

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

05 июня 2013 года

г. Москва

Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Н.В.Рубцовой,

при секретаре Е.А.Волковой

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2294/2013 по иску Парамозиной Надежды Дмитриевны, Ширяевой Татьяны Геннадьевны, Хаданович Марии Васильевны, Лебедевой Светланы Ивановны, Клишиной Анны Борисовны к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3 Бутово» о признании недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий, прав и обязанностей из одностороннего акта приема-передачи машиноместа, признании права собственности на машиноместо, взыскании неустойки и компенсации морального вреда

Установил:

Истцы обратились в суд с иском (с учетом уточнений) к Некоммерческой организации Потребительский гаражно-строительный кооператив «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» о признании недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий, прав и обязанностей из односторонних актов приема-передачи машиноместа №408 от 12 февраля 2013 г., представленного Парамозиной; машиноместа №321 от 05 марта 2013 г., представленного Ширяевой; машиноместа №410 от 28 февраля 2013 г., представленного Хаданович; машиноместа №352 от 12 февраля 2013 г., представленного Лебедевой; машиноместа №276 от 12 марта 2013 г., представленного Клишиной; о признании за Парамозиной права собственности на машиноместо №408, признания за Ширяевой на машиноместо №321; о признании права собственности за Хаданович на машиноместо 410; за Ледевой на машиноместо №352, за Клишиной на машиноместо №276, расположенные по адресу: г.Москва, ул. Куликовская, вл. 3; взыскании неустойки в размере 28885 руб. в пользу Парамозиной, в размере 39270 руб. в пользу Ширяевой, в размере 38885 руб. в пользу Хаданович, в размере 38885 руб. в пользу Лебедевой, в размере 38885 руб. в пользу Клишиной; и компенсации морального вреда в размере 30 000 руб. в пользу Парамозиной, Хаданович, Лебедевой, Клишиной каждой; в размере 35 000 руб. в пользу Ширяевой.

В обоснование исковых требований указали, что в 2010 году между истцами и ответчиком были заключены договоры долевого участия, согласно которого истцы должны были внести денежные средства в строительство гаража-стоянки, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию получить машиноместо. Истцы свои обязательства по внесению денежных средств выполнили. Ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. 27 августа 2012 г. они прибыли для подписания акта приема-передачи и представил свою редакцию акта, но ответчик предложенный акт подписать отказался, и сослался на то, что истец обязан подписать договор на эксплуатацию. Но процедура подписания акта и заключения договора на эксплуатацию отделены друг от друга. В 2013 году истцам поступили односторонние акты, в которых указаны пункты, говорящие о заключенности договора на эксплуатацию с ПГСК. Положения в двустороннем акте и утверждение об этом в одностороннем акте противоречат смыслу заключенных договоров долевого участия и положениям ст. 421 ГК РФ, чл. 10 ГК РФ, ФЗ №214, Закону «О защите прав потребителей», ст. 168 ГК РФ. Поэтому односторонний акт является

недействительным. Так как ответчиком машиноместо не передано в сроки, установленные договором, то с ответчика подлежит взысканию неустойка, предусмотренная ст. 6 ФЗ №214. Включение в акт данных пунктов создает препятствия для регистрации права собственности истца на машиноместо, поэтому просят признать за ними право собственности на машиноместо. Ввиду того, что права истцов как потребителя нарушены, то в силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию компенсация морального вреда.

Истцы в судебное заседание явились, исковые требования поддержала Представитель истца Шаблыко Н.Н. исковые требования поддержал.

Представители ответчика С.Н. Рунов и Ш.Т.Агишев в судебном заседании исковые требования не признали.

Третье лицо-Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения г.Москвы, о дате и месте рассмотрения дела извещено, своего представителя в суд не направило, представило заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

С учетом мнения сторон, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие третьего лица.

