

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19 июня 2018 года
Советский районный суд г. Нижний Новгород в составе
председательствующего судьи Толмачевой С.С.,
при секретаре Князевой Н.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело по
иску Б к Обществу с ограниченной
ответственностью « » о признании права собственности на долю
в объекте незавершенного строительством,

УСТАНОВИЛ:

Истец Б обратился в суд с иском к ответчику ООО
" " о признании права собственности на долю в объекте
незавершенного строительством.

В обоснование иска указал, что является участником долевого строительства
жилого дома №6-7 (по генплану) со встроенно-пристроенными административно-
торговыми помещениями, подземной автостоянкой, встроенной ТП на земельном
участке площадью 6551 м², кадастровый номер по адресу:
Нижегородская область, в квартале
, рядом с домами № по улице по Договору долевого
участия в строительстве № от 07.03.2012 года, а так же на
основании договора об уступке права требования № от 03.07.2012
года передачи в собственность помещения (бокса) № 8.61.о.С, этаж -2, общая
площадь 11,50 кв.м.

Государственная регистрация договора произведена согласно ФЗ № 214-ФЗ
от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и
иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты РФ".

Стоимость права требования в соответствии с договором уступки права
требования составила 549000 руб., что не было оспорено Застройщиком, как и
переход права требования к новому кредитору.

Участником условия Договора № от 07.03.2012 года
обязательства исполнены надлежащим образом. Истцы свои обязательства по
оплате по договору № от 03 июля 2016 г. выполнили в полном
объеме и в срок.

На основании п. 2.1 договора участия в долевом строительстве №
от 07.03.2012 года срок передачи Застройщиком помещения Участнику 4
квартал 2014 года, т.е. до 31 декабря 2014 года.

Однако застройщик свои обязательства по передаче истцам помещения не
выполнил. Строительство дома не ведется, дом в эксплуатацию не введен.

На основании изложенного истец просит суд признать за ним (Б)
право собственности на 1150/2649900 доли в праве общей долевой собственности в
объекте незавершенного строительства недостроенных жилых домах № № (по
генплану) со встроенными административно-торговыми помещениями, подземной
автостоянкой, встроенной ТП, строящегося на земельном участке площадью 6551 м²,

кадастровый номер

по адресу г. Нижний Новгород,

общая площадь 11,50 кв.м., и

на долю в праве на общее имущество жилого дома.

Истец Б в судебное заседание лично не явился, обеспечил явку представителя (по доверенности) Никитину М.С., которая исковые требования поддержала в полном объеме, просила их удовлетворить.

Ответчик ООО " ", в судебное заседание не явился, извещен о месте и времени слушания дела в установленном законом порядке.

Принимая во внимание положения ст. 167 ГПК РФ, мнение представителя истца, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав доводы представителя истца, исследовав материалы дела, оценив представленные суду доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ст. 213 ГК РФ, в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

Как разъяснено в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

Судом установлено, что ООО _____ является собственником земельного участка площадью 6551 кв.м. кадастровый номер _____ по адресу г. Нижний Новгород.

13 декабря 2011г. Администрацией г.Нижнего Новгорода застройщику ООО _____ было выдано разрешение на строительство жилых домов № _____ (по генплану) со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой, встроенной ТП, расположенных по адресу г. Нижний Новгород,

ООО _____ как застройщик заключил договора долевого участия в строительстве в отношении жилых, административно-торговых помещений и помещений подземной автостоянки жилых домов № _____ № _____ (по генплану).

В частности, 03 июля 2012 года между ООО _____ и Б _____ был заключен договор № _____ об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве. Согласно п. 1 данного договора ООО _____ уступило истцу имущественные права требования к ответчику о передаче в собственность истцов помещения (бокса) № 8.61.о.С, расположенного в вышеуказанном строящемся жилом доме.

