

06/007/2010-851. Согласно п. 3.2 ДДУ Ответчик (Застройщик) обязался передать Истцу машиноместо планируемой площадью 15-20 кв.м. на 5 Уровне (этаже) под условным номером 322.

Заявляя требования о взыскании неустойки по ДДУ, истец ссылается на то, что ответчик в нарушение п. 2.3 ДДУ не завершил строительство до 30 июля 2010 года и не передал ему объект долевого строительства. Однако, исходя из исследованных в судебном заседании письменных доказательств, суд нашел доводы Истца необоснованными, поскольку 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.

Исходя из положений п.2 ст.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», пункта 1.5 ДДУ, ст.ст.190-191 ГК РФ, суд пришел к правильному выводу о том, что Федеральный Закон №214-ФЗ 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 Истцом 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, для получения которого в свою очередь, необходимо заключение органа государственного строительного надзора (ЗОН), обязательность получения которого установлена ч. 7 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ.

Как установлено судом и следует из объяснений представителя Ответчика Агишева Ш.Т., Разрешение на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию не получено по причине большого количества недостатков строительных работ на Объекте. Претензии Генподрядчику – ОАО «Компания «Главмосстрой» направлялись неоднократно. Ответчик обращался в Генеральную прокуратуру РФ и в контрольные и надзорные органы исполнительной власти с письмами об оказании содействия в скорейшем устранении дефектов строительства Генподрядчиком.

При этом судом установлено, что строительство объекта завершено, Гараж-стоянка с 01 августа 2010 года функционирует, машиноместа эксплуатируются.

12
4
у
эм
ик
кт
лх
.1.
ли
эм
ле
го
ся
х,
ю
ве
ле
/д
Ф
ю
в
то
.1
то
у
м
и
о
на
ге
2
а
е
о
1.
м
у
я
»,
ь
.,
о
),
о
б
1

121
5

01 сентября 2010 года 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 не 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.

ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» зарегистрирован в Едином государственном реестре юридических лиц 16 декабря 2010 года за государственным регистрационным номером 2107749011820, ОГРН 1037739751279, о чем имеется свидетельство серии 77 № 012172088 (т.1, л.д.201).

Разрешая требования истца о взыскании неустойки с ответчика, суд пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении данного требования истца, поскольку установленный Федеральным законом и ДДУ срок передачи Объекта долевого строительства Истцу не наступил, т.к. разрешение на ввод в эксплуатацию не получено, а следовательно просрочки исполнения обязательств у ответчика перед истцом не имеется. При таких обстоятельствах суд правильно указал, что у него нет оснований для взыскания требуемой истцом неустойки за просрочку исполнения обязательств. Суд также учел, что строительство объекта завершено и возможность использования машиномест Участниками долевого строительства имеется. Кроме того, из журнала учета выдачи электронных пропусков на вход/выход на территорию гаража для использования машиномест следует, что Дмитриев О.В. 12 октября 2010 года получил электронный пропуск (№ 58). 18 октября 2010 года Дмитриев О.В. обратился с заявлением на оформление пропуска для входа на территорию гаража для пользования машиноместом № 322 на 5 этаже Дмитриевым В. Н. 19 октября 2010 года пользователь Дмитриев В.Н. в базу данных и список охраны внесен.

Таким образом доводы Истца о том, что машиноместо им не эксплуатируется, не нашли своего подтверждения в судебном заседании, более того, использование по назначению принадлежащего Истцу как правообладателю Объекта долевого строительства, переданного ему в пользование ответчиком, является его правом, которое никто не ограничивает.

Разрешая требования истца о взыскании убытков в виде арендной платы за другое машиноместо, суд правильно исходил из положений ст.15 ГК РФ, верно истолковал закон и пришел к правильному выводу об отказе истцу в этой части иска, поскольку, судом не установлено нарушений ответчиком прав истца как участника долевого строительства по завершению строительства Объекта и по использованию машиноместа истца, в силу чего суд правомерно отказал истцу в удовлетворении его требования о взыскании 3 750 рублей за аренду другого машиноместа.

Правомерно суд отказал и во взыскании истцу морального вреда, поскольку истцом суду не представлено доказательств причинения ему по вине ответчика нравственных или физических страданий, а судом факт причинения истцу морального вреда не установлен, и материалами дела также не подтверждается.

Разрешая встречный иск ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» о взыскании денежных средств, суд исходил из условий и положений заключенного сторонами предварительного договора (п. 4.1, п.п.4.1.1. п. 4.1, п.п. 4.1.2 п.4.1), учитывал, что предварительным договором предусмотрено, что размер денежных средств на оплату услуг застройщика определяется исходя из его фактических затрат. Учел суд и то обстоятельство, что 14 октября 2009 года Общим собранием потенциальных участников долевого строительства был утвержден размер денежных средств по оплате услуг Застройщика и календарный период оплаты, а именно: по вопросу № 5 принята резолюция – оплата услуг Застройщика производится с мая