

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 июня 2009 года город Тюмень
Калининский районный суд г.Тюмени в составе:
председательствующего судьи Шаламовой И.А., при секретаре
Крысановой Т.А.,

С участием истца Р_____, представителей Блинова А.С.,
Сутягиной Н.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1856-09 по иску Р_____ к закрытому акционерному обществу «ИВЛАН», обществу с ограниченной ответственностью «ТюменьСибГаз», обществу с ограниченной ответственностью «Павлов и партнеры» о признании права собственности на долю, взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ:

Истец Р_____ обратилась в суд с иском к ответчикам ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз», ООО «Павлов и партнеры» о признании права собственности на долю в виде однокомнатной квартиры общей площадью 53,15 кв.м., расположенной на 8 этаже, 1 на площадке в незавершенной строительством десятиэтажной кирпичной жилой секции по ул.Н.Чаплина, д.127/1 в г.Тюмени, взыскании солидарно с ответчиков неустойки в сумме 372 050 руб. за просрочку в исполнении обязательства по своевременной сдаче жилого дома в эксплуатацию за период с 31 июня 2006 года по 01 апреля 2009 года, взыскании солидарно судебных издержек в виде расходов по оплате услуг представителя в размере _____ рублей, расходов по уплате государственной пошлины (л.д.4-10).

Требования мотивированы тем, что ответчики вели совместную деятельность по строительству многоэтажной жилой секции, в 2003 году Д_____ заключила с одним из товарищей ООО «ТюменьСибГаз» договор на строительство жилья, оплатила по нему денежные средства, затем в 2005 году уступила истцу право требования по указанному договору, договор уступки согласован с застройщиком ЗАО «ИВЛАН». Истец надлежащим образом выполнила обязательства по договору, ответчики грубо нарушают обязательства в части своевременной сдачи жилого дома в эксплуатацию, в связи с чем истец применяет законную неустойку.

Судом в порядке ст.43 ГПК РФ к участию в деле привлечена Д_____ (л.д.68).

Истец Р_____ в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме, пояснила, что есть основания для солидарной ответственности, так как обязательства по договору простого товарищества распространяются на всех ответчиков.

Представитель истца адвокат Блинов А.С. в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, пояснил, что договор

№1-к на строительство жилья от 22.07.2003 года между ООО «ТюменьСибГаз» и Д_____ заключен в период действия договора от 2001 года между Территориальным управлением по Калининскому АО г.Тюмени и ООО «Павлов и партнеры», а также в рамках действия договоров простого товарищества между ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз», ООО «Павлов и партнеры». Когда в 2004 году Территориальное управление по Калининскому АО г.Тюмени после расторжения договора с ООО «Павлов и партнеры» заключило договор с ЗАО «ИВЛАН», то в тексте договора с последним было указано, что обязанностью участника является передача по окончании строительства квартиры всем дольщикам, заключившим договоры на долевое строительство жилья до подписания настоящего договора, то есть Территориальному управлению по Калининскому АО г.Тюмени было известно о том, что дольщиков привлекали. Договор №1-к на строительство жилья от 22.07.2003 года недействительным не признан, поэтому участники договора простого товарищества должны отвечать перед дольщиками солидарно.

Представитель ответчика ЗАО «ИВЛАН» Сутягина Н.Г. в судебном заседании иск не признала, пояснила, что правовая природа договора от 05 марта 2004 года о совместном строительстве между Территориальным управлением по Калининскому АО г.Тюмени и ЗАО «ИВЛАН» это договор мены, по которому ЗАО «ИВЛАН» поменял свои услуги на земельный участок Территориального управления по Калининскому АО г.Тюмени. В материалах дела имеется отзыв на исковое заявление, подписанный генеральным директором ЗАО «ИВЛАН» Ивановым В.Н. (л.д.87-90).

Представитель ответчика ООО «ТюменьСибГаз» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, о причинах неявки суду не сообщил (л.д.79-80, 82-83,108).

Представитель ответчика ООО «Павлов и партнеры» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, причинах неявки суду не сообщил (л.д.78,81,110).