Выслушав объяснений сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено судом, в мае 2009 года ПГСК "Автостоянка, Куликовская-За, Бутово", впоследствии в декабре 2010 года переименованный 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 июля 2009 года "О порядке строительства объектов гаражного назначения в городе Москве"; 17 июля 2009 года ПГСК "Автостоянка, Куликовская-За, Бутово" заключил с ГУП города Москвы "Управление инженерного развития", впоследствии переименованным в ГУП города Москвы "Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы" (заказчик), ООО "ТЕЛЛУКС-2000" (технический заказчик) и ОАО "Проектный институт № 2", впоследствии преобразованным в ООО "Проектный институт № 2" (генпроектировщик) договор на выполнение проектно-исследовательских работ с выполнением функций технического заказчика и генерального проектировщика; 19 ноября 2009 года между ПГСК "Автостоянка, Куликовская-За, Бутово" (застройщик) и ГУП города Москвы "Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы" (заказчик), ООО "ТЕЛЛУКС-2000" (технический Заказчик), и ОАО "Компания "Главмосстрой" (генподрядчик), был заключен Контракт на выполнение строительно-монтажных работ с выполнением функций технического заказчика (далее - Контракт).

Согласно условиям Контракта (прил. 1 и 2) ГК Российской Федерации по условиям Контракта стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В 2009 г. между истцами и ответчиком заключены предварительные договоры участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки (том 1 л.д.158-161, том 5 л.д.138-141, 145-148, 154-157, 162-165).

Условиями предварительного договора установлено, что истец должен внести денежные средства в размере 350 000 руб. за объект долевого строительства-машиноместа для обеспечения строительства гаража-стоянки на земельном участке по адресу: г. Москва, район Северное Бутово, мкр. 2 ул. Куликовская, вл.3. Объектом

21

является машиноместо. После получения разрешительных документов, стороны обязались заключить основной договор долевого участия.

В пункте 10.3 предварительного договора указано, что он действует до даты заключения основного договора, и является неотъемлемой частью основного договора.

Истцом произведена полная оплата стоимости объекта долевого участия, что подтверждается платежными поручениями.

15 июля 2010 г. Парамозиной, 13 июля 2010 г. Ширяевой, 08 июля 2010 г. Хаданович, 07 июля 2010 г. Ледебевой, 29 июля 2010 г. Клишиной с ПГСК были заключены основные договоры долевого участия (далее-ДДУ) №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/408-10, №7СБ.КУЛ.ВЛ.3/321-10, №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/410-10, №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/352-10, №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/276/10 (том 1 л.д.40-46, том 2 л.д.32-39, том 3 л.д.31-34, том 4 л.д.48, том 5 л.д.22-29).

Согласно ст. 2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" объектом долевого строительства именуется нежилое помещение (машино-место), подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки.

В соответствии с п. 3.1 договоров долевого участия в строительстве застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обеспечить строительство Гаража-стоянки, на земельном участке по адресу: город 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 обязался 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.

Срок передачи Участнику долевого строительства машино-места - 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 названных договоров, где сказано, что:

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

- передача машино-места - 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 машино-место - Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение двух месяцев по акту приема-передачи. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче машино-места - Объекта долевого строительства (п. 9.2 ст. 9 ДДУ).

- не позднее 7 календарных дней с момента получения сообщения об окончании строительства и готовности гаража-стоянки к передаче, принять Объект по акту (п. 5.2.2).

- в течение двух месяцев после выхода распорядительного документа о вводе гаража-стоянки в эксплуатацию участник заключить Договор технического обслуживания и возмещения реальных затрат по эксплуатации и потреблению энергоресурсов с эксплуатирующей гараж-стоянку организацией (пункт 5.2.6).



- участник обязан заключить в установленном порядке договор с эксплуатирующей организацией в целях последующей, надлежащей эксплуатации гаража-стоянки (пункт 5.2.9).

-обязательства сторон считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи (пункт 5.4).

