

РЕШЕНИЕ  
 Именем Российской Федерации

17 мая 2013 года

г. Москва

Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Н.В.Рубцовой,  
 при секретаре А.Ю.Мехтиеве

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-963/2013 по иску Власова Сергея Ивановича и Власовой Елены Львовны к некоммерческой организации Потребительский гаражно-стояночный кооператив «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» о признании права собственности, взыскании неустойки, признании недействительными пункты односторонних актов

Установил:

Истцы обратились в суд с иском к Некоммерческой организации Потребительский гаражно-строительный кооператив «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» о признании права собственности за Власовым С.И. на машиноместо 280, за Власовой Е.Л. на машиноместо 281, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Куликовская, вл. 3; признании недействительными пунктов 8 и 9 одностороннего акта приема-передачи Объектов долевого строительства на машиноместо 280 и машиноместо 281; взыскании неустойки за неисполнение обязательств в размере 8181 руб. в пользу каждого истца; взыскании расходов на представителя (л.д.2-7, 263-268).

В обоснование исковых требований указали, что 11 декабря 2009 г. между Власовым С.И., Власовой Е.Л. и ответчиком заключены предварительные договоры №12-09/042 и №12-09/041 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки. Условиями предварительного договора установлено, что Власовы должны внести денежные средства в размере 350 000 руб. каждый за объекты долевого строительства-машиноместа в гараже-стоянке. 05 июля 2010 г. были заключены основные договоры долевого участия. Истцы свои обязательства по внесению денежных средств выполнили. Ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Истцам поступило сообщение о готовности объекта к передаче и необходимости подписания акта в срок до 28 августа 2012 г., а также о необходимости заключить с эксплуатирующей организацией ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» договор на эксплуатацию установленного образца. Истцы направили уведомление о несогласии с образцом акта приема-передачи по разным причинам, а также в частности наличия в акте пункта о заключении договора на эксплуатацию. Истцы считают, что условие застройщика о заключении договора на эксплуатацию с конкретной организацией противоречит смыслу заключенных договоров долевого участия и положениям ст. 421 ГК РФ, чт. 10 ГК РФ. Ответчик на письмо истцов предложил подписать акт в представленном им виде. Так как ответчиком машиноместа не переданы в сроки, установленные договором, то с ответчика подлежит взысканию неустойка, предусмотренная ст. 8 ФЗ №214. Включение в акт данных пунктов создает препятствия для регистрации права собственности истцов на машиноместа.

Истцы в судебное заседание не явились. Представитель истцов по доверенностям В.Ю.Столяров иски требования поддержал, пояснил, что пункты 8 и 9 акта приема-передачи нарушают права истцов как потребителей. В Законе о защите прав потребителей указано на недопущение ущемления прав потребителей. Считает, что указание на заключение договора эксплуатации является ущемлением прав потребителей. На основании данного одностороннего акта истцы не желают

регистрировать право собственности на машиноместа, так как они тем самым признают, что договор на эксплуатацию заключен.

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

Третье лицо Управление Росреестра г. Москвы о дате и месте рассмотрения дела извещено, своего представителя в суд не направило, отзыва по иску не направило.

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-3а, 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-3а, 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 ноября 2009 года между ПГСК "Автостоянка, Куликовская-3а, 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 статье 429 (пункты 1 и 2) ГК Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

11 декабря 2009 г. между Власовым С.И., Власовой Е.Л. и ответчиком заключены предварительные договоры №12-09/042 и №12-09/041, соответственно, участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки (л.д.8-11, 12-15).

Условиями предварительного договора установлено, что Власовы должны внести денежные средства в размере 350 000 руб. каждый за объекты 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 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.

Истцами 12 декабря 2009 г. и 26 мая 2010 г. произведена полная оплата стоимости объекта долевого участия, что подтверждается платежными поручениями (л.д.16-19).



05 июля 2010 г. между сторонами были заключены основные договоры долевого участия (далее-ДДУ) №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/280-10 и №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/281-10 (л.д.20-26, 27-32).

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 Префекта 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.

24 сентября 2010 г. Власовым С.И. и Власовой Е.Л. 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 (л.д.146, 147).

Истцами 24 сентября 2011 г. были получены электронные пропуска для собственников и карты для въезда/выезда транспортных средств на территорию гаража (л.д.251-254)

16 февраля 2012 г. распоряжением Мосгорстройнадзора утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (л.д.127-128).

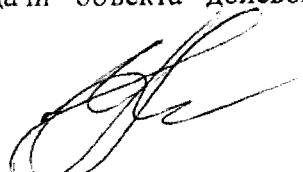
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было зарегистрировано 28 июня 2012 г. (л.д.35-38) и направлено ООО «ТЕЛЛУКС-2000» в адрес ответчика. Ответчиком разрешение получено 18 июля 2012 г. (л.д.142).

Распоряжением 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.

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

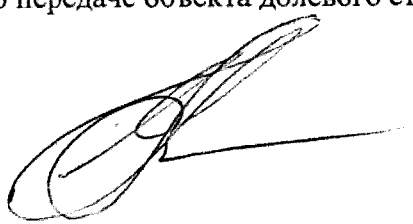


предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного 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 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). 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 им 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.

