

116

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30 июня 2009 года Ленинский районный суд г. Тюмени Тюменской области в составе:

председательствующего судьи
при секретаре

Хромовой С.А.
Сабировой А.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2164/2009 по иску М _____ к ООО «Стройтехногрупп», ООО «Организационный комитет Молодежного жилого комплекса г. Тюмени» о признании права собственности на долю, обязанности зарегистрировать договор, по встречному иску ООО «Организационный комитет Молодежного жилого комплекса г. Тюмени» к ООО «Стройтехногрупп», М _____ о признании недействительным договора,

у с т а н о в и л :

М _____ обратился в суд с иском к ответчикам о признании за ним права собственности на долю в виде двухкомнатной квартиры № 99 (по проекту) общей проектной площадью 66,0 кв.м, расположенной на 3-м этаже, четвертой на площадке, четвертого (десятиэтажного) подъезда строящегося дома по ГП-4, ул. Широ́тная в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. Свои требования мотивировал тем, что 11 июля 2005 года между ответчиками был заключен договор № 4, в соответствии с которым стороны объединили свои усилия в целях осуществления совместной деятельности по проектированию, строительству и сдаче в эксплуатацию многоэтажного жилого дома по ГП-4 в микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. При этом в договоре оговорено, что участники вправе распоряжаться после распределения долей посредством заключения с третьими лицами договоров на строительство жилья. По соглашению между ответчиками, спорная квартира была передана ООО «Стройтехногрупп». 30.11.2005 г. ООО «Стройтехногрупп» заключило договор о долевом участии в строительстве № ГП 4-99, МЖК с ООО «Ямалдомстрой», в соответствии с которым для строительства дома дольщик поставляет железобетонные изделия (ЖБИ) на сумму 1207000 рублей, а ООО «Стройтехногрупп» обязуется передать ему долю в виде двухкомнатной квартиры № 99 (по проекту) общей проектной площадью 66,0 кв.м, расположенной на 3-м этаже, четвертой на площадке, четвертого (десятиэтажного) подъезда строящегося дома по ГП-4, ул. Широ́тная в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. Дольщиком обязательства по оплате доли исполнены в полном объеме поставками материалов. 17.05.2006 г. ООО «Ямалдомстрой» заключил с истцом договор № УГП 4-99, МЖК уступки прав требования. В соответствии с указанным договором истцу перешли полностью все права и обязанности дольщика по договору № ГП 4-99, МЖК от 30.11.2005 года. Обязанности по оплате стоимости уступки истцом в сумме _____ рублей исполнены. В настоящий момент дом достроен, но не введен в эксплуатацию, ответчики отказываются регистрировать договор долевого участия в строительстве.

В последствии представитель истца Блинов А.С. дополнил искиые требования, просит зарегистрировать договор долевого участия в строительстве.

30.06.2009 г. представитель истца Блинов А.С. уточнил заявленные искиые требования в части признания права собственности на долю. Просит признать за М_____ право собственности на долю в виде двухкомнатной квартиры № 111 (согласно технического паспорта Бюро технической инвентаризации г. Тюмени) общей проектной площадью 64,5 кв.м, расположенной на 3-м этаже, четвертой на площадке слева направо, пятого подъезда (1 блок-секция) строящегося жилого дома № 108 корп. 5 по ГП-4, ул. Широкая в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. Требования мотивирует тем, что при проведении инвентаризации построенного дома появился еще один подъезд, в результате чего доля истца стала находиться не в 4 подъезде, как по плану, а в 5 подъезде (1 блок-секция) под номером 111. Просит именно на эту долю признать право собственности.

Ответчиком ООО «Оргкомитет МЖК» подано встречное искиое заявление к ООО «Стройтехногрупп», М_____ о признании недействительным договор уступки права требования от 17.05.2006 № УТП 4-99 МЖК, заключенный между М_____, ООО «Ямалдомстрой» и ООО «Стройтехногрупп». Свои требования мотивируют тем, что договор на долеое строительство от 30.11.2005 № ГП 4-99 МЖК, подписанный ООО «Стройтехногрупп» и ООО «Ямалдомстрой», является незаключенным, поскольку ООО «Стройтехногрупп» не вправе выступать застройщиком жилого дома (ГП-4) по ул. Широкой, в микрорайоне МЖК. В Юго-Восточной части г. Тюмени, договор не зарегистрирован в установленном законом порядке.

В судебное заседание истец не явился, извещен надлежащим образом, направил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца Блинов А.С., действующий на основании доверенности уточненные искиые требования поддержал в полном объеме, суду пояснил, что истец полностью оплатил стоимость доли по договору, но не может воспользоваться квартирой, т.к. в этом чинят препятствия ответчик – ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени». Со встречным иском не согласен, просит его оставить без удовлетворения.