Статьей 9 ДДУ предусмотрен порядок передачи объекта, в которой также указано, что до подписания акта приема-передачи участник вправе потребовать от Застройщика составления акта несоответствия; при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный срок или при отказе Участника от принятия объекта при отсутствии выявленных недостатков, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта.

Данные договоры зарегистрированы Управлением Росреестра г. Москвы. Согласно статье 2 Федерального закона "О государственном регулировании прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Строительство вышеуказанного гаража - стоянки завершено, ПГСК "Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово" с августа 2010 года функционирует; 01 сентября 2010 года при участии Препфекта ЮЗАО города Москвы, Главы Управы района "Северное Бутово", представителей генподрядчика, генпроектировщика, заказчика, технического заказчика и застройщика состоялось торжественное открытие многоэтажного гаража - стоянки и начата его фактическая текущая эксплуатация.

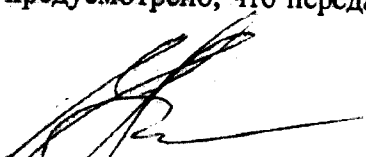
08 октября 2010 г. Парамозиной, 01 октября 2010 г. Ширяевой, 24 сентября 2010 г. Хаданович, 05 октября 2010 г. Лебедевой, 05 октября 2010 г. Клишиной написаны заявления-обязательства, в которых они выразили и подтвердили свое согласие на установление гражданских прав и обязанностей, предусмотренных редакцией договора на эксплуатацию гаража-стоянки, и обязались заключить его с эксплуатирующей организацией - ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово», в течение 30 дней с даты подписания и подписанного данного заявления на условиях, изложенных в договоре на эксплуатацию (том 1 л.д.101, том 2 л.д.94, том 3 л.д.74, том 4 л.д.113, том 5 л.д.72).

Парамозиной 08 октября 2010 г., Ширяевой 29 сентября 2010 г., 15 октября 2010 г. Хаданович, 29 октября 2010 г. Лебедевой, 05 октября 2010 г. Клишиной были получены электронные пропуска для собственников и карты для въезда/выезда транспортных средств на территорию гаража (том 1 л.д.104, том 2 л.д.94, том 3 л.д.76, том 4 л.д.116, том 5 л.д.75).

16 февраля 2012 г. распоряжением Мосгорстройнадзора утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (том 1 л.д.121-122).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было зарегистрировано 28 июня 2012 г. (том 1 л.д.123) и направлено ООО «ТЕЛЛУКС-2000» в адрес ответчика. Ответчиком разрешение получено 18 июля 2012 г.

Статьей 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон) предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и



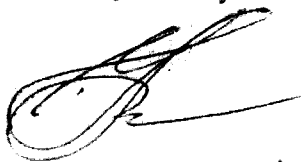
принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 6 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии



с частью 4 настоящей статьи, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному почтовому адресу.

Статьей 12 Закона предусмотрено, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

ПГСК 13, 14 августа 2012 г. направлены истцам уведомления о необходимости прибыть в период с 20 по 28 августа 2012 г. для проведения процедуры подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия, и заключении с эксплуатирующей организацией-ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» (том 1 л.д.57-58, том 2 л.д.46-48, том 3 л.д.45-47, том 4 л.д.68-70, том 5 л.д.45-46). Данные документы были получены истцами Парамозиной, Ширяевой, Хаданович, Лебедевой (том 1 л.д.59, том 2 л.д.49, том 3 л.д.48, том 4 л.д.71).

Ответчиком истцам был представлен двусторонний акт приема-передачи. В пункте 8 и 9 акта указано, что Участник при подписании акта заключает договор на эксплуатацию, а также подтверждает и удостоверяет, что на момент подписания акта Участником заключен договор на эксплуатацию с ПГСК, как с эксплуатирующей организацией (том 1 л.д.60, том 2 л.д.50, том 3 л.д.49, том 4 л.д.72, том 5 л.д.47).

