

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.

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-3а, 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).

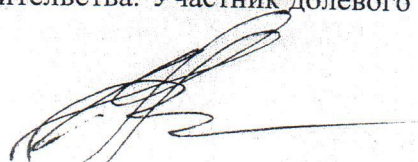
16 февраля 2012 г. распоряжением Мосгорстройнадзора утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (л.д.38-39).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было зарегистрировано 28 июня 2012 г. (л.д.40) и направлено ООО «ТЕЛЛУКС-2000» в адрес ответчика. Ответчиком разрешение получено 18 июля 2012 г.

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



14

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.

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 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.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., в



котором указано, что Участник имеет претензии к техническому состоянию машиноместа, и данные претензии подлежат предъявлению в соответствии с действующим законодательством. В пункте 6 акта сказано, 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).

Суд учитывает, что в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, истцом не представлено доказательств того, что ответчиком был получен акт от 27 августа 2012 г., и поэтому считает, что истцом ответчику был направлен акт от 23 августа 2012 г., который имеется у ответчика.

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 ДДУ 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).

Истец считает односторонний акт 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 истца как потребителя, поскольку Закон «О защите прав потребителей» указывает на недопустимость ущемления прав.

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию 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.

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.