Согласно п.1.1 договора участия в долевом строительстве ООО _____ обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом № _____ (по генплану) со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой на земельном участке площадью 6551 кв.м. кадастровый номер _____ по адресу:

_____ и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать помещение, а дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную цену и в сроки, установленные договором, принять помещение (бокс) номер № _____ этаж _____ общая площадь 11,50 м².

Договор участия в долевом строительстве был зарегистрирован в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Обязательства по оплате права участия в долевом строительстве исполнены, что подтверждается квитанцией.

В соответствии с п.2.2 договора участия в долевом строительстве срок передачи ответчиком вышеуказанного помещения дольщику составляет 4-й квартал 2014 года.

Жилые дома №№ (по генплану) со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой, встроенной ТП на земельном участке площадью 6551 кв.м., кадастровый номер по адресу г. Нижний Новгород,

в настоящее время не достроены, установленный договором срок строительства – 4 квартал 2015 г. истек, работы по строительству не ведутся с апреля 2017 г.

Указанные обстоятельства следуют из письма Министерства строительства Нижегородской области от 17.11.2017 г. № 328-01-7092/17, согласно которому в доме № выполнено строительство монолитного каркаса стилобатной части здания на 60%, жилой части здания на 15%; в доме № выполнено строительство монолитного каркаса стилобатной части здания на 80%, жилой части здания на 100%, при этом работы по строительству не ведутся с апреля 2017 г.

Согласно письма прокуратуры Советского района г.Нижнего Новгорода от 14 ноября 2017г. № 1066ж\2017 готовность жилых домов №№ , составляет 57%.

Указанные обстоятельства подтверждаются также справкой кадастрового инженера Романовой С.А., указавшей, что ориентировочная степень готовности объектов составляет 60%.

При этом из материалов дела следует, что в отношении указанных жилых домов застройщику было выдано одно разрешение на строительство, распространяющее свое действие на оба дома №52303000-27/955р от 13.12.2011 г.; также указанные жилые дома имеют общую стилобатную часть и нежилые помещения.

В этой связи суд приходит к выводу о том, что недостроенные жилые дома № и № (по генплану) со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой, встроенной ТП на земельном участке площадью 6551 кв.м., кадастровый номер по адресу г. Нижний Новгород,

являются единым объектом незавершенного строительства.

Указанные обстоятельства также подтверждаются справкой кадастрового инженера Романовой С.А., письмом Министерства строительства Нижегородской области от 17 ноября 2017. № 328-01-7092/17, согласно которому недостроенные жилые дома № и № (по генплану) со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой, встроенной ТП на земельном участке по адресу г.Нижний Новгород

с учетом выданного единого разрешения на строительство и единой стилобатной части и нежилых помещений можно считать единым объектом незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 382 ГК РФ предусмотрено, что 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. Уступка требования кредитором другому лицу допускается,

если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору (пункт 1 статьи 388 ГК РФ).

Несмотря на исполнение истцом обязательств по оплате приобретенных прав требования к должнику обязательства по передаче помещения ответчиком не исполнены до настоящего времени, строительство жилого дома не завершено.

Согласно ч. 1 ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии со статьей 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права, а также путем взыскания неустойки и иными способами, предусмотренными законом.

Согласно ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Как следует из положений вышеназванных статьи 3 ГПК РФ и статей 12, 128, 130 (пункт 1) ГК РФ, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно в том числе и по решению суда.

Аналогичная позиция содержится в п.п. 17 и 18 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013г.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Исходя из положений статей 309, 310 ГК РФ истец, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиры в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны ответчика, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании за истцом права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительстве объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства пропорционально площадям, которые подлежали бы передаче по завершении строительства.

Исходя из содержания п. 1 ст. 218, п. 2 ст. 703 и ст. 729 ГК РФ следует, что поскольку помещение, которое по договору должен получить истец, расположено в многоквартирном многоэтажном жилом доме, помещение полностью оплачено

истцом, входит в состав единого объекта и их выделение в натуре как самостоятельного (обособленного) помещения, пригодного для использования по назначению, до принятия дома в эксплуатацию невозможно, истец имеет право на долю в общей собственности на спорный объект незавершенного строительства.

