

354

Судья Рубцова Н.В.
Гр.Д № 11-29249

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

6 ноября 2013 года Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего судьи Суминой Л.Н. и судей Мухортых Е.Н., Федерякиной М.А. при секретаре Черных В.В.

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Федерякиной М.А. дело по апелляционной жалобе представителя Парамозиной Н.Д., Ширяевой Т.Г., Хаданович М.В., Лебедевой С.И., Клишиной А.Б. по доверенности Шаблыко Н.Н. на решение Зюзинского районного суда г Москвы от 5 июня 2013 года, которым постановлено:

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.

УСТАНОВИЛА:

Истцы Парамозина Н.Д., Ширяева Т.Г., Хаданович М.В., Лебедева С.И., Клишина А.Б. обратились в суд с иском к ответчику Некоммерческой организации Потребительский гаражно-строительный кооператив «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» с учетом уточнений о признании недействительной и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий, прав и обязанностей из односторонних актов приема-передачи машиноместа № 408 от 12 февраля 2013 года, предоставленного Парамозиной Н.Д., машиноместа № 321 от 5 марта 2013 года, предоставленного Ширяевой Т.Г., машиноместа № 410 от 28 февраля 2013 года, предоставленного Хаданович М.В., машиноместа № 352 от 12 февраля 2013 года, предоставленного Лебедевой С.И., машиноместа № 276 от 12 марта 2013 года, предоставленного Клишиной А.Б.; о признании права собственности на машиноместа: за Парамозиной Н.Д. - № 408, за Ширяевой Т.Г.- № 321, за Хаданович - № 410, за Лебедевой С.И.- № 352, за Клишиной А.Б.- № 276, расположенные по адресу: Москва, ул. Куликовская, вл.3, взыскании неустойки в размере 28885 руб. в пользу Парамозиной Н.Д., неустойки в размере 39270 руб. в пользу Ширяевой Т.Г., неустойки в размере 38885 руб. в пользу Хаданович М.В., неустойки в размере 38885 руб. в пользу Лебедевой С.И., неустойки в размере 38885 руб. в пользу Клишиной А.Б.; компенсации морального вреда в размере 35000 руб. в пользу Ширяевой Т.Г. и по 30000 руб. в пользу Парамозиной Н.Д., Хаданович М.В., Лебедевой С.И., Клишиной А.Б.

Свои требования истцы мотивировали тем, что в 2010 году между сторонами заключены договоры долевого участия, в соответствии с которыми истцы должны были внести денежные средства на строительство открытого гаража-стоянки, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию получить машиноместа. Они, истцы, свои обязательства по внесению денежных средств выполнили, ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. 27 августа 2012 года они прибыли для подписания акта приема-передачи и предоставили свою редакцию акта, но ответчик предложенный акт подписать отказался, сослался на то, что истцы обязаны подписать

договор на эксплуатацию. Однако ,процедура подписания акта и заключения договора на эксплуатацию отделены друг от друга. В 2013 год у истцам поступили односторонние акты , в которых указаны пункты о заключенности договора на эксплуатацию с ПГСК. Положения в двустороннем акте и утверждение об этом в одностороннем акте противоречат смыслу заключенных договоров долевого участия , Закону « О защите прав потребителей», нормам ст.ст. 10,421 ,168 ГК РФ, поэтому односторонние акты являются недействительными . Поскольку, ответчиком машиноместа не переданы в сроки , установленные договором, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка в соответствии со ст.6 Федерального Закона № 214-ФЗ . Включение в акт данных пунктов создает препятствия для регистрации права собственности истцов на машиноместа, поэтому за истцами необходимо признать право собственности на машиноместа. Поскольку, права истцов, как потребителей нарушены, с ответчика в пользу истцов в силу норм ст.15 Закона РФ « О защите прав потребителей» подлежит взысканию компенсация морального вреда.

В судебном заседании истцы , представитель истцов по доверенности Шаблыко Н.Н. исковые требования поддержали.

Представители ответчика Рунов С.Н., Агишев Ш.Т. в судебное заседание явились , иск не признали.

Представитель 3-его лица Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения Москвы в судебное заседание не явился

Суд постановил вышеуказанное решение , которое представитель Парамозиной Н.Д., Ширяевой Т.Г., Хаданович М.В., Лебедевой С.И., Клишиной А.Б. по доверенности Шаблыко Н.Н. просит отменить по доводам апелляционной жалобы , полагая решение незаконным и необоснованным , просит постановить новое решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Изучив материалы дела , выслушав явившихся лиц , обсудив доводы апелляционной жалобы , возражения на апелляционную жалобу , судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда.

Из материалов дела видно и судом установлено , что в мае 2009 года ПГСК « Автостоянка , Куликовская 3а Бутово», 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».

В 2009 году между сторонами заключены предварительные договоры участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки.

Истцами произведена полная оплата стоимости объекта долевого участия, что подтверждается платежными документами.

