

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 января 2012 года Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи А.Г.Жигановой, при секретаре М.З.Зайнудиновой, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2 – 302/2012 по иску Дмитриева Олега Владимировича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» о взыскании неустойки по договору на участие в долевом строительстве, возмещении убытков, компенсации морального вреда и по встречному иску ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» к Дмитриеву Олегу Владимировичу о взыскании задолженности

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд и просит взыскать с ответчика неустойку в размере 87 010 рублей, 3 750 рублей в счет понесенных расходов за аренду машиноместа, компенсацию морального вреда 10 000 рублей (т.1, л.д.2-4). Свои требования он обосновывает тем, что 05 июля 2010 года заключил с ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» (переименован в ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово») (далее – Гараж-стоянка) договор № 7-СБ.КУЛ.ВЛ.3.3/332-10 на участие в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязался своими силами или с привлечением других лиц обеспечить строительство гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3; и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект: машиноместо № 322 на 5 этаже, а истец обязался принять объект и уплатить обусловленную договором сумму. Денежные средства истцом оплачены в полном объеме. Однако, ответчик в нарушение п. 2.3 Договора, по которому он обязан передать Участнику Объект не позднее 30 июля 2010 года, свои обязательства по передаче объекта не выполнил, допустив просрочку исполнения на 452 дня. Неисполнение ответчиком обязательств повлекло для истца убытки в виде платы за аренду машиноместа, а также причинило моральный вред, который выразился в продолжительных эмоциональных переживаниях, необходимости вести переписку с ответчиком, что отразилось на состоянии здоровья в виде рассеянности, ухудшении сна, излишней раздражительности.

Представитель ответчика председатель ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» Агишев Ш.Т. предъявил встречный иск (т.1, л.д.35-39), в котором просит взыскать с Дмитриева О.В. сумму в размере 65 447,43 рублей, из которых: 3 140 рублей – оплата услуг ответчика по обеспечению возведения Гаража-стоянки; 14 000 рублей – юридические и экспертные услуги ответчика; 5 121,80 рублей – членские взносы в форме абонентской платы с 01.09.2010 г. по 31.12.2010 г.; 17 185,63 рублей – членские взносы в форме абонентской платы с 01.01.2011 года по 30.11.2011 года; 11 000 рублей – страховой взнос; 9 400 рублей – резервный взнос; 5 600 рублей – организационный взнос. Требования мотивированы тем, что обозначенные расходы ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» понес при возведении гаража, размер ежемесячного платежа и разовых целевых взносов утвержден общим собранием членов Гаража-Стоянки. Заявлением-обязательством от 12.10.2010 г. Дмитриев О.В. подтвердил согласие оплатить все задолженности перед Гаражом-стоянкой. Но на дату подачи встречного иска задолженность не погашена.

В судебном заседании истец (ответчик по встречному иску) исковые требования поддержал, указывал на то, что ответчик обязан был передать ему

80

машиноместо до 30 июля 2010 года. По его мнению, указанная в договоре дата – 30 июля 2010 года – это срок завершения строительства и передачи объекта участнику долевого строительства. Встречный иск просил отклонить, делая ссылку на то, что все предусмотренные договором денежные средства по возведению объекта им оплачены, в собраниях участников долевого строительства он не участвовал, а потому не обязан исполнять их решения; написание обязательства о погашении задолженности отрицал; настаивал, что машиноместо не эксплуатировал.

Представитель ответчика (истца по встречному иску) председатель ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» Агишев Ш.Т. на встречном иске настаивал, в иске Дмитриева О.В. просил отказать в связи с тем, что в п. 2.3 Договора участия в долевом строительстве указан планируемый срок завершения строительства гаража-стоянки. Срок передачи объекта участнику долевого строительства указан в п. 5.1.6 Договора, т.е. не позднее двух месяцев со дня получения Застройщиком (Гаражом-стоянкой) разрешения на ввод в эксплуатацию. Разрешение на ввод в эксплуатацию Застройщиком не получено в связи с невыполнением Генподрядчиком всего объема работ. Но с 01 августа 2010 года гараж функционирует, машиноместа эксплуатируются. Кроме того, 01 сентября 2010 года состоялось торжественное открытие гаража-стоянки, а по итогам 2010 года ПГСК «Гараж-стоянка, Куликовская, вл. 3, Бутово» признан лучшим гаражным комплексом г. Москвы среди завершённых строительством и введенных в эксплуатацию объектов по программе «Народный гараж». Истец Дмитриев О.В. и его отец Дмитриев В.Н. получили электронные пропуска на въезд в гаражный комплекс, машиноместо используют для стоянки автомобиля.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Установлено, что в мае 2009 года ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово», переименованного в декабре 2010 года в ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово», в установленном законом порядке был наделен статусом Застройщика, выступал в качестве участника программы «Народный гараж», реализуемой в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №685-ПП от 28.07.2009 г. "О порядке строительства объектов гаражного назначения в городе Москве".

19 ноября 2009 года между ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» - Застройщик, с одной стороны, ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» - Заказчик, с другой стороны, ООО «ТЕЛЛУКС-2000» - Технический Заказчик, с третьей стороны, и ОАО «Компания «Главмосстрой» - Генподрядчик, с четвертой стороны, был заключен Контракт на выполнение строительно-монтажных работ с выполнением функций технического заказчика №С7/09-56 (далее – Контракт) (т.1, л.д.148-168).

В соответствии с п.2.1. статьи 2 Контракта:

Застройщик - осуществляет финансирование, оплату выполненных строительно-монтажных работ,

Технический заказчик – технический надзор и организацию выполнения строительно-монтажных работ,

Генподрядчик – строительство и ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки расположенного по адресу: г. Москва, ЮЗАО, район Северное Бутово, мкр.2, ул. Куликовская, вл. 3,

а Заказчик – координирует и контролирует ход выполнения строительно-монтажных работ.

Пунктом 2.2. Контракта предусмотрено, что Генподрядчик обязуется

выполнить на свой риск собственными и/или привлеченными силами и средствами комплекс работ по строительству и вводу в эксплуатацию Гаража-стоянки в соответствии с условиями Контракта.

Подпунктом 8.1.1. Контракта определено, что Генподрядчик обязан выполнить работы в объеме и в сроки, предусмотренные Контрактом, и сдать законченный строительством Гараж-стоянку в установленном порядке с оформлением Разрешения на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию.

Установлено, что Истец Дмитриев О.В. 15 декабря 2009 года заключил с ПГСК «Автостоянка, Куликовская -3а, Бутово» (впоследствии - ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово»), предварительный договор № 12-09/066 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3 (далее - Предварительный договор). Платежным поручением № 1 от 22.12.2009 г. и платежным поручением № 2 от 01.06.2010 г. Истец перечислил на расчетный счет ответчика денежные средства на общую сумму 350 000 рублей (т.1, л.д.13-14). 05 июля 2010 года был заключен Договор № 7 СБ.КУЛ.ВЛ.3.3/332-10 участия в долевом строительстве гаража -стоянки (далее - ДДУ) (т.1, л.д.5-12). Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 21 июля 2010 года за № 77-77-06/007/2010-851. 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 находит доводы Истца 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