В связи с этим подлежит установлению размер доли истца в праве на объект незавершенного строительства. Истцом в материалы дела представлен расчет доли в объекте незавершенного строительства, который судом проверен, признан обоснованным в связи со следующим.

В соответствии с проектной документацией (рабочий проект), разработанной Архитектурным бюро ИП А.Г. Малкова, получившее положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, и на основании которой ООО было выдано разрешение на строительство указанных домов, общая площадь жилого дома № по проекту составляет 21830,06 кв.м.; всего полезная площадь (без мест общего пользования в проекте отраженная как «продаваемая») составляет 12659,61 кв.м., в том числе жилые помещения – 7425,43 кв.м., нежилые помещения (стилобат) – 3584,28 кв.м., подземная парковка – 1649 кв.м. Общая площадь жилого дома № по проекту составляет 25223,08 кв.м; всего полезная площадь (без мест общего пользования, в проекте отраженная как «продаваемая») составляет 13839,39 кв.м., в том числе жилые помещения – 7328,24 кв.м., нежилые помещения (стилобат) – 4115,65 кв.м., подземная парковка – 2395,5 кв. м. Итого общая площадь составляет 12659,61 кв.м. + 13839,39 кв.м. = 26499,00 кв.м.

Поскольку создаваемый объект недвижимости является единым объектом незавершенного строительства, доля истцов подлежит определению как соотношение площади помещения к общей полезной площади в жилых домах 6-7 и 6-8 (с учетом подземной части и стилобата).

С учетом изложенного, истцу принадлежит 1150/2649900 доли в объекте незавершенного строительства.

Регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества (объект незавершенного строительства) была прямо предусмотрена статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним", действовавшего на момент возникновения спорных отношений.

Статьей 40 действующего Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" также прямо предусмотрена регистрация права на объекты незавершенного строительства.

При этом законом не установлено запрета или иных ограничений на право иметь в собственности обособленное и обладающее индивидуальными признаками помещение в таких объектах.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, конституционное право гражданина иметь в собственности имущество и свободно распоряжаться им может быть ограничено только федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Кроме того, правила ведения реестра недвижимого имущества и внесения в него записей являются производными от права иметь в собственности такое

имущество, предназначены для реализации этого права и не могут рассматриваться как основания ограничения такого права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в статье 10 данного Кодекса, а способы защиты - в статье 12 этого Кодекса, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

По смыслу статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации в их совокупности, выбор способа защиты нарушенного права принадлежит лицу, обратившемуся в суд за такой защитой. Одним из таких способов является признание права.

На возможность защиты нарушенного права путем предъявления исков о признании права собственности на недвижимое имущество указано в пункте 59 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что исковые требования истца подлежат удовлетворению.

Тот факт, что строительство спорного жилого дома на момент рассмотрения дела судом не завершено, не может нарушать право истца на защиту своих гражданских прав путем признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, поскольку, исходя из положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, участник долевого строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за помещение в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны инвестора, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительстве объекте в виде соответствующего помещения и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Б
ограниченной ответственностью «

Признать за Бс
1150/2649900 доли в праве общей долевой собственности в объекте незавершенного строительства - недостроенных жилых домах № . и № (по генплану) со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой, встроеной ТП, строящегося на земельном участке площадью 0,6551 га (кадастровый номер) по адресу Г.Н.Новгород,

к Обществу с
» удовлетворить.

право собственности на
общую площадью

11,50 кв.м., расположенного на -2м этаже дома жилого дома № , и на долю

инженерно-технического оборудования и в местах общего пользования соразмерно площади помещения.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционных жалоб через Советский районный суд г. Нижнего Новгорода.

Судья

С.С.Толмачева

24.04.18
[Handwritten signature]

Советский районный суд
города Нижнего Новгорода
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____