15 июля 2010 года Парамозиной Н.Д., 13 июля 2010 года Ширяевой Т.Г., 8 июля 2010 года Хаданович М.В., 7 июля 2010 года Лебедевой С.И., 29 июля 2010 года Клишиной А.Б. заключены основные договоры долевого участия с ПГСК .

С августа 2010 года ПГСК « Автостоянка , Куликовская -3а, Бутово» функционирует.

8 октября 2010 года Парамозиной Н.Д., 1 октября 2010 года Ширяевой Т.Г., 24 сентября 2010 года Хаданович М.В., 5 октября 2010 года Лебедевой С.И., 5 октября 2010 года Клишиной А.Б. написаны заявления –обязательства , в которых истцы выразили и подтвердили свое согласие на установление гражданских прав и обязанностей, предусмотренных редакцией договора на эксплуатацию гаража-стоянки , обязались заключить его с эксплуатирующей организацией ПГСК « Автостоянка , Куликовская -3а, Бутово», в течение 30 дней с даты подписания данного заявления на условиях , изложенных в договоре на эксплуатацию.

8 октября 2010 года Парамозиной Н.Д., 29 сентября 2010 года Ширяевой Т.Г., 15 октября 2010 года Хаданович М.В., 29 октября 2010 года Лебедевой С.И., 5 октября 2010

года Клишиной А.Б. получены электронные пропуска собственников и карты для въезда/выезда транспортных средств на территорию гаража.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было зарегистрировано 28 июня 2012 года и направлено ООО « ТЕЛЛУКС -2000» в адрес ответчика. Ответчиком разрешение получено 18 июля 2012 года.

13 августа и 14 августа 2012 года ПГСК направило истцам уведомление о необходимости прибыть в период с 20 по 28 августа 2012 года для проведения процедуры подписания акта приема-передачи объекта долевого участия и заключения с эксплуатирующей организацией ПГСК « Гараж-стоянка , ул. Куликовская , вл.3, Бутово».

Ответчиком истцам был предоставлен двусторонний акт приема-передачи, в пунктах 8 и 9 которого 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 .

27 августа 2012 года истцами Парамозиной Н.Д., Хаданович М.В., Лебедевой С.И., Клишиной А.Б. составлены протоколы об отказе от подписания акта приема-передачи , и представлены суду акт приема-передачи от 27 августа 2012 года, из которого усматривается, что в соответствии со ст.9 п.9.4. договора долевого участия участник долевого строительства имел претензии к техническому состоянию машиноместа..., а также к качеству произведенных работ (п.2), претензии, связанные со скрытыми дефектами , подлежат предъявлению участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством (п.5); в пункте 6 указано, что у участника при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает 1\427 в праве собственности на общее имущество в гараже-стоянке . которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Учитывая, что представители ответчика факт получения акта от 27 августа 2012 года отрицали, истцы не представили доказательств в подтверждение довода о вручении ответчику акта от 27 августа 2012 года, суд пришел к правильному выводу о том, что истцами были направлены ответчику акты от 23 , 28 августа 2012 года, которые имеются у ответчика.

Ответчиком истцам направлялись уведомления-разъяснения о невозможности подписания таких актов.

Истцами Парамозиной Н.Д., Хаданович М.В., Лебедевой С.И. ответчику повторно представлены акты от 17 декабря 2012 года , 20 декабря 2012 года.

Хаданович М.В. и Клишиной А.Б. также направлены акты на имя Агишева Ш.Т.

Ширяевой Т.Г. направлено письмо ответчику о предоставлении акта приема-передачи для изучения и принятия решения об оформлении и подписании, но данное заявление Ширяевой Т.Г. подписано не было, поэтому представителем ПГСК составлена отметка о том, что ответ на данное письмо не будет представлен в силу невозможности идентификации.

В сообщениях от 12 , 28 февраля ,5 и 12 марта 2013 года представитель ПГСК отказался от подписания акта, предложенного истцами и направил истцам односторонние акты приема-передачи от 12, 28 февраля , 5 и 12 марта 2013 года , в пунктах 8 и 9 которых указано, что договор на эксплуатацию машиномест 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 .

Разрешая спор, оценив все доказательства по делу в их совокупности, суд пришел к правильному и обоснованному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

В соответствии со ст.16 ч.1 Закона « О защите прав потребителей» 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 заключении 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).

Как было установлено судом и подтверждается материалами дела, на момент получения разрешения на ввод 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, решения общего собрания членов-пайщиков от 12 июля 2011 года об определении и назначении ПГСК эксплуатирующей организацией на неопределенный срок, решения общего собрания членов-пайщиков от 22 марта 2012 года, которым постановлено, что конечной датой подписания на эксплуатацию между кооперативом и участником является 1 апреля 2012 года.

Протокол от 22 февраля 2011 года был оспорен некоторыми членами ПГСК. Решением суда от 3 апреля 2012 года, вступившим в законную силу, в удовлетворении исковых требований Минкевича А.Ю. и других о признании недействительным сводного протокола общего собрания участников долевого строительства было отказано, одновременно были удовлетворены исковые требования ПГСК о взыскании задолженности по оплате. При этом, указанным решением установлено, что между ПГСК и ресурсоснабжающими организациями заключены необходимые договоры на эксплуатацию гаража-стоянки.