Представитель третьего лица Управы Калининского АО г.Тюмени Смолин В.И. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, о причинах неявки суду не сообщил (л.д.84). Представитель Смолин В.И. направил в суд отзыв на иск, в котором указывает, что Территориальное управление по Калининскому АО г.Тюмени не передавало ООО «Павлов и партнеры» обязанности, связанные с исполнением функций заказчика-застройщика по строительству жилой секции по адресу: г.Тюмень, ул.Н.Чаплина, 127/1 с правом привлечения третьих лиц для инвестирования строительства своей доли (дольщиков) и заключения договоров инвестирования (долевого строительства) участникам договора долевого строительства от 18 марта 2002 года. ООО «ТюменьСибГаз» присвоило право, ему не принадлежащее, не могло привлекать к участию в строительстве инвесторов и дольщиков. Р_____ не может быть добросовестным приобретателем, так как доля была отчуждена помимо воли законного

владельца земельного участка Территориального управления по Калининскому АО г.Тюмени (л.д.85-86).

Третье лицо Д. _____ в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена, просила дело рассмотреть в ее отсутствие (л.д.94).

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, считает исковые требования Р. _____ обоснованными и подлежащими удовлетворению частично.

Судом установлено, что закрытое акционерное общество «ИВЛАН» является юридическим лицом, сведения о нем внесены в Единый государственный реестр юридических лиц, местонахождение общества г.Тюмень, ул.Республики, д.252а, генеральным директором Общества является Иванов Владимир Николаевич, что подтверждается копией устава Общества (л.д.111-124), свидетельством (л.д.126), протоколом №1 общего собрания акционеров (л.д.125).

Общество с ограниченной ответственностью «ТюменьСибГаз» является юридическим лицом, сведения о нем внесены в Единый государственный реестр юридических лиц, местонахождение Общества г.Тюмень, ул.Хохлакова, д.47, генеральным директором является Кудашов Юрий Серафимович, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ (л.д.108).

Общество с ограниченной ответственностью «Павлов и партнеры» является юридическим лицом, сведения о нем внесены в Единый государственный реестр юридических лиц, местонахождение Общества г.Тюмень, ул.Немцова, д.105, директором Общества является Павлов Константин Тимофеевич, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ (л.д.110).

Управа Калининского административного округа администрации города Тюмени является юридическим лицом, сведения о ней внесены в Единый государственный реестр юридических лиц, является территориальным подразделением Администрации города Тюмени, место нахождения Управы г.Тюмень, ул.Луначарского, д.61, руководителем Управы является Смолин Виктор Иванович, что подтверждается распоряжением Главы администрации г.Тюмени №211-рг от 15.08.2007 г. (л.д.128-138).

Согласно распоряжения администрации города Тюмени №1088 от 27 марта 2003 года Территориальному управлению администрации г.Тюмени по Калининскому округу г.Тюмени было разрешено строительство многоэтажного жилого дома с помещениями соцкультбыта по ул.Николая Чаплина (л.д.96-98).

10 октября 2001 года между Территориальным управлением администрации г.Тюмени по Калининскому АО г.Тюмени и ООО «Павлов и партнеры» был заключен договор о долевом строительстве многоэтажной жилой секции по ул.Чаплина в г.Тюмени (л.д.20-21).

Согласно этому договору Участники обязуются объединить свои вклады и совместно действовать в целях строительства многоэтажной жилой секции в кирпичном исполнении по ул.Чаплина в г.Тюмени (п.1.1. Договора) Для достижения вышеуказанной цели Участники внесли

следующие вклады: Территориальное управление администрации города Тюмени по Калининскому АО г.Тюмени производит отвод земельного участка под проектирование и строительство объекта; оформляет договор о закреплении земельного участка на время проектно-изыскательских и строительных работ в земельном комитете г.Тюмени; оказывает Застройщику помощь в согласовании проектирования с заинтересованными организациями города; **передает обязанности, связанные с исполнением функций Заказчика-Застройщика ООО «Павлов и партнеры».**

