого строительства оформляется актом приема-передачи. Передача объекта по акту приема-передачи является момента возникновения у лица **права**владения и пользования вновь созданным объектом. С указанного момента лицо **вправе**обратиться с заявлением о регистрации **права**собственности на жила помещение. С момента государственной регистрации Участник долевого строительств; приобретает также и **право**распоряжения принадлежащим ему имуществом.

Кроме того, регистрация **права**собственности носит заявительный характер и момент возникновения **права**собственности за зависит от государственной регистрации. Правовые нормы, возлагающие на участника долевого строительства обязанность согласованию перепланировки и отделочных работ с Застройщиком, отсутствуют.

Согласно пункту 6.1.7 Договора, не позднее 10 рабочих дней после формирования регистрирующем органе пакета документов, необходимого для оформления участником долевом строительства **прав**собственности на квартиру, подать заявление на государственную регистрацию **права**собственности на квартиру.

Указанное в договоре условие ущемляет **права**участника долевого строительства, поскольку участник строительства не может знать, когда именно пройдет 10 рабочих дней с названного в данном пункте события. Кроме того, государственная регистрация **права**носит заявительный, а не обязательный характер.

Согласно пункту 7.2 Договора, участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику протокол замечаний в письменном виде. Указанное в договоре условие ущемляет **права потребителя**, поскольку согласно пункту 5 статьи 8 Закона, участник долевого строительства до подписания передаточного акта **вправе**потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям. Таким образом, закон не возлагает на участника долевого строительства обязанности предъявлять Застройщику протокол замечаний в письменном виде.

Согласно пункту 7.1 Договора, в течение 7-ми календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о сдаче Дома в эксплуатацию участник долевого строительства обязан явиться дли приемки Квартиры.

При этом, по смыслу пункта 6 статьи 8 Закона, 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 дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Таким образом, 7-дневный срок, исчисляемый в календарных днях с момента получения от Застройщика уведомления о сдаче Дома в эксплуатацию, ущемляет **права потребителя**.

Перечисленные условия истица просит признать недействительными, взыскав с ответчика в её пользу компенсацию морального вреда 5000 рублей и судебный расходы.

Истица в судебное заседание не явилась, извещалась.

Представитель ответчика в судебное заседание явилась, с требованиями не согласилась.

Выслушав доводы лиц, участвующих в деле, исследовав доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 4 Закона, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В соответствии с частью 1 статьи [16](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#6ZpWkLFsGrbT) Закона Российской Федерации «О **защите прав потребителей**» условия договора, ущемляющие **прав потребителя**по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами РФ в области **защиты прав потребителей**, признаются недействительными.

Из представленных доказательств, усматривается следующее.

19 ноября 2018 года между обществом с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «+++» был заключен договор о долевом участие в строительстве многоквартирного дома, по которому ООО «+++» обязалось построить многоквартирный дом по адресу: город ... и передать дольщику в собственность квартиру строительным номером 315 на 15 этаже площадью 34.05 кв.м., а дольщик обязался оплатить 2861737 рублей. Срок передачи квартиры – до 30 июня 2021 года.

Пунктом 1.1.6 Договора установлено, что датой получения участником уведомления считается, в том числе, дата, указанная в извещении оператора почтовой связи, о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления.

Пунктом 6.1.4 Договора, до регистрации **права**собственности на квартиру, без согласования в установленном законом порядке, в том числе с застройщиком участник долевого строительства обязуется не производить никаких перестроек, обязуется не производить каких-либо отделочных работ.

Согласно пункту 6.1.7 Договора, не позднее 10 рабочих дней после формирования регистрирующем органе пакета документов, необходимого для оформления участником долевом строительства **прав**собственности на квартиру, подать заявление на государственную регистрацию **права**собственности на квартиру.

Согласно пункту 7.2 Договора, участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику протокол замечаний в письменном виде.

Согласно пункту 7.1 Договора, в течение 7-ми календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о сдаче Дома в эксплуатацию участник долевого строительства обязан явиться дли приемки Квартиры.

С требованиями истицы о признании данных пунктов договора недействительными согласиться нельзя исходя из следующего.

Ссылка истицы на противоречие пункта 1.1.6 Договора Правилам оказания услуг почтовой связи основана на неверном толковании правовых норм, поскольку указанные правила регулируют порядок вручения почтовой корреспонденции в целом и касаются обязательств почтовой организации вручать почтовое отправление получателю, либо в случае невозможности вручения оставить уведомление о необходимости получения почтового отправления.

Оспариваемым условием определена дата получения участником уведомления, в эту дату участник долевого строительства имеет возможность явиться в почтовое отделение и получить уведомление.

Какого-либо запрета на установление обязанности явиться за получением уведомления закон не содержит.

Ссылка истицы на нарушение её **прав**пунктом 6.1.4 Договора, не состоятельна, поскольку из буквального толкования данного пункта следует, что согласование на совершение перечисленных действий может быть осуществлено дольщиком в установленном законом порядке. Данный пункт не противоречит действующему законодательству и не ограничивает **право**пользования приобретаемой квартирой за исключением тех ограничений, которые установлены законом.

Доводы истицы о противоречии пункта 6.1.7 Договора нормам Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» также основаны на неверном толковании закона.

В соответствии с частью 1 статьи Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации **прав**на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Из приведенной нормы следует, что данный закон лишь отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации **прав**на недвижимое имущество и сделок с ним.

То есть, данные нормы не распространяются на **права**и обязанности устанавливаемые в договорах в части сроков подачи ими документов. Такие сроки могут быть установлены сторонами в любом виде.

Иные законы не содержат запретов на установление обусловленной договором обязанности подавать заявление о государственной регистрации приобретаемого имущества.

Пункту 7.2 Договора об обязанности участника долевого строительства обязан предъявить Застройщику протокол замечаний в письменном виде также не противоречит действующему законодательству.

В силу пункта 5 статьи 8 Закона, 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.

Данное **право**реализуется участником в случае наличия у него замечаний о несоответствии объекта долевого строительства требованиям.

Порядок предъявления таких замечаний законом не установлен, в связи с чем установленный договором письменный порядок их предъявления нормам закона не противоречит и препятствует реализации **прав**дольщика требовать от застройщика составления акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям.

Пункт 7.1 Договора, о том, что в течение 7-ми календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о сдаче Дома в эксплуатацию участник долевого строительства обязан явиться дли приемки Квартиры, также не противоречит действующему законодательству.

Истица ссылается на его несоответствие пункту 6 статьи 8 Закона, однако данная норма, как следует из её содержания, применяется только в случае, если иное не установлено договором, предоставляя участникам договора возможность выбора иных сроков.

Что касается требований о взыскании компенсации морального вреда и судебных расходов, то они производны от основной части требований и подлежат отклонению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/) – [199 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-199_1/), суд

**РЕШИЛ:**

иск ФИО1ой Елены Евгеньевны к обществу с ограниченной ответственностью «+++» о признании недействительными условий договора, взыскании компенсации морального вреда оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан через Вахитовский районный суд города **Казани**Республики Татарстан в течение месяца с момента вынесения в окончательной форме..

Судья Сычев И.А.