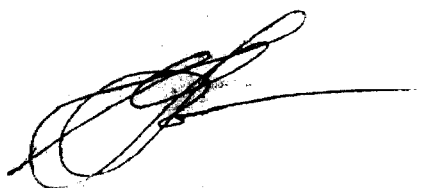
27 августа 2012 г. Парамозиной, Хаданович, Лебедевой, Клишиной составлены протоколы об подписании акта приема-передачи (том 1 л.д.16, том 2 л.д.9, том 4 л.д.23, том 5 л.д.16). Истцами представлены суду акты приема-передачи от 27 августа 2012 г., в которых указано, что Участники имеют претензии к техническому состоянию машиноместа, и данные претензии подлежат предъявлению в соответствии с действующим законодательством. В актах сказано, что у Участника возникает право собственности на 1/427 доли в праве собственности на общее имущество (том 1 л.д. 17, том 2 л.д.10, том 3 л.д.10-11, том 4 л.д.24, том 5 л.д.17). Ответчик отрицает факт получения им такого акта, и представил акты несоответствия от 23, 28 августа 2012 г., в котором отражены недостатки машиноместа, с предложением устранить данные недостатки и исключить пункты о заключении договора на эксплуатацию (том 1 л.д. 75, том 2 л.д.62-64, 65, том 3 л.д.53, том 4 л.д.87, том 5 л.д.51).

Суд учитывает, что в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, истцами не представлено доказательств того, что ответчиком были получены акты от 27 августа 2012 г., и поэтому считает, что истцами ответчику были направлены акты от 23, 28 августа 2012 г., которые имеются у ответчика.

Ответчиком истцам направлены уведомления-разъяснения о невозможности подписания таких актов (том 1 л.д.84-86, том 2 л.д.71-74, том 3 л.д.55-58, том 4 л.д.89-90, том 5 л.д.53-55).

Истцами Парамозиной, Хаданович, Лебедевой ответчику повторно представлены акты от 17 декабря 2012 г., 20 декабря 2012 г. (том 1 л.д.19, том 2 л.д.13, том 4 л.д.95, том 5 л.д.21).

Ширяевой направлено письмо ответчику о предоставлении акта приема-передачи для изучения и принятия решения об оформлении и подписании, но данное заявление не было подписано Ширяевой, поэтому представителем ПГСК составлена отметка о



том, что ответ на данное письмо не будет представлен в силу невозможности идентификации (том 2 л.д.75-76).

Суд учитывает, что Хаданович направила акт на имя Агишева (том 5 л.д.126), Клишина также (том 5 л.д.134).

В сообщениях от 12, 28 февраля 2013 г., 05 марта 2013 г. 12 марта 2013 г. представитель ПГСК отказался от подписания актов, предложенных истцами (том 1 л.д.87, том 2 л.д.77, том 3 л.д.59, том 4 л.д.96, том 5 л.д.56-59) и направил истцам односторонние акты приема-передачи от 12, 28 февраля 2013 г., 05 и 12 марта 2013 г. (том 1 л.д.89, том 2 л.д.80, том 3 л.д.62, том 4 л.д.99, том 5 л.д.60).

В односторонних актах, а именно в пунктах 8 и 9 приведено, что договор на эксплуатацию машиноместа с ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» в силу пунктов 5.2.6 и 5.2.9 ст. 5 ДДУ считается заключенным и действующим с даты подписания одностороннего акта. Также истцам был направлен договор на эксплуатацию (том 1 л.д.90-100).

Истцы считают односторонний акт недействительным, так как истцов понуждают к заключению договора на эксплуатацию машиномест, что недопустимо в силу ст. 421, 431 ГК РФ. В акте не могут содержаться такие положения, так как он является документов, подтверждающим факт приема-передачи машиноместа. Также права нарушены истца как потребителя, поскольку Закон «О защите прав потребителя» указывает на недопустимость ущемления прав.

