

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Тюмень

03 августа 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда в составе:

Председательствующего	Михеенко К.М.
судей	Кавка Е.Ю. и Плехановой С.В.
при секретаре	Щетковой О.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе ответчика ЗАО «Ивлан» в лице генерального директора Иванова В.Н. на решение Калининского районного суда г.Тюмени от 15 июня 2009 года, которым постановлено:

«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.».

Заслушав доклад судьи Тюменского областного суда Кавка Е.Ю., пояснения представителя истца - Блинова А.С., представителя ответчика ЗАО «ИВЛАН» - Сутягиной Н.Г., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Истец Р [] обратилась в суд с иском к ответчикам 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.П.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.

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, а ответчики грубо нарушают обязательства в части своевременной сдачи жилого дома в эксплуатацию, в связи с чем, истец просит применить законную неустойку.

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 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.

Представитель ответчика ООО «ТюменьСибГаз» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежаще.

Представитель ответчика ООО «Павлов и партнеры» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, причинах неявки суду не сообщил.

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, 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.

Третье лицо Д_____ в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена, просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В кассационной жалобе ответчик ЗАО «Ивлан» в лице генерального директора Иванова В.Н. просит решение суда отменить и направить дело на новое рассмотрение. В обоснование жалобы указывает, что судом неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела, суд не применил закон, подлежащий применению, допустил нарушение норм материального права. На момент заключения договора о долевом строительстве от 10.10.2001 года, Территориальное управление администрации г. Тюмени по КАО не владело земельным участком под строительство дома, поэтому не могло фактически передать фирме ООО «Павлов и партнеры» обязанности, связанные с исполнением функций Заказчика-Застройщика по договору. Суд не обоснованно квалифицировал договоры о долевом строительстве как договоры простого товарищества, так как по содержанию они являются возмездными, не являются общецелевыми. У ООО «ТюменьСибГаз» отсутствовали установленные законом основания для продажи долей в 2003 году. Суд сделал противоречивые выводы, указав, что Территориальное управление администрации г. Тюмени по КАО фактически передало функции застройщика-заказчика по строительству дома ООО «Павлов и партнеры», в то же время признал правомочным договор о совместном строительстве от 05.03.2004 года с ЗАО «Ивлан», по которому участники договора вносят те же вклады, что и участники договора о совместной деятельности от 10.10.2001 года. Суд не учел, что ЗАО «Ивлан» осуществляет только строительство нулевого цикла и первого этажа, не обязан сдавать объект в эксплуатацию.

От представителя истца – Блинова А.С. в суд поступили возражения, в которых он просит оставить решение суда без изменения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражений на неё, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования иска в части, установил, что 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.

Согласно договора №1-к на строительство жилья от 22 июля 2003 года 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 данному договору, изменена дата сдачи объекта в эксплуатацию - в 2 квартал 2006 года. Д_____ в ООО «ТюменьСибГаз» оплата по договору №1-к на долевое строительство от 22 июля 2003 года произведена в полном объеме.

Установлено также, что 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. Данный договор согласован ООО «ТюменьСибГаз» и ЗАО «ИВЛАН», недействительным не признан, поэтому обязательства по нему должны исполняться надлежащим образом. Согласно расписки Д_____, за данную уступку она получила от Р_____ рублей.

Как установлено судом, в настоящее время дом не введен в эксплуатацию, следовательно, цель простого товарищества не достигнута. Солидарные обязательства товарищей, каковыми является договор №1-к на строительство жилья от 22 июля 2003 года, возникшие в момент действия указанных договоров, продолжают действовать до их надлежащего исполнения. Таким образом, суд пришел к выводу, что Р_____ имеет право требования доли в виде указанной выше квартиры от участников простого товарищества ЗАО «ИВЛАН» и ООО «ТюменьСибГаз», ООО «Павлов и партнеры», Управы Калининского АО г.Тюмени.

Поскольку участниками простого товарищества обязательства по сдаче дома в эксплуатацию не исполняются длительный срок, суд пришел к выводу, что истец вправе требовать с ответчиков взыскания неустойки, согласился с расчетом истца, согласно ст. 333 ГК РФ снизил размер неустойки до 100 000 рублей.

Данные выводы суда являются правильными, сделанными на основании представленных сторонами доказательств.

Таким образом, судебная коллегия считает, что суд правильно установил фактические обстоятельства дела, предоставленным сторонами доказательствам дал надлежащую правовую оценку и правильно применил нормы материального и процессуального права, а потому доводы кассационной жалобы не могут быть признаны состоятельными, поскольку они не опровергают выводы суда и содержат лишь субъективную оценку установленным по делу обстоятельствам, а также направлены к иному

толкованию норм материального и процессуального права, правильно примененных судом.

Руководствуясь ст. 361 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Калининского районного суда г.Тюмени от 15 июня 2009 года оставить без изменения, кассационную жалобу ответчика ЗАО «Ивлан» - без удовлетворения.

Председательствующий подпись

Судьи коллегии подписи

Копия верна. Федеральный судья

