

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
заочно

05 января 2012 года

г.Астана

Алматинский районный суд г. Астаны в составе председательствующего судьи С.С.Асановой., при секретаре Алпысбаевой К.Е., с участием представителя истца Пархоменко Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф» к Зикановой Татьяне Анатольевне о понуждении к исполнению обязательств по договору,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с указанным иском.

В судебном заседании представитель истца Пархоменко Н.С. исковые требования поддержала в полном объеме и просила удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явилась, хотя была надлежащим образом оповещена о времени и месте судебного заседания. О причинах неявки не сообщила, о рассмотрении дела в его отсутствии не просила.

Заслушав представителя истца, оценив представленные доказательства, изучив материалы дела, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Судом установлено, что 10 июня 2011 года между Зикановым А, действующим по доверенности от имени Продавца - Зикановой Т. и Покупателем -ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф» заключен договор купли-продажи пятикомнатной благоустроенной квартиры общей площадью 318,7 кв.м, расположенной по адресу: 010000, Республика Казахстан, г.Астана, район Есиль, ул.Туркістан, д.2, кв.105, с мебелью и техникой, стоимостью 99 280 000 тенге. Согласно условиям договора Покупатель производит оплату стоимости квартиры путем перечисления денег на счет Зикановой Т.А. в три этапа, а именно: в срок до 14.06.2011 г.– 33 280 000 тенге, в срок до 14.07.2011 г. – 33 000 000 тенге, в срок до 11.08.2011 г. – 33 000 000 тенге. При этом общая сумма за приобретаемую квартиру должна быть перечислена Покупателем в срок до 11.09.2011 года. По условиям договора Продавец передает квартиру Покупателю со дня подписания договора и дает согласие на проживание любых лиц на усмотрение Покупателя в указанной квартире.

Согласно условиям договора продавец взял на себя обязательства оплатить задолженности за коммунальные и другие услуги, задолженности по налогам, передать Покупателю оригиналы всех договоров на обслуживание, квитанции по оплате коммунальных услуг и платежей, инструкции по эксплуатации техники, гарантайные талоны, паспорта и т.д., а также дать согласие на переоформление номеров телефонов, договоров на оказание коммунальных и сервисных услуг, сразу с момента полной оплаты стоимости квартиры. Кроме того, по условиями п.6.5. вышеуказанного

договора определено, что Покупатель может зарегистрировать договор купли-продажи квартиры в уполномоченных органах только с письменного согласия Продавца. Свои обязательства по оплате полной стоимости квартиры истцом были выполнены полностью. Исполнение обязательства по оплате последнего платежа произведено к установленному сроку в соответствии со ст.291 ГК РК путем размещения причитающихся с Покупателя денег на условиях депозита на имя нотариуса, удостоверявшего договор купли-продажи.

Продавец обязался оплатить задолженность по коммунальным и другим услугам и передать Покупателю оригиналы всех необходимых документов сразу после полной оплаты Продавцом стоимости квартиры, т.е. незамедлительно, то к установленному сроку окончательной оплаты Продавец также должен был уже выполнить свои обязательства по оплате вышеуказанных задолженностей, и сразу же после полной оплаты Покупателем стоимости квартиры передать оригиналы необходимых документов Покупателю. Однако, ответчик не выполнил к установленному сроку свои обязательства по оплате задолженностей на момент продажи квартиры в сумме. Задолженность Продавца по оплате коммунальных услуг по вышеуказанной квартире на день подписания договора купли-продажи составляет 439 842 (Четыреста тридцать девять тысяч восемьсот сорок две) тенге.

В соответствии со ст.ст. 272, 277 ГК РК обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства.

Статья 284 ГК РК определяет, что взаимные обязанности должны исполняться сторонами одновременно, а неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства одной из сторон освобождает другую сторону при исполнении взаимных обязанностей и удовлетворении встречных требований от исполнения своих обязанностей.

Кроме того, для регистрации договора купли-продажи в регистрирующих органах Департамента юстиции г.Астаны, согласно п.6.5 договора купли-продажи письменное согласие на регистрацию которого должен также дать ответчика, необходимо предоставление технического паспорта, который должен полностью соответствовать планировке квартиры. Судом установлено, что данные имеющегося техпаспорта (Ф-3) представленного ответчиком, не соответствуют планировке квартиры.

