

в долевом строительстве (далее – ДДУ) не завершил строительство гаража-стоянки до 30 июля 2010 года и не передал каждому из них объект долевого строительства.

Однако, исходя из исследованных в судебном заседании письменных доказательств, суд находит доводы Истцов необоснованными, по следующим основаниям.

В соответствии с п.3.1. ДДУ Ответчик – Застройщик – обязался в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обеспечить строительство Гаража-стоянки, на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр.2, ул. Куликовская, вл.3, и после получения Разрешения на ввод гаража-стоянки в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется направить денежные средства на строительство Объекта, в порядке и на условиях, предусмотренных ДДУ и при наличии у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки принять Объект по Акту приемки-передачи.

На основании п.2 статьи 2 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), пункта 1.5 ДДУ установлено, что Объектом долевого строительства именуется нежилое помещение (машиноместо), подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки.

Статьей 190 ГК РФ предусмотрено, что установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Кроме того, срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

То есть, Федеральный Закон с учетом ст. 191 ГК РФ привязал срок передачи Объекта долевого строительства к событию, которое должно неизбежно наступить. Таким событием является получение Разрешения на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию.

Срок передачи Участнику долевого строительства машиноместа - Объект долевого строительства отражен в пункте 1.5 статьи 1, пункте 3.1 статьи 3, подпункте 5.1.6 пункта 5.1 статьи 5 и указан в статье 9 ДДУ, где сказано, что:

- передача машиноместа - Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи;

- передача машиноместа - Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки (п.9.1 ст.9 ДДУ);

- после получения, в установленном порядке, Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки Застройщик обязан передать машиноместо - Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение двух месяцев. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче машиноместа - Объекта долевого строительства (п.9.2 ст.9 ДДУ).

Нормативные требования к сроку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства содержатся в статье 6 Федерального Закона, в соответствии с ее буквальным толкованием нарушением будут только те случаи, когда объект долевого строительства будет передаваться позднее срока, который предусмотрен договором. Применительно к ДДУ с



Истцами позднее двух месяцев с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки.

Таким образом, изначальным документом, позволяющим Ответчику начать передачу Участнику долевого строительства машиноместа - Объекта долевого строительства, является Разрешение на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию (далее – Разрешение).

Статьей 55 Градостроительного кодекса РФ предусмотрен обширный перечень документов и согласований, необходимых для получения Разрешения. Названный перечень документов, представляемых для его получения, в отличие от перечня документов, представляемых для получения Разрешения на строительство, не носит исчерпывающего характера.

Кроме того, для подписания Разрешения необходимо заключение органа государственного строительного надзора (ЗОН), обязательность получения которого установлена ч. 7 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ.

Как пояснил в судебном заседании представитель Ответчика Агишев Ш.Т., Разрешение не получено по причине большого количества недостатков строительных работ на Объекте. Претензии Генподрядчику – ОАО «Компания «Главмосстрой» - направлялись неоднократно. Кооператив обращался в контрольные и надзорные органы исполнительной власти с письмами об оказании содействия в скорейшем устранении дефектов строительства Генподрядчиком.

Более того, следует отметить, что строительство объекта завершено, Кооператив с августа 2010 года функционирует, машиноместа эксплуатируются.

01 сентября 2010 года, в соответствии с решением Общего собрания Потенциальных участников долевого строительства от 23.03.2010, и с учётом полной строительной готовности Объекта, во исполнение решений Правительства Москвы и по поручению Первого Заместителя Мэра в Правительстве города Москвы Ресина В.И., при участии Префекта ЮЗАО г. Москвы, Главы Управы района «Северное Бутово», представителей Генподрядчика, Генпроектировщика, Заказчика, Технического Заказчика и Застройщика состоялось торжественное открытие многоэтажного Гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр.2, ул. Куликовская, вл.3 и была начата его фактическая текущая эксплуатация.

По результатам конкурса «Лучший реализованный проект 2010 года в области инвестиций и строительства», проводимого по инициативе Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, Ассоциации инвесторов Москвы, Москомархитектуры и журнала «Моя Москва» среди объектов, завершённых строительством, введенных в эксплуатацию на ранее 01 января 2005 года и функционирующих по назначению не позднее 30 сентября 2010 года, гараж на 427 машиномест по программе Правительства г. Москвы «Народный гараж», г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3 (ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово») признан лучшим гаражом -стоянкой г. Москвы.

Доводы Истцов о том, что машиноместа ими не эксплуатируются, не нашли своего подтверждения в судебном заседании, и кроме того, использование по назначению принадлежащего Истцам на праве собственности Объекта долевого строительства является их правом, которое никто не ограничивает.

Таким образом, суд приходит к выводу, что установленный Федеральным законом и ДДУ срок передачи Объекта долевого строительства Истцам не наступил, поскольку Разрешение на ввод в эксплуатацию не получено, т.е. времени просрочки исполнения обязательств Ответчиком нет, а учитывая завершение строительства объекта и возможность использования машиномест