13 августа 2013 г. ПГСК направлено истцам 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.169, 170, 210, 211). Извещение, направленное Власову С.И., им по почте получено не было, конверт был возвращен за истечением срока хранения (л.д.171). Власовой Е.Л. уведомление было получено 03 сентября 2012 г. (л.д.212)

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 (л.д.172). 04 сентября 2012 г. истцами направлено ответчику заявление-уведомление о несогласии с пунктами представленного акта приема-передачи, в частности с пунктами 8 и 9 (л.д.40-42, 225-228). 05 октября 2012 г. ответчиком истцам направлено сообщение-разъяснение относительно пунктов акта, и предложение подписать акт в предложенном варианте (л.д.187-188,189, 228-230). Власовым С.И. и Власовой Е.Л. получено письмо 18 октября 2012 г., что подтверждается распиской (л.д.190, 231). Власовы повторно потребовали подписания акта, в котором просили исключить пункты 8 и 9 (л.д.191-192, 232-233). В сообщении от 06 декабря 2012 г. представитель ПГСК отказался от подписания акта, предложенного истцами (л.д.193, 194,195, 234-236) и 11 февраля 2013 г. направил истцам односторонний акт приема-передачи (л.д.196,197,198, 237-238).

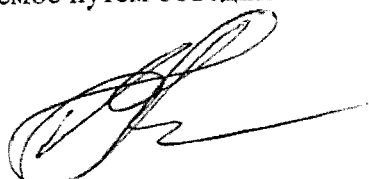
В одностороннем акте, а именно в пунктах 8 и 9 приведено, что договор на эксплуатацию машиноместа с ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» в силу пунктов 5.2.6 и 5.2.9 ст. 5 ДДУ считается заключенным и действующим с даты подписания одностороннего акта. Также истцам был направлен договор на эксплуатацию от 11 февраля 2013 г. (л.д.199-209).

Истцы считают пункты 8 и 9 одностороннего акта недействительным, так как истцов понуждают к заключению договора на эксплуатацию машиномест, что недопустимо в силу ст. 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 истцов как потребителей, поскольку Закон «О защите прав потребителей» указывает на недопустимость ущемления прав.

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.

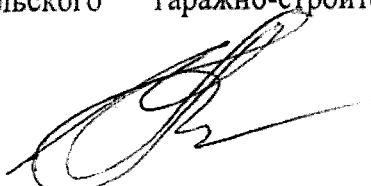
В силу ст. 46 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, 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 и 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 (л.д.152-155); решения общего собрания членов-пайщиков от 12 июля 2011 г. об определении и назначении ПГСК эксплуатирующей организацией на неопределенный срок (л.д.156-160); решения общего собрания членов-пайщиков 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.161-168).

Протокол от 22 февраля 2011 г. был оспорен некоторыми членами ПГСК, но решением суда от 03 апреля 2012 г. удовлетворении исковых требований было отказано, 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 от 24 сентября 2010 г. истцы обязались заключить такой договор с ПГСК, но истцами обязательства по договору 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 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. (л.д.271-275).

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 оспорены, и не признаны недействительными. 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 пунктов 8 и 9 односторонних актов недействительными.

Истцы также просят признать за ними право собственности на машиноместа. Такое требование ими заявлено ввиду того, что они не желают регистрироваться право собственности в Управлении Росреестра на основании представленного ответчиком двустороннего и одностороннего 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 такими заявлениями истцы в Управление Росреестра г. Москвы не обращались, и ими не получен отказ Управления Росреестра г. Москвы в государственной регистрации права. Для осуществления государственной регистрации права собственности необходимо обратиться в Управление Росреестра и представить необходимые документы, указанные в Федеральном законе от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 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.

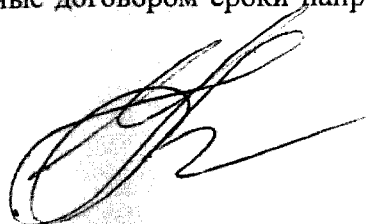
Что касается исковых требований истцов о взыскании с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательств по передаче машиноместа.

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 участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью 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.

Расходы истцов по оплате услуг представителя возмещению не подлежат в силу ст. 98 ГПК РФ.

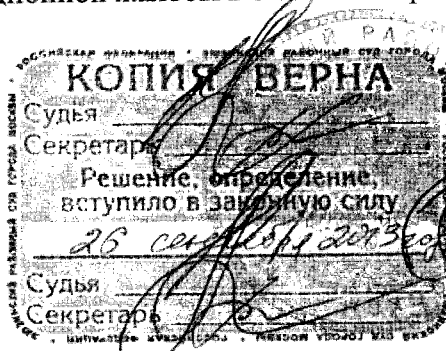
На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 Гражданского Процессуального Кодекса РФ, суд

### РЕШИЛ

В удовлетворении исковых требований Власова Сергея Ивановича и Власовой Елены Львовны к некоммерческой организации Потребительский гаражно-стояночный кооператив «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» о признании права собственности на машиноместа, взыскании неустойки, признании недействительными пункты 8 и 9 односторонних актов приема-передачи 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

