

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 (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» (т.1, л.д.80-95) - 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 (т.1, л.д.96-109, 113-146).

Более того, следует отметить, что строительство объекта завершено, Гараж-стоянка с 01 августа 2010 года функционирует, машиноместа эксплуатируются.

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, завершенных 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 гаражем - 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).

Таким образом, суд приходит к выводу, что установленный Федеральным законом и ДДУ срок передачи Объекта долевого строительства Истцу 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 Участниками долевого строительства, суд не находит оснований для взыскания неустойки за просрочку исполнения обязательств.

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 Владимиром Николаевичем. 19 октября 2010 года пользователь Дмитриев В.Н. в базу данных и список охраны внесен.

То есть, доводы Истца о том, что машиноместо им не эксплуатируется, не нашли своего подтверждения в судебном заседании, более того, использование по назначению принадлежащего Истцу на праве собственности Объекта долевого строительства является его правом, которое никто не ограничивает.

Лицо, право которого нарушено, как это предусмотрено ст. 15 ГК РФ, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Исходя из смысла указанной нормы права, возможность использовать возмещение убытков как средство защиты нарушенных прав возникает у граждан и юридических лиц из самого факта неисполнения обязанности, нарушения гражданских прав, т.е. независимо от того, содержится ли в той или иной норме гражданского законодательства упоминание о таком праве.

При этом, однако, необходимо учитывать, что по своей юридической природе взыскание убытков является формой гражданско-правовой ответственности. Из этого следует, что убытки могут быть взысканы при наличии условий, необходимых для применения гражданско-правовой ответственности.

Поскольку, судом не установлено нарушение Ответчиком прав Участников долевого строительства по завершению строительства Объекта и по использованию ими машиномест, в том числе Истцом, его требования о взыскании 3 750 рублей за аренду другого машиноместа суд не может признать как необходимые расходы или убытки, расценивает как злоупотребление правом и отклоняет их полностью.

В силу ст. 151 ГК РФ суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации морального вреда лишь в случае, если в результате его действий (бездействий), посягающих на нематериальные блага, или нарушающими личные неимущественные или имущественные права, гражданину причинены физические или нравственные страдания.

То есть, компенсация морального вреда присуждается только в случае установления виновности лица в причинении нравственных или физических страданий.

Как уже установлено, неисполнения Ответчиком договорных обязательств не было, а, следовательно, у него не возникает обязанности по компенсации морального вреда Истцу.

Таким образом, суд полностью отклоняет иск Дмитриева О.В.

Разрешая встречный иск ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» о взыскании денежных средств, суд исходит из следующего.

Пунктом 4.1 Предварительного договора цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика по обеспечению возведения гаража-стоянки на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮЗАО, района Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3.

В подпункте 4.1.1. п. 4.1 Предварительного договора сумма в 350 000 рублей установлена, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство.

В подпункте 4.1.2 пункта 4.1 Предварительного договора предусмотрено, что размер денежных средств на оплату услуг застройщика определяется исходя из его фактических затрат.

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 2009 года до начала момента фактической эксплуатации Гаража-стоянки в размере 785 рублей ежемесячно (т.1, л.д.49).

Услуги Застройщика по обеспечению возведения Гаража-стоянки, установленные в размере 13 345 рублей, оплачены Истцом не полностью: 16 ноября 2009 года внесено 6 280 рублей, 26 мая 2010 года – 3 925 рублей, что подтверждается представленными в судебное заседание квитанциями и не отрицалось представителем Ответчика.

То есть, задолженность Истца равна 3 140 рублей (13 345 – (6 280 + 3 925)).

Как пояснил представитель Ответчика, согласно представленного 09.02.2010 года Техническим заказчиком (ООО «ТЕЛЛУКС-200») сводного сметного расчета, общая стоимость по возведению Гаража-стоянки выражалась в 160 375 640 рублей, что в расчете стоимости за одно машиноместо составляло 375 587 рублей (без НДС и без учета совокупной стоимости за технологическое присоединение к электрическим сетям), а, следовательно превышало утвержденную Правительством г. Москвы стоимость одного машиноместа в 350 000 рублей.