

[Верховный суд](#)[Арбитражные суды](#)[Суды общей юрисдикции](#)[Мировые судьи](#)[Законодательство](#)[Ответы на вопросы](#)

Решение № 2-3600/2018 от 21 мая 2018 г. по делу № 2-3600/2018

[Ленинский районный суд г. Екатеринбурга \(Свердловская область\)](#) - Гражданские и административные

Дело № 2-3600\2017

Мотивированное

решение

изготовлено 21 мая 2018 года

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

21 мая 2018 года Ленинский районный суд города Екатеринбурга Свердловской области в составе председательствующего судьи [REDACTED] при секретаре [REDACTED] рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] В. и [REDACTED] к Жилищно-строительному кооперативу « [REDACTED] » признании **права собственности**,

У С Т А Н О В И Л :

[REDACTED] и [REDACTED] обратились в суд с иском к ЖСК « [REDACTED] » о признании **права собственности** за [REDACTED] 85\100 доли в **праве собственности** на нежилое помещение – офис № (помещения № по плану БТИ), расположенное на 1 этаже жилого дома, секция № <адрес> а за Рыскиной Т.М. – 15\100 долей в отношении заявленного предмета спора.

В обоснование заявленного иска указано, что на основании заключенного между [REDACTED] и ЖСК « [REDACTED] » договора № о порядке выплаты паевых взносов от 16 сентября 2013 года и договора уступки **прав** требований от 20 апреля 2017 года, заключенного между истцами, последними приобретено **право** в отношении офисного помещения в жилом комплексе « [REDACTED] » <адрес> По окончании строительства истцам передано вышеназванное нежилое помещение с согласованным между истцами

распределением долей. Обязательства по данной сделке истцами выполнены в полном объеме, что также подтверждается справкой об оплате пая и актом передачи помещения, однако в связи с уклонением застройщика от ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию и невозможности иным способом реализовать свое **право** на приобретенное помещение, А [REDACTED] [REDACTED] обратились в суд с настоящим иском.

В судебное заседание не явилась истец [REDACTED] о рассмотрении дела извещена.

В судебном заседании истец [REDACTED] на иске настаивал, указав на добросовестность приобретения истцами **прав** в отношении спорного объекта, учитывая, что строительство объекта капитального строительства завершено, никто из заинтересованных лиц на помещение не претендует, о своих **правах** не заявляет.

В судебном заседании представители УрО РАН и [REDACTED] указали на отсутствие оснований для рассмотрения дела в настоящем производстве, так как в настоящее время имеется спор между [REDACTED], в рамках дела о его несостоятельности (банкротстве), ЖСК [REDACTED] и УрО РАН, в том числе в отношении спорного объекта недвижимости.

В судебное заседание представители ответчиков и третьих лиц - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, Администрации г.Екатеринбурга, не явились, о проведении слушания дела извещались судом в соответствии с требованиями положения ст. [113](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом мнения явившихся участников процесса, суд определил разрешить настоящий спор при установленной явке.

Изучив материалы дела и все представленные доказательства, суд удовлетворяет иск по следующим основаниям.

Согласно ч. 2 ст. [1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские **права** своей волей и в своем интересе. Данные **права** могут быть ограничены на основании федерального закона и 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.

В соответствии с ч.2 ст.[1](#), ч.1 ст.[9](#), ст.[12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. [3,4](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при обращении в суд за защитой нарушенного или оспариваемого **права** гражданин самостоятельно определяет предмет и основания своего требования.

Защита гражданских **прав** осуществляется способами, предусмотренными в ст. [12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе путем признания **права** .

В соответствии со ст. [56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. [123 Конституции](#) Российской Федерации и ст. [12](#) Гражданского процессуального кодекса

Российской Федерации, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. [196](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

16 сентября 2013 года между ЖСК [REDACTED] и [REDACTED] был заключен договор о порядке выплаты паевых взносов, которым (п. 3) определены порядок, условия и сроки внесения членом ЖСК пая в ЖСК [REDACTED] а обязанности ЖСК после окончания строительства по передаче участнику [REDACTED] помещений в виде нежилого помещения, строительный №, проектной площадью 165 кв.м., расположенного на № этаже здания – дома/гаража, расположенного <адрес> первый пусковой комплекс.

При этом участник обязался участвовать в приобретении и/или строительстве ЖСК жилого комплекса «[REDACTED] 2» посредством выплаты пая.

Согласно п. 3.2 договора по окончании строительства жилого дома при условии выплаты участником пая в полном объеме, ЖСК обязуется передать участнику спорное помещение.

В соответствии с договором № от 20 апреля 2017 года [REDACTED] действуя в качестве cedenta передал [REDACTED] – цессионарию, **права** требования по вышеназванной сделке, с определением объема уступаемых **прав** и обязанностей равным 15\100 долей.

В подтверждение надлежащего исполнения обязательств по сделке истцами представлена справка о полной выплате паевого взноса и акт приемки-передачи помещения от 10 мая 2017 года. Данные доказательства никем из заинтересованных лиц не опровергнуты.