В свою очередь ООО «Павлов и партнеры» должен был обеспечить своими силами и средствами строительство объекта, а также принять долевое участие в развитии инженерных сетей и коммуникаций города, сплатить все расходы по проектированию, а также арендную плату за землю; **исполнять функции Заказчика-Застройщика, Генерального подрядчика с правом заключения договоров с исполнителями и субподрядчиками;** организовать технадзор, авторский надзор, охрану объекта, самостоятельно привлечь дополнительных инвесторов, заключить договоры; передать по окончании строительства полностью законченный объект обслуживающей организации; произвести оформление документов на передачу квартир в собственность Дольщиков; содержать дом и инженерные сети до передачи их эксплуатирующей организации; построить дом и сдать его в эксплуатацию.

Суд критически относится к утверждению представителя ответчика ЗАО «ИВЛАН» Сутягиной Н.Г. об оценке данного договора как договора мены и к оценке данного договора представителем третьего лица Управы Калининского АО г.Тюмени Смолина В.И. как предварительного договора по следующим основаниям.

Согласно ст.567 Гражданского кодекса РФ к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30).

Как установлено в действующем законодательстве, продажа недвижимости может осуществляться только собственником либо с его согласия. Организация, привлекающая денежные средства граждан для финансирования строительства многоквартирных жилых зданий, не является собственником ни самих строящихся зданий, ни квартир в них, поэтому не может заключать с гражданами договоры купли-продажи.

Согласно ст.429 Гражданского кодекса РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Никаких условий о заключении в будущем основного договора между Территориальным управлением по Калининскому АО г.Тюмени и ООО «Павлов и партнеры» от 10.10.2001 года о долевом строительстве многоэтажной жилой секции по ул.Чаплина в г.Тюмени не содержит.

Договор от 10.10.2001 года о долевом строительстве многоэтажной жилой секции по ул.Чаплина в г.Тюмени между Территориальным управлением по Калининскому АО г.Тюмени и ООО «Павлов и партнеры» представляет собой договор простого товарищества и является

заключенным, так как сторонами согласованы все существенные условия договора.

А поскольку ООО «Павлов и партнеры» по данному договору мог самостоятельно привлекать дополнительных инвесторов и заключать договоры, во исполнение вышеназванного договора **18 марта 2002 года** ООО «Павлов и партнеры» заключило с ЗАО «ИВЛАН» договор простого товарищества (о совместной деятельности) (л.д.22-23).

Предметом этого договора было строительство жилого дома по ул. Чаплина, 127/1. Стороны внесли следующие вклады в совместную деятельность: ООО «Павлов и партнеры» должно оформить проектную документацию, земельный отвод и другую документацию, финансирование по оплате этих расходов, приемку государственной комиссии, регистрацию в БТИ и регистрационной палате. ЗАО «ИВЛАН» обязалось финансировать строительство жилого дома (нулевого цикла, первого этажа), изготовление нулевого цикла, дверей, решеток.

Между ООО «Павлов и партнеры», ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз» **18 марта 2002 года** был заключен договор о долевом строительстве, в соответствии с которым стороны обязались осуществить строительство жилого дома по адресу: г.Тюмень, ул. Чаплина, 127/1 (л.д.24-26).

Согласно п.8.1 вышеуказанного договора, в связи с заключением данного договора, договор от 18 марта 2002 года и дополнения к нему от 04 сентября 2002 года считать утратившими силу (л.д.25, оборот). Указанная фраза позволяет считать, что сам договор был подписан не 18 марта 2002 года, а позже, после 04 сентября 2002 года.

Пунктами 1.2.1. - 1.2.3. Договора стороны определили вклады, указав, что вкладом ООО «Павлов и партнеры» является оформление проектной документации, земельного отвода и другой документации, финансирование по оплате этих расходов, приемка государственной комиссии, регистрация в БТИ и регистрационной палате. Вкладом ЗАО «ИВЛАН» было финансирование строительства жилого дома (нулевого цикла, первого этажа), изготовление нулевого цикла, дверей и решеток. Вкладом ООО «ТюменьСибГаз» являлось финансируемое строительство жилого дома.

