

4168

Дело № 33-2832/2009

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Тюмень

24 августа 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда
в составе:

председательствующего
судей
при секретаре

Цехмистера И.И.
Кориковой Н.И. и Немчиновой Н.В.
Стойкове К.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе общественной организации «Организационный комитет молодежного жилищного комплекса г. Тюмени» на решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 30 июня 2009 года, которым постановлено:

«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. Широтная 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. Широтная 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».

Заслушав доклад судьи Тюменского областного суда Немчиновой Н.В., объяснения представителя ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» Фатхуллиной Ю.Т., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя М. _____ – Блинова А.С., возражавшего против доводов кассационной жалобы, судебная коллегия

установила:

М _____ обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Стройтехногрупп» (далее - ООО «Стройтехногрупп»), общественной организации «Организационный комитет молодежного жилого комплекса г. Тюмени» (далее - ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» с иском о признании за ним права собственности на долю в виде двухкомнатной квартиры № 99 (по проекту) общей площадью 66,0 кв.м. на третьем этаже, четвертая на площадке, четвертого (10-этажного) подъезда строящегося жилого дома по ГП-4 ул. Широтная в микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени.

Требования мотивированы 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 ноября 2005 года 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. Широтная в Микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. Дольщиком обязательства по оплате доли исполнены в полном объеме поставками материалов. 17 мая 2006 года 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 ноября 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.

Впоследствии представитель истца - Блинов А.С. дополнил исковые требования, просил зарегистрировать договор долевого участия в строительстве, и уточнил заявленные исковые требования в части признания права собственности на долю. Просил 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 112 108 корп. 5 по ГП-4, ул. Широтная 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 № 111. Просит именно на эту долю признать право собственности.

ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» подан в суд встречный иск к ООО «Стройтехногрупп», М_____, о признании недействительным договора уступки права требования от 17.05.2006 № УГП 4-99 МЖК, заключенный между М_____, ООО «Ямалдомстрой» и ООО «Стройтехногрупп».

Встречный иск мотивирован тем, что договор на долевое 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 долевого участия в строительстве от 30.11.2005г. № ГП 4-99 МЖК является незаключенным, так как не прошел государственную регистрацию, договор уступки № УГП 4-99 МЖК от 17.05.2006г., является ничтожным и также не зарегистрирован в установленном законом порядке.

В судебное заседание истец не явился, его представитель - Блинов А.С. в судебном заседании уточненные иски требования поддержал, со встречным иском не согласился.

Представитель ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» Фатхуллина Ю.Т. с иском не согласилась, встречное исковое заявление поддержала, ссылаясь на то, что договор долевого участия в строительстве является незаключенным, поскольку не зарегистрирован в установленном законом порядке; ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» является застройщиком 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.

Представители ответчика ООО «Стройтехногрупп» и третьего лица ООО «Ямалдомстрой» в судебное заседание не явились, в письменных отзывах указали о согласии с заявленными М_____ исковыми требованиями.

Судом постановлено вышеуказанное решение, не соглашаясь с которым ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» в кассационной жалобе просит решение суда отменить и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новое решение об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований М_____ и удовлетворении встречных исковых требований ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени», указывая, что судом нарушены нормы материального и процессуального права, выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела. Указывает, что суд неправильно истолковал материальный закон, неправильно применил ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и

о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Полагает, что только ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени», являясь застройщиком многоквартирного дома, обладает исключительным правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства. Полагает, что удовлетворение судом требования о регистрации договора уступки права требования от 17.05.2006г. № УГП 4-99 МЖК, без регистрации первоначального договора долевого участия в строительстве № ГП 4-99 МЖК от 30.11.2005г. незаконно; суд необоснованно сделал вывод о доказанности факта оплаты ООО «Ямалдомстрой» стоимости доли; судом положено в основу принятого решения недопустимое доказательство – копия договора № 4 от 11.07.2005г., в соответствии с которым ООО «Стройтехногрупп» вправе реализовывать доли в жилом доме ГП-4; суд не мотивировал отказ в удовлетворении встречных исковых требований со ссылкой на нормы права.

В возражениях на кассационную жалобу представитель истца М_____ . – Блинов А.С., полагая решение суда законным и обоснованным, просит оставить его без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Проверив материалы дела в пределах доводов кассационной жалобы, как того требует часть 1 статьи 347 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (статья 384 названного кодекса).

Судом установлено, что 30 ноября 2005 года между ООО «Стройтехногрупп» и ООО «Ямалдомстрой» был заключен договор № ГП 4-99, МЖК долевого участия в строительстве, по которому стороны объединили свои усилия для строительства 135-квартирного жилого дома в кирпичном исполнении по ГП-4, ул. Широкая, в микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени. В соответствии с данным договором для строительства дома ООО «Ямалдомстрой» 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. Широкая в микрорайоне МЖК в Юго-Восточной части г. Тюмени.

ООО «Ямалдомстрой» исполнило обязательство по договору от 30 ноября 2005 года, что подтверждается справкой ООО «Стройтехногрупп» от 31 марта 2006 года, накладными на поставку ЖБИ, актом зачета от 03 апреля 2006 года.

