

Судья: Рубцова Н.В.  
Дело № 11-30699

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 ноября 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда  
в составе председательствующего Суминой Л.Н.,

судей Михалевой Т.Д., Дубинской В.К., при секретаре Барминой Ж.В., заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Суминой Л.Н. дело по апелляционной жалобе представителя истца Пискунова Р.В. по доверенности адвоката Шаблыко Н.Н. на решение Зюзинского районного суда г.Москвы от 19 июня 2013 года, которым постановлено:

в удовлетворении исковых требований Пискунова Романа Викторовича к ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3 Бутово» о признании недействительными и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий, прав и обязанностей из одностороннего акта приема-передачи машиноместа №399 от 28 февраля 2013 г., признании права собственности на машиноместо №399, взыскании неустойки и компенсации морального вреда отказать,

### УСТАНОВИЛА:

Пискунов Р.В. обратился в суд с иском 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 одностороннего акта приема-передачи машиноместа 399 от 28 февраля 2013 г., признании права собственности на машиноместо №399, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Куликовская, вл. 3, взыскании неустойки в размере 40 425 руб. и компенсации морального вреда в размере 30 000 руб., ссылаясь на заключенный между сторонами 05 июля 2010 г. договор долевого участия, согласно которого истец должен был внести денежные средства в строительство гаража-стоянки, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию получить машиноместо. Истец свои обязательства по внесению денежных средств выполнил, ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. 27 августа 2012 г. он прибыл 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. 28 февраля 2013 г. ему поступил односторонний акт, в котором указаны пункты, говорящие о заключенности договора на эксплуатацию с ПГСК. Поскольку положения в двустороннем акте и утверждение об этом в одностороннем акте противоречат смыслу заключенных договоров долевого участия, положениям ст.ст.10, 421 ГК РФ, Закона РФ «О защите прав потребителей», в связи с чем односторонние акты являются недействительными. Поскольку в сроки, установленные договором, машиноместо ответчиком не передано, в пользу истца подлежит взысканию неустойка в соответствии со ст.6 Федерального Закона № 214-ФЗ. Учитывая, что включение в акт данных пунктов создает препятствия для регистрации права собственности истца на машиноместа, за истцом необходимо признать право собственности на машиноместа. В связи с нарушением прав истца, как потребителя, на основании ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда.

Истец в судебное заседание суда первой инстанции не явился, о дате и месте рассмотрения дела извещен, его представитель по доверенности Шаблыко Н.Н. заявленные исковые требования поддержал.

Представители ответчика Рунов С.Н., Агишев Ш.Т. в суде иск не признали.

224

Представитель третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора лица Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения Москвы в судебное заседание не явился.

Судом постановлено приведенное выше решение, об отмене которого как незаконного с вынесением нового решения об удовлетворении заявленных исковых требований просит представитель истца по доверенностям Шаблыко Н.Н. по доводам апелляционной жалобы, ссылаясь на нарушение и неправильное применение судом первой инстанции норм процессуального и материального права, неправильным определением обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность установленных судом обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам настоящего дела.

Проверив материалы дела, полагая возможным в силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ рассмотреть дело в отсутствие иных не явившихся участвующих в деле лиц, извещенных о месте и времени слушания дела по правилам ст. 113 ГПК РФ, выслушав истца Пискунова Р.В., его представителя по доверенности адвоката Шаблыко Н.Н., поддержавшего доводы апелляционной жалобы в полном объеме, представителей ответчика Потребительского ГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская вл. 3, Бутово» в лице председателя ГСК Агишева Ш.Т., по доверенности Рунова С.Н., возражавших относительно удовлетворения данной жалобы, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований к изменению или отмене обжалуемого решения, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела и требованиями закона.

На основании представленных в материалы дела доказательств, доводов и возражений сторон, их представителей, суд первой инстанции надлежало установить, что 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 N 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 N 2", впоследствии преобразованным в ООО "Проектный институт N 2" (генпроектировщик) договор на выполнение проектно-изыскательских работ с выполнением функций технического заказчика и генерального проектировщика; 19 октября 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; 15 декабря 2009 г. между истцом и ответчиком заключен предварительный договор №12-09/070 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки; 05 июля 2010 г. между сторонами был заключен основной договор долевого участия №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/399-10, в соответствии с п. 3.1 которого 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, ЮЗ АО, 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; данный договор зарегистрирован Управлением Росреестра г. Москвы.

225

Также судом установлено, что 30 сентября 2010 г. истцом написано заявление-обязательство, в котором он выразил и подтвердил 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-За, Бутово», в течение 30 дней с даты подписания и подписанного данного заявления на условиях, изложенных в договоре на эксплуатацию (л.д.93); истцом 30 сентября 2010 г. были получены электронные пропуска для собственников и карты для въезда/выезда транспортных средств на территорию гаража (л.д.97); 16 февраля 2012 г. распоряжением Мосгорстройнадзора утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (л.д.38-39); разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было зарегистрировано 28 июня 2012 г. (л.д.40) и направлено ООО «ТЕЛЛУКС-2000» в адрес ответчика, получившим его 18 июля 2012 г.; 14 августа 2013 г. ПГСК направлено истцу уведомление 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» (л.д.65-67), извещение истцом получено не было, вернулся конверт (л.д. 67); ответчиком истцу был представлен двусторонний акт приема-передачи, в пункте 8 и 9 которого имеется указание на то, 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 (л.д.68); 27 августа 2012 г. истцом составлен протокол об подписании акта приема-передачи (л.д.16), и представлен суду акт приема-передачи от 27 августа 2012 г., из которого усматривается, что участник имеет претензии к техническому состоянию машиноместа, и данные претензии подлежат предъявлению в соответствии с действующим законодательством; в пункте 6 указано, что у участника возникает право собственности на 1/427 доли в праве собственности на общее имущество (л.д.15); ответчик отрицает факт получения им такого акта, и представил акт несоответствия от 23 августа 2012 г., в котором отражены недостатки машиноместа, с предложением устранить данные недостатки и исключить пункты о заключении договора на эксплуатацию (л.д.72); 21 сентября 2012 г. ответчиком истцу направлено сообщение-разъяснение относительно пунктов акта, и предложение подписать акт в предложенном варианте (л.д.74-77); в сообщении от 28 февраля 2013 г. представитель ПГСК отказался от подписания акта, предложенного истцом (л.д.78) и 01 марта 2013 г. направил истцу односторонний акт приема-передачи от 28 февраля 2013 г. (л.д.79-81); в одностороннем акте, 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 Договора долевого участия считается заключенным и действующим с даты подписания одностороннего акта, также истцам был направлен договор на эксплуатацию от 28 февраля 2013 г. (л.д.82-92).

Кроме того, в ходе судебного разбирательства нашел подтверждение тот факт, что 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 членопайщиков от 12 июля 2011 г. об определении и назначении ПГСК эксплуатирующей организацией на неопределенный срок (л.д.44-48); решения общего собрания членопайщиков от 22 марта 2012 г., которым постановлено, что конечной датой подписания договора на эксплуатацию между кооперативом и участником является 01 апреля 2012 г. (л.д.49-56).

При этом, протокол от 22 февраля 2011 г. был оспорен некоторыми членами ПГСК,