

12

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просит по доводам апелляционной жалобы истец Пименов В.В., полагая, что судом при вынесении решения нарушены нормы материального права.

Обсудив вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие представителя ответчика ПГСК «Гаражная стоянка, ул.Куликовская, вл.3, Бутово», выслушав истца Пименова В.В. и представителя истца Пименова В.В. по доверенности Никифорова О.П. поддержавших доводы апелляционной жалобы и пояснивших, что факт ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств в рамках рассмотрения арбитражного дела подтверждается материалами дела, не отрицался представителем ПГСК «Гаражная стоянка, ул.Куликовская, вл.3, Бутово», а норма п. 1 ст. 200 ГК РФ содержит изъятия и в данном случае должна применяться норма ст. 7 ФЗ «О долевом строительстве», где указанный срок исчисляется в пределах срока гарантийного срока, а аналогичные положения содержатся и в Законе «О защите прав потребителей, проверив материалы дела и обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований к отмене обжалуемого решения, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела и требованиями закона.

Как установлено судом первой инстанции следует из объяснений сторон, письменных материалов дела 05 июля 2010 г. между Пименовым В.В. (участник долевого строительства) и ПГСК «Автостоянка, Куликовская-3а, Бутово» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве гаража-стоянки № 7СБ КУЛ. ВЛ. 3/355-10 в отношении машиноместа планируемой площадью 15-20 кв.м., на 5 этаже, с условным номером 355, расположенного в гараже – стоянке по адресу: г.Москва, ЮЗАО, Северное Бутово, мкр.2, ул.Куликовская, вл.3.

Согласно п. 9.1 указанного договора, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию гаража-стоянки.

Согласно п.5.2.3. указанного договора участник долевого строительства обязуется в случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства немедленно в письменной форме заявить об этом застройщику.

Согласно п. 5.2.8 данного договора участник долевого строительства обязуется нести расходы по охране, содержанию, техническому и коммунальному обслуживанию объекта, в том числе мест общего пользования, с даты подписания Акта приема-передачи объекта.

Пунктом 8.1 договора участия в долевом строительстве предусмотрены следующие требования к качеству объекта долевого строительства: объект долевого строительства передается участнику в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, установленных действующим законодательством.

В соответствии с п.9.5 указанного договора при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства при отсутствии выявленных участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства, застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства участнику

153
долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренный настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

27.06.2012 года Мосгосстройнадзор выдал разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU77190000-004093, согласно которому разрешен ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства гараж-стоянка, расположенного по адресу Москва, ул. Куликовская, д.16 (строительный адрес: Москва ЮЗАО, район Северное Бутово, Куликовская ул., вл.3, мкр.2.

23.08.2012 года истцом составлен в одностороннем порядке акт несоответствия объекта долевого строительства.

Во исполнение условий договора ответчик направил Пименову В.В. предложение подписать договор на техническое обслуживание и возмещение реальных затрат по эксплуатации и потреблению энергоресурсов с эксплуатирующей гараж-стоянку организацией, а также договор с эксплуатирующей организацией в целях последующей надлежащей эксплуатацией гаража-стоянки, и подписать акт приема-передачи машиноместа. Однако Пименов В.В. для подписания вышеуказанных документов не явился. 05 марта 2013 года ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» был составлен односторонний акт передачи объекта долевого строительства (л.д. 98), который был направлен в адрес Пименова В.В. вместе с договором на эксплуатацию №ЭО-355.

В материалы дела также представлено письмо ответчика истцу от 18.09.2012 года на обращение истца.

12.06.2016 года истец направил ответчику претензию о безвозмездном устранении недостатков, ухудшающих качество долевого строительства, возникших в связи отсутствием застройщика от условий договора участия в долевом строительстве.

Согласно выписке из ЕГРП Управления Росреестра от 29.12.2016 года, Пименов В.В. является собственником машиноместа, назначение нежилое, общая площадь 20,5 кв.м., этаж 5, по адресу: г.Москва, ул.Куликовская, д.16, номера на поэтажном плане: этаж5,помещение IX-машиноместо 355.

Деятельность по участию в долевом строительстве многоквартирных домов регулируется Федеральным законом N 214-ФЗ, то есть специальным нормативным актом. Соответственно, недостатки в объекте долевого строительства (как непосредственно в парковочном месте, так и в местах общего пользования) устанавливаются в порядке, предусмотренном данным законом, а также требования по устранению установленных недостатков предъявляются в порядке, предусмотренном этим же законом, а именно ст. 7, 8 Федерального закона N 214-ФЗ, на соблюдении которых настаивал истец в исковом заявлении, а также договора заключенного между сторонами.

Поскольку истцом в одностороннем порядке произведен осмотр объекта долевого строительства и без привлечения застройщика, представленный истцом акт правомерно не принят судом в качестве допустимого доказательства по делу. Кроме того, судом установлено и не оспаривалось истцом, Пименов В.В. фактически использовал принадлежащее ему машиноместо №355.

Истцом представлено в материалы дела предписание №61/1/1 от 04.02.2016 года, составленное 3 РОНД Управления по ЮЗАО ГУ МЧС России по г. Москве, в