В связи с этим несостоятельным является довод кассационной жалобы ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» о недоказанности факта оплаты ООО «Ямалдомстрой» стоимости доли.

Как следует из материалов дела, правоотношения, сложившиеся между ООО «Стройтехногрупп» и ООО «Ямалдомстрой» не были связаны с привлечением денежных средств для строительства многоквартирного дома, а были направлены на поставку строительных материалов для строительства жилого дома ГП-4 в микрорайоне МЖК г. Тюмени. При этом оплата за поставленные строительные материалы осуществлялась ответчиком ООО «Стройтехногрупп» путем передачи ООО «Ямалдомстрой» прав на долю в общей долевой собственности в строящемся жилом доме ГП-4 по договору от 30 ноября 2005 года.

При таких обстоятельствах, между ООО «Стройтехногрупп» и ООО «Ямалдомстрой» фактически заключен договор об инвестиционной деятельности.

В связи с этим на указанный договор требование об обязательной государственной регистрации, предусмотренное частью 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года), не распространяется.

Из материалов дела видно, что 17 мая 2006 года между М _____, ООО «Ямалдомстрой» и ООО «Стройтехногрупп» был заключен договор уступки прав требования № УТП 4-99, МЖК.

В обоснование встречного иска о признании недействительным указанного договора и в кассационной жалобе ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» ссылается на то, что данный договор не соответствует требованиям пункта 2 статьи 389 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 11 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, как договор, основанный на незарегистрированной сделке, подлежащей государственной регистрации.

Данный довод является несостоятельным, поскольку, как указывалось выше, заключенный 30 ноября 2005 года между ООО «Стройтехногрупп» и ООО «Ямалдомстрой» договор № ГП 4-99 МЖК, фактически является договором об инвестиционной деятельности, обязательность регистрации которого законом не предусмотрена.

Не может быть принята во внимание ссылка ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» на часть 3 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, устанавливающую недопустимость передачи юридическими лицами гражданам прав путем уступки требования по договорам, связанным с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию)

многоквартирных домов, поскольку данная норма вступила в силу 20 июля 2006 года в соответствии со статьей 5 Федерального закона № 11-ФЗ от 18 июля 2006 года «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», тогда как оспариваемый договор был заключен 17 мая 2006 года, то есть до вступления в силу названного закона.

В данном случае ООО «Ямалдомстрой», заключая с истцом М_____ 17 мая 2006 года договор уступки, реализовало свое право, основанное на положениях главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 6 Федерального закона № 39-ФЗ от 25 февраля 1999 года «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Учитывая вышеизложенное, доводы кассационной жалобы ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» о том, что договор долевого участия № ГП 4-99, МЖК от 30 ноября 2005 года является незаключенным ввиду отсутствия его государственной регистрации, и о недействительности в связи с этим договора уступки права требования № УТП 4-99, МЖК от 17 мая 2006 года являются несостоятельными, основанными на неверном толковании закона-

Согласно ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

По договору от 17 мая 2006 года М_____ произвел оплату стоимости этого помещения, что подтверждается справкой (л.д.18), копией квитанции (л.д.17).

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

Суд правомерно применил указанную норму в связи с тем, что М_____ оплатил создание для себя новой вещи на основании договора от 17 мая 2006 года.

Доводы кассационной жалобы об исключительном праве ООО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» привлекать денежные средства участников долевого строительства проверялись судом первой инстанции и обоснованно признаны несостоятельными, поскольку согласно условиям имеющегося в материалах гражданского дела договора № 4 от 11 июля 2005 года являющегося по своей природе договором простого товарищества, ОС «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» делегировала часть полномочий по распоряжению долями в строящемся жилом доме ГП-4 ООО «Стройтехногрупп».

Довод кассационной жалобы о необоснованности ссылки суда на договор о совместной деятельности № 4 от 11 июля 2005 года, заключенный между ООО «Стройтехногрупп» и ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени», является несостоятельным, поскольку данный договор в установленном порядке недействительным не признан.

Из указанного договора следует, что в нем определены доли участников, а именно: п. 4.2 договора - доля Заказчика (ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени») - 12%, п. 4.3 договора - доля Подрядчика (ООО Стройтехногрупп) - 88%. Пунктом 4.6 данного договора 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. Согласно «шахматки» к данному договору, являющейся его приложением, ООО «Стройтехногрупп» получило право распоряжения спорной долей.

Несостоятельным является довод кассационной жалобы со ссылкой на привлечение ООО «Стройтехногрупп» к административной ответственности, поскольку к спорным отношениям данное обстоятельство не имеет значения.

Довод кассационной жалобы ОО «Оргкомитет МЖК г. Тюмени» о нарушении судом единообразия в толковании и применении норм права, судебная коллегия также находит несостоятельным, поскольку решения судом принимаются в соответствии с конкретными обстоятельствами каждого дела.

С учетом изложенного, решение суда об удовлетворении исковых требований М_____ и отказе в удовлетворении встречного иска является законным, оснований для его отмены и удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь статьей 361 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

Решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 30 июня 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу общественной организации «Организационный комитет молодежного жилищного комплекса г. Тюмени» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи коллегии