Представитель ответчика - ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» Фатхуллина Ю.Т., с иском не согласилась, суду пояснила, что договор является не заключенным, поскольку не зарегистрирован в установленном законом порядке; они являются Застройщиками и, поэтому только они обладают исключительным правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства. ООО «Стройтехногрупп» не вправе было заключать договора долевого участия, в связи с чем у истца не возникло право на данную долю. Просят в иске отказать. Встречное искиое заявление поддержала в полном объеме, просит их требования о признании недействительным договор уступки права требования от 17.05.2006 № УТП

4-99 МЖК, заключенный между М _____, ООО «Ямалдомстрой» и ООО «Стройтехногрупп» удовлетворить.

Представители ответчика ООО «Стройтехногрупп» в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, о причинах неявки суд не известили, направили отзыв на исковое заявление, в котором указали, что не возражают против удовлетворения иска.

Третье лицо – ООО «Ямалдомстрой» в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, о причинах неявки суд не известили. Дело рассмотрено в их отсутствие.

Изучив материалы дела, выслушав стороны, суд приходит к выводу, что иск М _____ о признании права собственности на долю, обязанности зарегистрировать договор подлежит удовлетворению, встречный иск ООО «Оргкомитет МЖК» о признании недействительным договора не подлежит удовлетворению.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и ином объекте недвижимости регулируются Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

В силу ст.27 данного закона его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в законную силу настоящего закона.

Как установлено в судебном заседании, распоряжением администрации г. Тюмени № 975 от 21.10.2005 года ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» было дано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома ГП - 4 с объектами соцкультбыта. 28.02.2007г. между Департаментом имущественных отношений Тюменской области и ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» был заключен договор аренды земельного участка площадью 5 157 кв.м , расположенный по адресу г. Тюмень, микрорайон МЖК, ГП-4 для строительства на нем многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями.

11 июля 2005 года между ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени», выступающего в роли Заказчика и ООО «Стройтехногрупп», выступающего в роли Подрядчика, был заключен договор долевого участия, согласно которому, стороны объединяют свои усилия и возможности в целях осуществления совместной деятельности без образования юридического лица, по строительству многоэтажного жилого дома в кирпичном исполнении со встроено - пристроенным нежилым помещением на земельном участке 4 и 4А по ГП в микрорайоне МЖК в восточной части г. Тюмени. В договоре определены доли участников договора, а именно: п. 4.2 договора - доля Заказчика – 12%, п. 4.3 договора - доля Подрядчика- 88%. При этом, в пункте 6 указанного Договора было установлено, что после

распределения долей в общем имуществе Сторон, Участники вправе распоряжаться принадлежащими им долями свободно, без дополнительного согласования с другой Стороной, посредством заключения с третьими лицами договоров на строительство жилья и нежилых помещений, договоров уступки дольщиков и иным, не запрещенным действующим законодательством, способом.

Факт распределения долей в виде квартир между сторонами по Договору подтверждается, также «шахматкой», подписанной обеими сторонами и, являющейся приложением к договору № 4.

Таким образом, стороны по договору № 4 действовали в соответствии с условиями договора, а именно: распределение квартир осуществлено в соответствии с разделом 4 «распределение результатов совместной деятельности».

30.11.2005 г. между ООО «Стройтехногрупп» и ООО «Ямалдомстрой» заключен договор о долевом участии в строительстве № ГП 4-99, МЖК с в соответствии с которым для строительства дома дольщик поставляет железобетонные изделия (ЖБИ) на сумму 1207000 рублей, а ООО «Стройтехногрупп» обязуется передать ему долю в виде двухкомнатной квартиры № 99 (по проекту) общей проектной площадью 66,0 кв.м, расположенной на 3-м этаже, четвертой на площадке, четвертого (десятиэтажного) подъезда строящегося дома по ГП-4, ул. Широтная в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. Согласно справки № 48/1 от 31.03.2006 г. дольщиком обязательства по оплате доли в сумме 1207000 рублей исполнены в полном объеме поставками материалов.

17.05.2006 г. между М _____, ООО «Ямалдомстрой» и ООО «Стройтехногрупп» заключен договор № УГП 4-99, МЖК уступки прав требования с истцом. В соответствии с указанным договором истцу перешли полностью все права и обязанности дольщика-стороны по договору № ГП 4-99, МЖК от 30.11.2005 года, заключенного между ответчиком и ООО «Ямалдомстрой» в отношении доли в виде двухкомнатной квартиры № 99 (по проекту) общей проектной площадью 66,0 кв.м, расположенной на 3-м этаже, четвертой на площадке, четвертого (десятиэтажного) подъезда строящегося дома по ГП-4, ул. Широтная в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. Обязанности по оплате стоимости уступки истцом в сумме _____ рублей исполнены, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 24 от 17.05.2006 г., справкой ответчика № 39 от 17.05.2006 г. Таким образом, истица свои обязательства по договору выполнила в полном объеме и в договорные сроки.