В соответствии с п.4 Договора распределение прибыли от продажи квартир во вновь построенном доме по согласованию сторон производится в следующем порядке: ООО «Павлов и партнеры» - 4,7 этажи; ЗАО «ИВЛАН» - 1, 3 этажи; ООО «ТюменьСибГаз» - 5,6 этажи. Прибыль, полученная от продажи квартир, расположенных на 2,8,9,10 этажах – распределяется между сторонами пропорционально, т.е. по 33,33% каждому.

Соглашением об исполнении договора совместной деятельности (договор от 18 марта 2002 г.) от **14 мая 2003 года** ООО «Павлов и партнеры», ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз» пришли к соглашению, что исполнение договора в части реализации квартир в строящемся доме по ул. Чаплина, 127/1 на нераспределенных этажах –

2,8,9,10 и концентрация денежных средств от реализации данных квартир возлагается на Кудашова Ю.С. (л.д.42).

Как уже установлено выше, Кудашов Ю.С. на тот момент являлся генеральным директором ООО «ТюменьСибГаз».

Согласно абз.1 п.1 ст.53, абз.2 п.1, п.2 ст.91 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами или учредительным документами, а в обществе с ограниченной ответственностью создается исполнительный орган (в том числе единоличный), осуществляющий текущее руководство его деятельностью и подотчетный общему собранию его участников.

Кроме того, директор общества, в силу положений Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.98 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

В соответствии со ст.431 Гражданского кодекса Российской Федерации, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Таким образом, учитывая общую волю сторон, последующее поведение сторон, а также сопоставляя условия и смысл договора о долевом строительстве от 18 марта 2002 года и соглашения от 14 мая 2003 года, суд пришел к выводу, что стороны возложили право в части реализации квартир в строящемся доме по ул.Чаплина, 127/1 на нераспределенных этажах- 2,8,9,10 и концентрацию денежных средств от реализации данных квартир на Кудашова Ю.С. как на генерального директора ООО «ТюменьСибГаз», действующего от имени данного общества и представляя его интересы.

Таким образом, ООО «ТюменьСибГаз» имело право на продажу помещений на 8 этаже.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 14.02.2003 года на основании распоряжения Департамента имущественных отношений Тюменской области №2140/14-з от 14.11.2002 года за Территориальным управлением администрации г.Тюмени зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком для строительства многоэтажного жилого дома с помещениями соцкультбыта общей площадью 3 192,30 кв.м. по улице Николая Чаплина в г.Тюмени (л.д.95).

Решением Арбитражного суда Тюменской области от **25 августа 2003 года** по делу №А-70-4381/27-2003 договор о долевом строительстве многоэтажной жилой секции по ул.Чаплина в г.Тюмени от 10 октября 2001 года был расторгнут по требованию Территориального управления администрации города Тюмени по Калининскому АО г.Тюмени в связи с существенным нарушением условий договора ООО «Павлов и партнеры»

(л.д.27). При этом в решении указано, что ООО «Павлов и партнеры» приступил к строительству многоэтажной жилой секции (л.д.27, оборот).

05 марта 2004 года между Территориальным управлением администрации г.Тюмени по Калининскому административному округу и ЗАО «ИВЛАН» заключен договор о совместном строительстве (л.д.28-30). Суд оценивает данный договор как договор простого товарищества.

Согласно п.1.1 этого договора стороны обязуются объединить свои вклады и совместно действовать с целью строительства многоэтажной жилой секции в кирпичном исполнении по ул.Николая Чаплина в г.Тюмени, а также выполнения работ по устранению недоделок и завершению всех строительных работ в 72-квартирном жилом доме по ул.Н.Чаплина, 127.