28 апреля 2013 года общим собранием собственников машиномест ПГСК избрано и утверждено в качестве эксплуатирующей организации сроком до 30 марта 2018 года.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части признания недействительными пунктов 8 и 9 односторонних актов приема-передачи, суд обоснованно исходил из того, что оспариваемые пункты прав истцов, как потребителей, не нарушают

Суд обоснованно принял во внимание и учел, что истцы в силу положений ДДУ приняли на себя обязательство в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей организацией, и в своих заявлениях они обязались такой договор заключить с ПГСК, однако, своих обязательств не выполнили, несмотря на фактическое использование машиномест по прямому назначению.

Учитывая, что истцы приняли на себя обязательство по заключению такого договора, суд пришел к правильному выводу, что договор на эксплуатацию навязанной услугой не является.

Разрешая спор, суд пришел к правильному выводу о том, что включение в акт утверждения о заключенности договора 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 ПГСК и участник выполнили, в том числе и по подписанию договора на эксплуатацию. Односторонний акт является правоподтверждающим документом исполнения сторонами всех условий договоров долевого участия, в одностороннем акте имеются все необходимые условия для государственной регистрации права собственности на машиноместа.

При таких обстоятельствах суд пришел к правильному и обоснованному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в части признания односторонних актов недействительными.

360

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части признания права собственности на машиноместо, суд обоснованно исходил из того, что ответчик предоставил истцам, как двусторонний, так и односторонний акты, являющиеся основанием для государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества.

Судебная коллегия с данным выводом суда первой инстанции согласна.

361

В соответствии со ст.219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

При разрешении спора суд обоснованно принял во внимание и учел, что ответчиком представлена копия свидетельства о государственной регистрации права Федоровой на машиноместо, из которого следует, что государственная регистрация была проведена при предоставлении одностороннего акта.

Сообщения об отказе в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество по адресу: Москва, ул. Куликовская д.16, представленные в апелляционную инстанцию, не могут являться основанием к отмене решения суда.

Порядок проведения государственной регистрации права собственности участников долевого строительства определен Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Согласно общему правилу, установленному ч.1 ст.8 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии со ст.8 ч.4 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Изъятия из общего порядка передачи объекта установлены ч.6 ст.8 Закона № 214-ФЗ, согласно которой, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 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).

Таким образом, при предоставлении документов на государственную регистрацию права собственности участников долевого строительства на основании односторонних актов, составленных застройщиком, в случае наличия документов, подтверждающих соблюдение положений ст.8 ч.6 Закона № 214-ФЗ в отношении порядка направления уведомлений участнику долевого строительства, в случае отсутствия иных оснований для

приостановления и отказа в государственной регистрации, производится государственная регистрация права собственности участников долевого строительства.

В соответствии со ст.6 Федерального закона № 214 –ФЗ 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 участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно п.5.1.6. договора ПГСК обязалось в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения участником своих обязательств по ДДУ передать участнику объект по акту.

Судом было установлено, что ответчикам объекты фактически переданы, ПГСК в установленные договором сроки направил истцам уведомления о подписании актов. Поскольку, истцы, не согласившись с условиями актов, отказались от их подписания, ответчик принял решение о предоставлении истцам односторонних актов.

При таких обстоятельствах, учитывая, что действия ПГСК соответствовали требованиям ст.6 Федерального закона № 214-ФЗ и условиям договора, суд пришел к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки.

Поскольку не было установлено нарушений прав истцов, как потребителей неправомерными действиями ответчиков, суд правильно отказал в удовлетворении исковых требований в части взыскания компенсации морального вреда.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, выводы суда не противоречат материалам дела, значимые по делу обстоятельства судом установлены правильно.

При проверке законности и обоснованности решения по настоящему делу в апелляционном порядке судебная коллегия не установила нарушений норм материального или процессуального законодательства судом первой инстанции, являющихся основанием к отмене обжалуемого решения.

Доводы апелляционной жалобы не содержат каких-либо обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда или опровергали бы выводы судебного решения и не могут служить основанием к отмене решения суда.

Руководствуясь ст.ст.328,329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА

Решение Зюзинского районного суда г Москвы от 5 июня 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи:



КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · ЗЮЗИНСКИЙ РАЙОН

Копия решения
(определения) выдана
Зюзинским районным
судом г.Москвы

Подпись _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · ЗЮЗИНСКИЙ РАЙОН

Всего пронумеровано, и
пронумеровано и
скреплено печатью
47 листов.

Судья _____
Секретарь _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · ЗЮЗИНСКИЙ РАЙОН

Подлинное решение
(определение) находится
в гражданском деле
№ 2-2294/2013 года
в Зюзинском районном
суде г.Москвы

Подпись _____