С момента заключения указанного договора у сторон возникли права и обязанности по нему, поскольку, согласно ст. 8 ч. 2 абз. 1 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Ответчик – ООО «Стройтехногрупп», согласно п. 4.3 Договора, обязался построить и передать истцу долю в количестве и в номенклатуре, указанной в п. 1.2 договора по акту приема передачи согласно графика

строительства объекта во втором квартале 2007 года. Согласно дополнительного соглашения заключенного М_____ и ООО «Стройтехногрупп» от 27.04.2007 г. сроки окончания строительства изменены -1 квартал 2008 года.

Однако до настоящего времени квартира истцу не передана, документы для регистрации права не переданы.

В силу ст. 309 ГК РФ, стороны по договору должны исполнять свои обязательства надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения договора, согласно ст. 310 ГК РФ, не допускается.

Передача доли в виде квартиры и регистрация права истца на нее в регистрирующих органах, не произведена по вине ООО «Стройтехногрупп», в результате его бездействия, и у суда отсутствуют основания для изъятия у М_____ прав на долю в виде квартиры, т.к. в его действиях вины не усматривается, он добросовестно и полно исполнил свои обязательства по договору.

Таким образом, требование истца о регистрации сделки суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению на основании положений ФЗ-214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости...»

В соответствии с ч. 3 ст. 4 указанного закона договор долевого участия заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Поскольку ответчики уклоняются от регистрации сделки, в соответствии с п. 3 ст. 165 ГПК РФ сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

В силу ст.ст. 17, 25 Закона РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», объекты незавершенного строительства относятся к недвижимости и, права на незавершенные строительством объекты, также подлежат государственной регистрации.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя, приобретается этим лицом. Поскольку в суде установлено, что М_____ вложил денежные средства для создания (строительства) для себя квартиры, исполнил свои обязательства по договору в полном объеме, ответчики отказываются исполнить свои обязательства, суд считает необходимым установить его право собственности на долю в виде квартиры в праве общей долевой собственности на жилой дом, т.к. он приобрел это право в силу вышеназванной нормы закона.

Суд считает, что все разногласия, возникшие между ответчиками по строительству дома, решаются отдельно от требований М_____, в ином порядке и не зависят от них.

Таким образом, суд приходит к выводу, что за истцом должно быть признано право собственности на долю. При этом, суд считает, что доля истца должна быть определена в виде двухкомнатной квартиры № 111 (согласно технического паспорта БТИ г. Тюмени) общей проектной площадью 64,5 кв.м, расположенной на 3-м этаже, четвертой на площадке

слева направо, пятого подъезда (1 блок-секция) строящегося жилого дома № 108 корп. 5 по ГП-4, ул. Широкая в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени, поскольку именно эта доля была предметом договора долевого участия, однако в виду появления в доме 5 подъезда, что ответчик не подтвердил в судебном заседании, описание доли и номер квартиры изменился.

Доводы представителя ООО «Оргкомитет МЖК г.Тюмени» о том, что ООО «Стройтехногрупп» не имело право заключать договоры долевого участия на строительство жилого дома по ГП-4 МЖК, а также о том, что договор №4 от 11.07.2005 года, заключенный между ответчиками не следует принимать во внимание, суд находит несостоятельными, противоречащими материалам дела и основанными на неверном толковании норм права.

Руководствуясь ст. 194-199, 56 ГК РФ, ст. 12, 165, 218, 309, 310, ГК РФ, ст.ст. 4 ч.3 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», суд

решил:

Исковые требования М _____ удовлетворить.

Зарегистрировать договор № УГП 4-99, МЖК долевого участия в строительстве от 17.05.2006 года, заключенный между М _____, ООО «Ямалдомстрой» и ООО «Стройтехногрупп» на долю в виде двухкомнатной квартиры №99 суммарной проектной площадью 71,0 кв.м. на третьем этаже четвертая на площадке. Четвертого (10-этажного) подъезда строящегося жилого дома по ГП-4 ул. Широкая в микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени.

Признать за М _____ право собственности на долю в виде двухкомнатной квартиры № 111 (по паспорту БТИ) общей площадью 64,5 кв.м на третьем этаже четвертая на площадке пятого подъезда (1 блок-секция) строящегося многоквартирного жилого дома по ГП-4 ул. Широкая в микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени.

В иске Общественной организации «Организационный комитет Молодежного жилого комплекса г. Тюмени» к ООО «Стройтехногрупп», М _____ о признании договора недействительным - отказать.

Взыскать с ООО «Стройтехногрупп» в пользу М _____ расходы по уплате госпошлины в сумме 10100 рублей.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд через Ленинский районный суд г. Тюмени, Тюменской области в течение десяти суток со дня изготовления мотивированного решения.

Федеральный судья

Хромова С.А.

Мотивированное решение изготовлено судом 06.07.2009 года.



эт
Вс
пр
пл
стр
до
фед
Р.И
БТИ
сек
в Ю
стр
ОО
пло
жи
о пр
что
не
док
и пс