Для достижения этой цели участники вносят вклады: Территориальное управление Калининского АО г.Тюмени – земельный участок площадью 3 192,30 кв.м. под проектирование и строительство жилой секции по ул.Н.Чаплина в г.Тюмени; передает обязанности, связанные с исполнением функций Заказчика-Застройщика ЗАО «ИВЛАН»; оказывает помощь в сдаче объекта в эксплуатацию, а ЗАО «ИВЛАН» обеспечивает своими силами и средствами строительство объекта; выполняет функции Заказчика-Застройщика, генерального подрядчика с правом заключения договоров с исполнителями и субподрядчиками; организует технадзор, охрану объекта; разрабатывает проектно-сметную документацию; содержит дом и инженерные сети до передачи их эксплуатирующей организации (п.1.2. Договора).

Согласно п. 4.4. ЗАО «ИВЛАН» вправе самостоятельно привлекать третьих лиц для инвестирования строительства своей доли (дольщиков) и заключать договоры инвестирования (долевого участия) строительства от своего имени и под свою ответственность после выполнения всех обязательств, предусмотренных разделом 6 настоящего договора.

Как указано в п.4.2.6. в обязанности ЗАО «ИВЛАН» входит передать по окончании строительства Объекта квартиры всем дольщикам, заключившим договоры на долевое участие в строительстве жилья до подписания настоящего договора (л.д.29).

06 марта 2004 года между ЗАО «ИВЛАН» и ООО «ТюменьСибГаз» было подписан договор о долевом строительстве от 18 марта 2002 года (новая редакция), в соответствии с которым, стороны объединяют свои вклады и обязуются совместно действовать в целях строительства 10-этажной жилой секции в кирпичном исполнении по ул.Николая Чаплина в г.Тюмени (ул.Чаплина, 127/1), а также выполнения работ по устранению недоделок и завершению всех строительных работ в 72-квартирном жилом доме по ул.Николая Чаплина, 127 (л.д.32-35).

При этом субъектный состав участников товарищества, вклады сторон и распределение прибыли были изменены ЗАО «ИВЛАН» и ООО «ТюменьСибГаз» в одностороннем порядке, без согласования с ООО «Павлов и партнеры».

ООО «Павлов и партнеры» было исключено из субъектного состава указанного договора.

06 марта 2004 года, 20 сентября 2004 года ЗАО «ИВЛАН» и ООО «ТюменьСибГаз» были подписаны дополнительные соглашения к договору о долевом строительстве от 18 марта 2002 года (новая редакция) (л.д.36-38).

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 16 мая 2007 года по делу №А-70-1023/6-2007 сделан вывод о том, что поскольку при подписании ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз» договора от 06 марта 2004 года о долевом строительстве от 18 марта 2002 года (новая редакция) и дополнительных соглашений к нему от 06 марта 2004 года, 20 сентября 2004 года, указанными Обществами были нарушены положения ст.450,1050,1052 Гражданского кодекса РФ, суд посчитал, что договор от 06 марта 2004 года о долевом строительстве от 18 марта 2002 года (новая редакция) в силу ст.168 ГК РФ являются ничтожными сделками (л.д.44-45).

При этом Арбитражным судом Тюменской области была дана оценка договору от 18 марта 2002 года как договору о совместной деятельности, поскольку при его заключении стороны определили цель данного договора, распределили доли участников (л.д.44, оборот).

Как видно из решения Арбитражного суда Тюменской области от 25 августа 2008 года по иску ЗАО «ИВЛАН» к ООО «Павлов и партнеры», ООО «ТюменьСибГаз» о признании договора о долевом строительстве от 18 марта 2002 года незаключенным, соглашения об исполнении договора совместной деятельности от 14 мая 2003 года недействительным – в удовлетворении иска отказано (л.д.101-106).

В тексте решения содержится указание о том, что по ранее постановленным решениям данные договоры признавались заключенными, устанавливающими определенные права и обязанности для лиц, его заключивших и исходил из принципа единообразия судебной практики.

Как указано в ч.1 ст.1041 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Как установлено в ч.1 ст.1042 Гражданского кодекса Российской Федерации вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи.

Как уже говорилось выше, товарищи ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз» и ООО «Павлов и партнеры» определили свои вклады в совместную деятельность по строительству данного дома, а также распределили результаты своей деятельности.

