

В силу 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии с пунктом 1 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 (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В судебном заседании из объяснений сторон, письменных материалов дела установлено, что 05 июля 2010 г. между Пименовым В.В. (участник долевого строительства) и ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве гаража-стоянки № 7СБ КУЛ. ВЛ. 3/355-10 в отношении машиноместа планируемой площадью 15-20 кв.м., на 5 этаже, с условным номером 355, расположенного в гараже – стоянке по адресу: г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр.2, ул.Куликовская, вл.3. (том 1, л.д.8-10).

Согласно п. 9.1 указанного договора передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию гаража-стоянки.

Согласно п.5.2.3. указанного договора участник долевого строительства обязуется в случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства немедленно в письменной форме заявить об этом застройщику.

Согласно п. 5.2.8 данного договора участник долевого строительства обязуется нести расходы по охране, содержанию, техническому и коммунальному обслуживанию объекта, в том числе мест общего пользования, с даты подписания Акта приема-передачи объекта.

Пунктом 8.1 договора участия в долевом строительстве предусмотрены следующие требования к качеству объекта долевого строительства: объект долевого строительства передается участнику в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, установленных действующим законодательством.

В соответствии с п.9.5 указанного договора при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства при отсутствии выявленных участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства, застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к

участнику долевого строительства со дня составления предусмотренный настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

27.06.2012 года Мосгосстройнадзор выдал разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77190000-004093, согласно которому разрешен ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства гараж-стоянка, расположенного по адресу Москва, ул. Куликовская, д.16 (строительный адрес: Москва ЮЗАО, район Северное Бутово, Куликовская ул., вл.3, мкр.2 (том 1, л.д.137-139).

23.08.2012 года истцом составлен в одностороннем порядке акт несоответствия объекта долевого строительства. (том 1, л.д.22, том 4, л.д.40).

Во исполнение условий договора ответчик направил Пименову В.В. предложение подписать договор на техническое обслуживание и возмещение реальных затрат по эксплуатации и потреблению энергоресурсов с эксплуатирующей гараж-стоянку организацией, а также договор с эксплуатирующей организацией в целях последующей надлежащей эксплуатацией гаража-стоянки, и подписать акт приема-передачи машиноместа. Однако Пименов В.В. для подписания вышеуказанных документов не явился. 05 марта 2013 года ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» был составлен односторонний акт передачи объекта долевого строительства (л.д. 98), который был направлен в адрес Пименова В.В. вместе с договором на эксплуатацию №ЭО-355 (том 1, л.д. 174, том 3, л.д.147-188).

В материалы дела также представлено письмо ответчика истцу от 18.09.2012 года на обращение истца (том 1, л.д.23).

12.06.2016 года истец направил ответчику претензию о безвозмездном устранении недостатков, ухудшающих качество долевого строительства, возникших в связи отсутствием застройщика от условий договора участия в долевом строительстве (том 1, л.д.11)).

Согласно выписке из ЕГРП Управления Росреестра от 29.12.2016 года, Пименов В.В. является собственником машиноместа, назначение нежилое, общая площадь 20,5 кв.м., этаж 5, по адресу: г.Москва, ул.Куликовская, д.16, номера на поэтажном плане: этаж5,помещение IX-машиноместо 355 (том 2, л.д.5).

Деятельность по участию в долевом строительстве многоквартирных домов регулируется Федеральным законом N 214-ФЗ, то есть специальным нормативным актом. Соответственно, недостатки в объекте долевого строительства (как непосредственно в парковочном месте, так и в местах общего пользования) устанавливаются в порядке, предусмотренном данным законом, а также требования по устранению установленных недостатков предъявляются в порядке, предусмотренном этим же законом, а именно ст. 7, 8 Федерального закона N 214-ФЗ, на соблюдении которых настаивал истец в исковом заявлении, а также договора заключенного между сторонами.

Поскольку истцом в одностороннем порядке произведен осмотр объекта долевого строительства и без привлечения застройщика, представленный истцом акт не может быть положены в основу для принятия решения об обязанности устранить недостатки. Кроме того, как установлено судом, и не оспаривается истцом, Пименов В.В. фактически использовал принадлежащее ему машиноместо №355.

Истцом представлено в материалы дела предписание №61/1/1 от 04.02.2016 года, составленное 3 РОНД Управления по ЮЗАО ГУ МЧС России по г. Москве, в адрес ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово», с указанием выявленных нарушений требований пожарной безопасности (том 1, л.д.18-21).