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию подтверждено, что Объект соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и иным требованиям. Также подтверждено, что объект долевого строительства построен (создан) застройщиком без недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

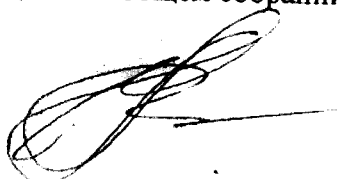
Частью 1 ст. 16 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено, что условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством (ст. 421 ГК РФ).

Статьей 116 ГК РФ предусмотрено, что потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Правовое положение потребительских кооперативов, а также права и обязанности их членов определяются в соответствии с настоящим Кодексом законами о потребительских кооперативах.

Статьей 18 Закона Российской Федерации от 19 июня 1992 года N 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» предусмотрено, что решения собраний пайщиков кооперативных участков потребительского общества о создании союза, вступлении в союз и выходе из него, о преобразовании потребительского общества в другую организационно-правовую форму являются обязательными для общего собрания уполномоченных потребительского общества. Решения собраний пайщиков кооперативного участка потребительского общества по другим вопросам являются обязательными для уполномоченных при принятии решений на общем собрании уполномоченных потребительского общества.



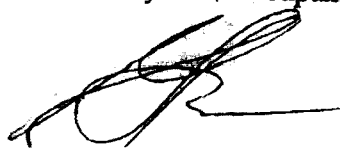
В силу ст. 46 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (по аналогии выбор способа управления многоквартирным домом относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть выбран и изменен в любое время только на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Статьей 162 ЖК РФ предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. В случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом.

На момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ПГСК также являлось эксплуатирующей организацией и исполняло такие функции на основании протокола от 22 февраля 2011 года Общего собрания потенциальных участников долевого строительства открытого гаража-стоянки о принятии к сведению и согласована информация о нормативно-правовых механизмах, регламентирующих функционирование и деятельность ПГСК в качестве эксплуатирующей организации; решения общего собрания членом-пайщиком от 12 июля 2011 г. об определении и назначении ПГСК эксплуатирующей организацией на неопределенный срок (том 1 л.д.127-131); решения общего собрания членом-пайщиком от 22 марта 2012 г., которым постановлено, что конечной датой подписания договора на эксплуатацию между Кооперативом и Участником является 01 апреля 2012 г. (том 1 л.д.132-139). В данных протоколах указаны размеры ежемесячного платежа в счет оплаты расходов по эксплуатации. И в договоре на эксплуатацию содержатся сведения о цене услуг по эксплуатации с декабря 2010 г. по январь 2012 г., и данные цены соответствуют решению Общего собрания.

Протокол от 22 февраля 2011 г. был оспорен некоторыми членами ПГСК, но решением суда от 03 апреля 2012 г. удовлетворении исковых требований было отклонено, и решение вступило в законную силу (№2-169/2012 по исковому заявлению Потребительского гаражно-строительного кооператива «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» к Минкевичу, Меланиной, Борисову, Борисовой, Серовой, Уваровой о взыскании денежных средств и встречное исковое заявление Минкевича, Меланиной, Борисова, Борисовой, Серовой, Уваровой к Потребительскому гаражно-строительному кооперативу «Гараж-Стоянка ул. Куликовская, вл.3 Бутово» о признании сводного протокола общего собрания участников долевого строительства от 22 февраля 2011 года недействительным). Указанным решением установлено, что между ПГСК и ресурсоснабжающими организациями заключены необходимые договоры на эксплуатацию гаража-стоянки.



