

14

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

19 июня 2013 года

г. Москва

Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего  
судьи Н.В.Рубцовой,

при секретаре Е.А.Волковой

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2435/2013 по иску Пискунова Романа Викторовича к ПГСК «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, признании права собственности на машиноместо, взыскании неустойки и компенсации морального вреда

Установил:

Истец 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 40425 руб. и компенсации морального вреда в размере 30 000 руб.

В обоснование исковых требований указала, что 05 июля 2010 г. между сторонами был заключен 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. Утверждение об этом противоречит смыслу заключенных договоров долевого участия и положениям ст. 421 ГК РФ, чл. 10 ГК РФ, ФЗ №214, Закону «О защите прав потребителей», ст. 168 ГК РФ. Поэтому односторонний акт является недействительным. Так как ответчиком машиноместо не передано в сроки, установленные договором, то с ответчика подлежит взысканию неустойка, предусмотренная ст. 6 ФЗ №214. Включение в акт данных пунктов создает препятствия для регистрации права собственности истца на машиноместо, поэтому просит признать за ним право собственности на машиноместо. Ввиду того, что права истца как потребителя нарушены, то в силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию компенсация морального вреда.

Истец в судебное заседание не явился, о дате и месте рассмотрения дела извещен. Представитель истца Шаблыко Н.Н. исковые требования поддержал.

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

Третье лицо-Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения г.Москвы, о дате и месте рассмотрения дела



извещено, своего представителя в суд не направило, представило заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

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.

15 декабря 2009 г. между истцом и ответчиком заключен предварительный договор №12-09/070 участия в долевом строительстве открытого гаража-стоянки.

Условиями предварительного договора установлено, что истец должен внести денежные средства в размере 350 000 руб. за объект 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.

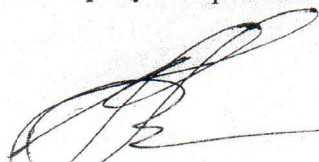
В пункте 10.3 предварительного договора указано, что он действует до даты заключения основного договора, и является неотъемлемой частью основного договора.

Истцом произведена полная оплата стоимости объекта долевого участия, что подтверждается платежными поручениями.

05 июля 2010 г. между сторонами был заключен основной договор долевого участия (далее-ДДУ) №7 СБ КУЛ.ВЛ.3/399-10.

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.

Данный договор зарегистрирован 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.