В соответствии со ст.422 ГК РК, Продавец обязан передать Покупателю товар, соответствующий условиям договора и качеству. В то же время истцом в квартире выявлены недостатки, связанные со значительным протеканием крыши зимнего сада во время дождя, электропроводка не соответствует установленным требованиям, полы в коридоре выполнены с нарушением, две комнаты на первом этаже с демонтированным напольным покрытием, не функционирует система подачи и очистки воды в фонтан, демонстрационный экран на площадке зимнего сада не функционирует, кондиционеры установлены, полностью отсутствует вентиляционная

система, пожарная сигнализация не работает, на 19 этаже не выполнен косметический ремонт. За указанные недостатки проданной квартиры несет ответственность Продавец, согласно ст.429 ГК РК.

Истцы разместили оставшуюся сумму на условиях депозита на имя нотариуса. Данные действия в силу ст.291 ГК РК свидетельствуют об исполнении истцами своих обязательств.

В силу ст.428 ГК РК у Покупателя возникает право потребовать от Продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения расходов на устранение недостатков товара, отказа от исполнения договора и возврата уплаченной денежной суммы.

При таких обстоятельствах, суд считает иск подлежащим удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 260-262 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Иск ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф» к Зикановой Татьяне Анатольевне о понуждении к исполнению обязательств по договору удовлетворить в полном объеме.

Обязать Зиканову Татьяну Анатольевну исполнить обязательства по договору купли-продажи квартиры по адресу: 010000, Республика Казахстан, г.Астана, ул.Туркістан, д.2, кв.105, заключенному 10 июня 2011 года между Продавцом Зикановым А.Л., действующим по доверенности от имени Зикановой Т.А. и Покупателем ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф», а именно: выдать письменное согласие на регистрацию в уполномоченных органах договора купли-продажи квартиры и права собственности за ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф»; передать технический паспорт Ф-3 на квартиру, соответствующий ее планировке; произвести оплату задолженности за коммунальные и другие услуги в размере 439842 (Четыреста тридцать девять тысяч восемьсот сорок две) тенге и передать Покупателю ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф» оригиналы платежных документов и квитанций; устраниТЬ недостатки проданной квартиры, выявленные после заключения договора купли-продажи экспертной компанией, в том числе: - устраниТЬ протекание крыши в зимнем саду и обеспечить его функционирование; заменить электропроводку в квартире; привести в рабочее состояние фонтан; установить вентиляционную систему и кондиционеры в комнатах в соответствии с представленной презентацией; привести в рабочее состояние демонстрационный экран; привести нижний этаж в соответствии с представленной презентацией.

Разъяснить ответчику, что он вправе подать в суд, вынесший заочное решение, заявление об отмене решения в течение пяти дней с момента получения им копии решения.

Заочное решение может быть обжаловано и (или) опротестовано в апелляционном порядке по истечении срока на подачу заявления об отмене этого решения, а в случае, если заявление подано, - в течение пятнадцати дней с момента вынесения судом первой инстанции определения об отказе в удовлетворении заявления в коллегию по гражданским делам суда г.Астаны через Алматинский районный суд г. Астаны.

Судья:

С.С.Асанова

Копия верна:

Судья

С.С.Асанова

Справка:

Решение в законную силу не вступило.

Судья:

С.С.Асанова.

Дата вручения копии _____

Справка:

Решение вступило в законную силу_____

Судья:

С.С.Асанова

Дело 2-9173

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о заочном рассмотрении дела

05 января 2012 года

г.Астана

Алматинский районный суд г. Астаны в составе председательствующего судьи С.С.Асановой., при секретаре Алпысбаевой К.Е., с участием представителя истца Пархоменко Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф» к Зикановой Татьяне Анатольевне о понуждении к исполнению обязательств по договору,

установил:

Истец обратился в суд с иском. На судебные заседания по данному иску ответчик не является по неизвестным суду причинам и не просил рассмотреть дело в его отсутствие, хотя надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела. Суд признал причину неявки ответчика неуважительной.

Принимая во внимание, что истец не возражает рассмотреть дело в отсутствие ответчика, суд считает возможным провести судебное разбирательство в порядке заочного производства.

На основании изложенного, руководствуясь п.4 ст.186,ст.260 и.251ГПК РК , судья

определил:

Гражданское дело по иску ТОО «Транспортная компания «Арилана-Бергоф» к Зикановой Татьяне Анатольевне о понуждении к исполнению обязательств по договору, рассмотреть в порядке заочного производства.

Судья:

Асанова С.С.

Определение выполнено председательствующей в совещательной комнате
на принтере hp 1005 series

Судья

С.С.Асанова