Из представленных доказательств следует, что истцы в силу положения ДДУ приняли на себя обязательство в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей организацией. В своих заявлениях истцы обязались заключить такой договор с ПГСК, но истцами обязательства не исполнены, несмотря на фактическое использование машиномест по прямому назначению. В силу ст. ст. 309 и 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу о том, что односторонний акт, в том числе и пункты 8 и 9 одностороннего акта не ущемляют прав истцов как потребителей. Договор на эксплуатацию не является навязанной услугой, так как истцы приняли на себя обязательства по заключению такого договора. К тому же решение Общего собрания членов-пайщиков о выборе эксплуатирующей организации является для них обязательным. Жилищным Кодексом Российской Федерации и Гражданским Кодексом Российской Федерации предусмотрены основания и процедура расторжения договора, в том числе и на эксплуатацию машиномест.

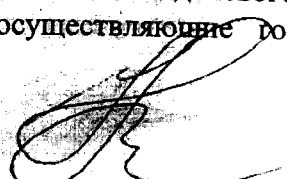
28 апреля 2013 г. Общим собранием собственников машиномест ПГСК избрано и утверждено в качестве эксплуатирующей организации сроком до 30 марта 2018 г. (том 1 л.д.140-144).

По мнению суда, включение в акт утверждения о заключенности договора на эксплуатацию с ПГСК не противоречит ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ. В данном случае застройщик, осуществляющий функции эксплуатирующей организации, предложенными двусторонним актом и односторонним актом, установил, что все обязанности по договору о долевом участии и ПГСК, и Участник выполнили, в том числе и по подписанию договора на эксплуатацию.

Односторонний акт является правоподтверждающим документов исполнения сторонами всех условий договоров долевого участия. ДДУ ни кем не оспорен, и не признан недействительным. В одностороннем акте имеются все необходимые условия для государственной регистрации права собственности на машиноместа.

Поэтому суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истцов о признании односторонних актов недействительными, и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий прав и обязанностей из одностороннего акта.

Истцы также просят признать за ними право собственности на машиноместо. Такое требование ими заявлено ввиду того, что они не желают регистрироваться право собственности в управлении Росреестра на основании представленного ответчиком двустороннего и одностороннего акта. Они не отказывались от подписания акта. Статьей 16 Федерального закона №214-ФЗ предусмотрено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое



имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В данном случае ПГСК предоставил истцам как двусторонний, так и односторонний акт, которые являются основанием для государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, и истцам не создано никаких препятствий для обращения в Управление Росреестра г. Москвы для проведения государственной регистрации права собственности. С таким заявлением истцы в Управление Росреестра г. Москвы не обращались, и ими не получены отказы Управления Росреестра г. Москвы в государственной регистрации права. Для осуществления государственной регистрации права собственности необходимо обратиться в Управление Росреестра и представить соответствующие документы, указанные в Федеральном законе от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ответчиком представлены копии свидетельства о государственной регистрации права Федоровой на машиноместо, из которого следует, что государственная регистрация была проведена при представлении одностороннего акта. Поэтому суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истцов о признании за ними права собственности на машиноместо. Истцы не лишены своего права обратиться в указанный государственный орган с таким заявлением.

Что касается исковых требования истцов о взыскании с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательств по передаче машиноместа.

Статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участник долевого строительства является гражданином, предусмотренная настоящей статьей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно пункта 5.1.6 договора, ПГСК обязалось в течение 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по ДДУ, передать Участнику Объект по акту.

Фактически объекты истцам переданы и они эксплуатируются. ПГСК в установленные договором сроки направил истцам уведомления о подписании акта, но истцы не согласились с условиями акта, отказавшись от его подписания. Вследствие чего ПГСК приняло решение о предоставлении одностороннего акта.

Действия ПГСК соответствуют требованиям ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ и условиям договора. В связи с чем суд не находит оснований для удовлетворения требований истцов о взыскании с ответчика неустойки.

Истцы ссылаются на то, что их права как потребителя нарушены и поэтому просят взыскать с ответчика компенсацию морального вреда.