При ведении общих дел каждый товарищ вправе действовать от имени всех товарищей, если договором простого товарищества не установлено, что ведение дел осуществляется отдельными участниками либо совместно всеми участниками договора простого товарищества. При совместном

ведении дел для совершения каждой сделки требуется согласие всех товарищей (ч.1 ст.1044 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как видно из договора уступки права требования от 20 декабря 2005 года, он согласован ЗАО «ИВЛАН» и ООО «ТюменьСибГаз» (л.д.16).

Как установлено судом из объяснений лиц, участвующих в деле, в настоящее время дом не введен в эксплуатацию, следовательно, цель простого товарищества не достигнута.

Согласно ст.1050 Гражданского кодекса РФ Договор простого товарищества прекращается вследствие объявления кого-либо из товарищей несостоятельным (банкротом).

Как видно из определения Арбитражного суда Тюменской области, решением Арбитражного суда Тюменской области от 13.02.2007 г. ООО «Павлов и партнеры» было признано несостоятельным (банкротом), с открытием в отношении него процедуры конкурсного производства (л.д.43).

Таким образом, 13.02.2007 г. договор простого товарищества между ООО «ТюменьСибГаз», ООО «Павлов и партнеры», ЗАО «ИВЛАН», основанный на договоре от 18 марта 2002 года, соглашении от 14 мая 2003 года, прекращен.

Однако солидарные обязательства товарищей, возникшие в момент действия указанных договоров, продолжают действовать до их надлежащего исполнения.

Таким обязательством является договор №1-к на строительство жилья от 22 июля 2003 года (л.д.12).

Согласно указанного договора ООО «ТюменьСибГаз» и Д. _____ договорились принять участие в строительстве десятиэтажной кирпичной жилой секции по адресу: г.Тюмень, ул.Николая Чаплина,127/1, при этом дольщик принимает участие в строительстве в части финансирования одной однокомнатной квартиры на 8 этаже, 1 на площадке общей площадью 53.81 кв.м., объем финансирования установлен в сумме 376 670 руб.

15.09.2004 г. между ООО «ТюменьСибГаз» и Д. _____ заключено дополнительное соглашение к договору №1-к на строительство жилья от 22.07.2003 г. Согласно этому соглашению изложены в другой редакции п.1.2., п.1.3., п.2.1.,п.4.1.1. Договора (л.д.14).

Как видно из дополнительного соглашения к договору №1-к на строительство жилья от 22.07.2003 г. от 19.12.2005 г. стороны договорились внести в договор изменения в части указания на дату сдачи объекта в эксплуатацию – во 2 квартале 2006 года (л.д.15).

Как видно из справки ООО «ТюменьСибГаз» не имеет претензий по оплате Дьячковой Л.И. по договору №1-к на долевое строительство от 22 июля 2003 года (л.д.17).

20 декабря 2005 года Д. _____ уступила Р. _____ право требования в полном объеме от ООО «ТюменьСибГаз» благоустроенного жилья в десятиэтажной жилой секции по адресу: г.Тюмень, ул.Н.Чаплина, 127/1 на 8 этаже, 1 на площадке, площадью 53,15 кв.м., сроком сдачи 2 квартал 2006 года (л.д.16). Данный договор согласован ООО

«ТюменьСибГаз» и ЗАО «ИВЛАН» (л.д.16, оборот), недействительным не признан, поэтому обязательства по нему должны исполняться надлежащим образом.

Согласно расписки Д _____, за данную уступку она получила от Р _____ рублей (л.д.18).

Согласно ст.1047 Гражданского кодекса Российской Федерации по общим обязательствам товарищи отвечают перед дольщиками солидарно.

В соответствии со ст.309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, Р _____ имеет право требования доли в в виде однокомнатной квартиры общей площадью 53,15 кв.м., расположенной на восьмом этаже, 1 на площадке в незавершенной строительстве десятиэтажной кирпичной жилой секции по адресу: г.Тюмень, ул.Николая Чаплина, д.127/1 от участников простого товарищества ЗАО «ИВЛАН» и ООО «ТюменьСибГаз», ООО «Павлов и партнеры», Управы Калининского АО г.Тюмени.

