

226

однако вступившим в законную силу решением Зюзинского районного суда г.Москвы от 03 апреля 2012 года в удовлетворении исковых требований было отказано, одновременно были удовлетворены исковые требования ПГСК о взыскании задолженности по оплате коммунальных платежей, и 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 (том 1 л.д.57-61)

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 истца, как потребителя, не нарушают.

Учитывая положения ДДУ, в силу которых истец принял на себя обязательство в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей организацией, а в своем заявлении такой договор он обязался заключить именно с ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово», однако, своих обязательств не выполнил, несмотря на фактическое использование машиноместа по прямому назначению, суд первой инстанции верно счел, что договор на эксплуатацию в данном случае навязанной услугой не является.

При этом, также надлежало отметить, что включение в акт утверждения о заключенности договора с ПГСК не противоречит ст.8 Федерального Закона № 214-ФЗ, так как в данном случае застройщик, осуществляющий функции эксплуатирующей организации, предложенными двусторонним актом и односторонним актом установил, что все обязанности по договору о долевом участии как ПГСК, так и его участники выполнили, в том числе и по подписанию договора на эксплуатацию, а односторонний акт является правоподтверждающим документом исполнения сторонами всех условий договоров долевого участия, в нем имеются все необходимые условия для государственной регистрации права собственности на машиноместа.

Суд правильно не нашел оснований для удовлетворения исковых требований истцов о признании одностороннего акта недействительным, и применении последствий недействительности сделки в виде отсутствия правовых последствий прав и обязанностей из одностороннего акта.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на машиноместо, суд обоснованно исходил из того, что ответчиком права истца не нарушены, право собственности истца на машиноместо ответчиком не оспаривалось, были представлены все документы, необходимые для регистрации права, включая как односторонний так и двусторонний акты, являющиеся основанием для государственной регистрации права собственности. Данный вывод суда подтверждается также представленной копией свидетельства о государственной регистрации права на машиноместа участника долевого строительства машиноместа по тому же адресу Федоровой, исходя из которого государственная регистрация указанного объекта недвижимости была проведена при предоставлении ею одностороннего акта.

Оснований не согласиться с выводами суда у судебной коллегии не имеется, поскольку ответчиком машиноместа фактически переданы, ПГСК в установленные законом сроки направил истцам уведомления о подписании актов. Однако, истец, не согласившись с условиями акта, отказался от их подписания, в связи с чем, ответчик принял решение о предоставлении истцам одностороннего акта.

Непредставление истцом одностороннего акта для регистрации права собственности на машиноместо и соответственно полученный отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве в регистрации права собственности не является следствием нарушений прав истца ответчиком.

В этой связи, доводы представителя истца об отсутствии документов, необходимых для государственной регистрации объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на

227

недвижимое имущество и сделок с ним», являются несостоятельными, поскольку противоречат фактическим обстоятельствам по делу, установленным судом первой инстанции и нашедшим свое подтверждение при рассмотрении апелляционной жалобы.

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.

Также нельзя не согласиться и с выводом суда об отказе в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки на основании п.5.1.6. договора, согласно которого ПГСК обязалась 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, так как объекты недвижимости ответчиком истцам переданы в пользование, в установленные договором сроки истцам переданы уведомления о подписании актов, в связи с не согласием истцов с условиями полученных актов и отказом от их подписания ответчиком предоставлены односторонние акты, что соответствует условиям заключенных между сторонами договоров и требованиям ст.6 Федерального закона № 214-ФЗ.

Поскольку нарушений прав истца, как потребителя, неправомерными действиями ответчика в ходе судебного разбирательства по настоящему делу установлено не было, у суда первой инстанции не имелось оснований и для удовлетворения его требований о взыскании в его пользу 30 000 рублей компенсации морального вреда.

По мнению судебной коллегии, данное решение суда принято на основе объективного исследования доказательств, которым дана надлежащая оценка, выводы суда соответствуют установленным им по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

При этом, судебная коллегия обращает внимание на то, что приобретенное к материалам дела и исследованное в судебном заседании суда апелляционной инстанции сообщение Управления Росреестра по Москве об отказе истцу в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество по адресу: г.Москва, ул. Куликовская, д.16, не свидетельствует о незаконности состоявшегося решения суда по следующим основаниям.

Так, статьей 219 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

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 Закона № 214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в силу ст.16 которого, 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 наследникам и передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Частями 1 и 4 ст.8 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» также предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче; 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, в соответствии с 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).

Исходя из изложенного, 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 подтверждение отсутствия нарушений прав истца к материалам дела приобщен ответ Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве на обращение представителя ответчика по вопросу порядка проведения государственной регистрации, из которого следует, что односторонние акты ПГСК «Гараж-стоянка ул. Куликовская, вл. 3 Бутово» о передаче машиномест составлены с учетом требований действующего законодательства к порядку передачи объекта участнику долевого строительства в одностороннем порядке.

Таким образом, истец не лишен возможности, представив необходимые документы, повторно обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве для регистрации права собственности принадлежащего ему машиноместа, право на которое никем не оспаривается.

По мнению судебной коллегии, доводы апелляционной жалобы представителя истцов, проверенные по правилам ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, не могут быть положены в основу отмены по существу правильного судебного постановления, так как сводятся к выражению

несогласия с произведенной судом первой инстанции оценкой обстоятельств дела и представленных по делу доказательств, тогда как оснований для иной оценки имеющихся в материалах дела доказательств суд апелляционной инстанции не усматривает.

При этом, нарушений норм материального и процессуального права, повлекших вынесение незаконного решения, судом первой инстанции при рассмотрении настоящего дела не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Зюзинского районного суда г.Москвы от 19 июня 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя истца Пискунова Р.В. по доверенности Шаблыко Н.Н. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

Судья
Судья
Судья