Статьей 15 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено, что моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В данном случае суд не усматривает нарушение прав истцов как потребителей неправомерными действиями ответчика. Действиями ответчика не нарушены личные неимущественные права истцов, поэтому требование истцов о взыскании компенсации морального вреда удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 Гражданского Процессуального Кодекса РФ, суд

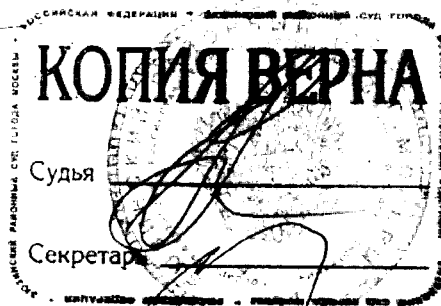
РЕШИЛ

В удовлетворении исковых требований Парамозиной Надежды Дмитриевны, Ширяевой Татьяны Геннадьевны, Хаданович Марии Васильевны, Лебедевой Светланы Ивановны, Клишиной Анны Борисовны к ПГСК «гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3 Бутово» о признании недействительными и применении последствий недействительности сделок в виде отсутствия правовых последствий, прав и обязанностей из односторонних актов приема-передачи машиномест, признании права собственности на машиноместо, взыскании неустойки и компенсации морального вреда отказать.

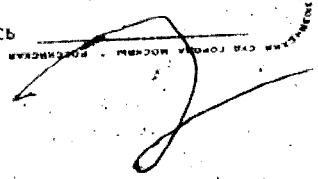
На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Зюзинский районный суд г. Москвы.

Судья:

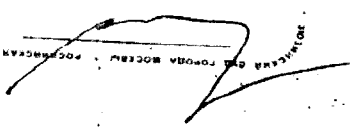
Н.В.Рубцова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · ЗЮЗИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Копия решения
(определения) выдана
Зюзинским районным
судом г.Москвы
04.07.2013 года
Подпись



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · ЗЮЗИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Подлинное решение
(определение) находится
в гражданском деле
№ 2-2294/14013 года
в Зюзинском районном
суде г.Москвы
Подпись



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · ЗЮЗИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Судья
Всего прошнуровано,
пронумеровано и
креплено листов
- листов.
Подпись

Комментарий
к опубликованному Решению Зюзинского районного суда г. Москвы
по искам Парамошиной Надежды Дмитриевны, Ширяевой Татьяны
Геннадиевны, Хаданович Марии Васильевны, Лебедевой Светланы
Ивановны, Клишиной Анны Борисовны
к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово»
(гражданское дело № 2-2294/2013) от 05.06.2013г.,

I. Все нижеперечисленные Решения Зюзинского районного суда г. Москвы по остальным искам – аналогичны по содержанию опубликованному Решению

1. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску Власова Сергея Ивановича и Власовой Елены Львовны к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-963/2013) от 17.05.2013г.;
2. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску **Барабанова** Николая Владимировича и **Гуркина** Дмитрия Анатольевича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-2303/2013) от 04.06.2013г.;
3. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску **Зинченко** Валерия Викторовича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-2381/2013) от 04.06.2013г.;
4. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску **Ермакова** Алексея Васильевича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-2309/2013) от 04.06.2013г.;
5. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску **Дунаева** Александра Викторовича, **Бубякина** Александра Сергеевича, **Бычковой** Ольги Владимировны, **Василенко** Сергея Вячеславовича, **Костиковой** Марины Николаевны, **Калинина** Эдуарда Евгеньевича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-2379/2013) от 06.06.2013г.;
6. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску **Щебетюк** Юлии Вячеславовны к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-2305/2013) от 06.06.2013г.;
7. Решение Зюзинского районного суда г. Москвы по иску **Пискунова** Романа Викторовича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (гражданское дело № 2-2435/2013) от 19.06.2013г.;

II. Все вышеперечисленные Решения Зюзинского районного суда г. Москвы вступили в законную силу в период с 26 сентября по 12 ноября после рассмотрения апелляционных жалоб и вынесения апелляционных определений Мосгорсудом.