По смыслу статьи 130 Гражданского кодекса РФ и статьи 25 Закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу.

Поэтому при разрешении данного спора суд руководствуется нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершения сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на не завершенные строительством объекты и распоряжения ими.

Таким образом, между сторонами имеются взаимные обязательства (обязательственные правоотношения), которые одной из сторон (застройщиком) не исполняются.

В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Поэтому истец вправе в соответствии со ст.12 Гражданского кодекса Российской Федерации защитить все право требования на имущество в недвижимом объекте путем обращения с иском о признании права на него.

Согласно ст.55 Градостроительного кодекса РФ документом, удостоверяющим выполнение строительства, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Участники простого товарищества не исполнили обязательства надлежащим образом и не вели дом в эксплуатацию, тогда как по п.4.2.1. Договора о совместном строительстве от 05 марта 2004 года ЗАО «ИВЛАН» принял на себя обязательство сдачу объекта в эксплуатацию.

В соответствии со ст.309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, и в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

Как видно из переписки в материалах дела, между бывшими участниками простого товарищества ЗАО «ИВЛАН», ООО «Павлов и партнеры», ООО «ТюменьСибГаз» идут судебные споры, что негативно отражается на правах граждан-дольщиков и с определенной стороны характеризует действия органа местного самоуправления Управы Калининского АО г.Тюмени.

В связи с тем, что Договор на долевое участие в строительстве жилого дома заключен 22 июля 2003 года, а также тем, что истцом приобреталась указанная доля в жилом доме (квартира) для собственных семейных, личных домашних нужд, для проживания семьи, вопросы ответственности сторон за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору регламентируются законодательством о защите прав потребителей. Указанная позиция подтверждается разъяснениями Пленума Верховного суда РФ, данными в постановлении от 29 сентября 1994 года №7 «О практике рассмотрения судами дело о защите прав потребителей».

В соответствии с п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» №2300-1 от 07.02.1992 г. в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Поскольку участниками простого товарищества обязательства по сдаче дома в эксплуатацию не исполняются длительный срок и на 01 апреля 2009 года составляют 2 года 10 месяцев или 1020 дней, истец вправе требовать с ответчиков взыскания неустойки.

Суд согласен с расчетом неустойки, произведенной истцом, так как данный расчет выполнен в соответствии с требованиями закона, однако в соответствии со ст.333 Гражданского кодекса РФ, находит возможным снизить размер неустойки до 100 000 рублей.

В соответствии со ст.98, 100 ГК РФ при удовлетворении требований Р_____ с ответчиков подлежит взысканию солидарно расходы по уплате государственной пошлины, а также расходы по оплате услуг представителя с учетом разумности и справедливости.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что заявление Р_____ _____ подлежит удовлетворению частично.

Руководствуясь ст.ст. 12,130,219, 1041,1042,1043,1044,1050 Гражданского кодекса РФ, ст.ст.14,35,50, 56, 67, 98,100,194-197 ГК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Р_____ - удовлетворить
частично.

Признать за Р_____ право собственности на долю в виде однокомнатной квартиры общей площадью 53,15 кв.м., расположенной на восьмом этаже, 1 на площадке в незавершенной строительством десятиэтажной кирпичной жилой секции по адресу: г.Тюмень, ул.Николая Чаплина, д.127/1.

Взыскать с ЗАО «ИВЛАН», ООО «ТюменьСибГаз», ООО «Павлов и партнеры» солидарно в пользу Р_____ неустойку в сумме 100 000 рублей за просрочку в исполнении обязательства по своевременной сдаче жилого дома в эксплуатацию за период с 31 июня 2006 года по 01 апреля 2009 года, расходы по оплате услуг представителя в размере _____ рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 5 366,70 руб., всего взыскать 120 366 (сто двадцать тысяч триста шестьдесят шесть) руб. 70 коп.

Решение может быть обжаловано в течение 10 дней в Тюменский областной суд с подачей жалобы через Калининский районный суд г.Тюмени.

**Председательствующий
Федеральный судья**



И.А.Шаламова

Решение в окончательной форме изготовлено 19.06.2009 года.