Более того, суд представлен договор на участие в инвестировании строительства № от 02 сентября 2013 года, заключенный между ООО «[REDACTED]» (инвестор-застройщик) и ЖСК «[REDACTED]» (соинвестор), согласно п. 2.1 которого соинвестор в соответствии с настоящим договором участвует в реализации Инвестиционного проекта посредством направления инвестиций в размере и на условиях, предусмотренных договором, а Инвестор-Застройщик обязуется собственными силами и/или привлеченными силами обеспечить реализацию проекта, а именно: **оформить права на земельный** участок, предусмотренный под строительство объекта, разрешительную строительную документацию, построить объект в виде, в том числе № очереди – жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, подземными парковками, трансформаторной подстанцией **на земельном** участке площадью 18057 кв.м. с кадастровым №, в соответствии с проектной документацией, ввести его в эксплуатацию и передать соинвестору или лицам, указанным соинвестором (членам ЖСК «Я [REDACTED]») помещения, являющиеся предметом инвестирования.

В соответствии с частью 2 статьи [35 Конституции](#) Российской Федерации каждый **вправе** иметь имущество в собственности,

владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

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, приобретается этим лицом.

В силу пункта 4 статьи [218](#) Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие **право** на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают **право** собственности на указанное имущество.

Член жилищного кооператива приобретает **право** собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью (часть 1 статьи [129](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Пункт 1 статьи [130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что 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.

Согласно пункту 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой **права** собственности и других вещных **прав**", в соответствии со статьей [130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

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 и на момент рассмотрения дела судами первой и апелляционной инстанций.

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.

Истцами в суд представлено заключение Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 15 июня 2017 года о соответствии построенного объекта секции № требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Как указал истец в судебном заседании, что также не опровергается материалами дела, ответчик и иные заинтересованные лица уклоняются от совершения действия по вводу объекта капитального строительства в эксплуатацию, в то же время фактически не оспаривая **права** истцов на приобретенный объект.

Суду представлено платежное поручение от 24 сентября 2013 года о переводе денежных средств в размере 7433000 рублей в счет оплаты по договору ИЧ-197-02н.

Таким образом, платежный документ имеет указание на назначение платежа.

Согласно п. 4.2 договора стоимость помещения составила 7425000 рублей 00 коп.

В соответствии со ст.ст. [309](#), [310](#), [408](#) 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Надлежащее исполнение прекращает обязательство.

ЖСК [REDACTED] не оспаривает тот факт, что обязательства сторонами по договору исполнены в полном объеме. Представители УрО РАН и ООО «К [REDACTED] помимо судебных актов арбитражного суда процессуальную обязанность, предусмотренную ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по представлению доказательств отсутствия оснований для приобретения права собственности на объект недвижимости не исполнили.

Представитель УрО РАН пояснил, что решением арбитражного суда Свердловской области от 26 января 2017 года ООО «Кронверк» признано банкротом с открытием процедуры конкурсного производства. ЖСК [REDACTED] обратился в арбитражный суд с требованиями о включении жилых помещений, в число которых входят и спорные квартиры, в реестр кредиторов. При этом ООО «Кронверк» оспаривает факт полной оплаты по инвестиционному договору. Таким образом, в производстве Арбитражного суда Свердловской области находится заявление ЖСК [REDACTED] о включении в реестр кредиторов по требованиям о передаче помещений по договору на участие в инвестировании строительства №, что свидетельствует о наличии спора между ООО «Кронверк» и ЖСК [REDACTED], в том числе по исполнению обязательств по договору инвестирования. Более того, определением Арбитражного суда Свердловской области от 13 июля 2017 года принято к производству заявление конкурсного управляющего о признании недействительным соглашения от 02 сентября 2013 года, заключенного между ООО «Кронверк» и ЖСК [REDACTED]

Ранее принятые Арбитражным судом обеспечительные меры, отменены определением суда от 17 апреля 2018 года.

Какие-либо требования к истцам ни одним из вышеуказанных заинтересованных лиц не предъявляются, о наличии спора не заявлено.

Как пояснил [REDACTED] никто из заинтересованных лиц на спорный объект не претендует.

Разрешая заявленный иск суд исходит прежде всего из принципов гражданского судопроизводства, согласно которым именно на стороне лежит обязанность по представлению доказательств по подтверждение имеющейся позиции по иску.

При этом в ходе производства по настоящему гражданскому делу ответчики, в том числе привлеченные к участию в деле судом, доказательств незаконности требований истцов суду не представили, сами по себе платежные документы, согласно которым произведена оплата за помещения не оспорены, как и тот факт, что денежные средства были направлены на иные цели.

Также не опровергнутым является довод истцов о том, что нежилое помещение было передано до подписания акта приема-передачи. На этом настаивают истцы.

Более того, согласно ч. 3 ст. [1](#), ст. [10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских **прав** и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Не допускаются осуществление гражданских **прав** исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских **прав** (злоупотребление **правом**).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Суд соглашается с позицией истцов о том, что они действовали добросовестно – заключили договор, оплатили стоимость помещения и получили его в свое фактическое владение. Возражения же ответчиков носят голословный характер.

Более того, получение нежилого помещения имело место до возбуждения арбитражного производства.

Представитель ООО «**██████████**» указал на неподведомственность спора, однако настоящий иск предъявлен к ЖСК «**██████████**», а не к застройщику, в отношении которого введена процедура конкурсного производства.

В соответствии со ст. [46 Конституции](#) Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его **прав** и свобод.

Иным, помимо признания в суде общей юрисдикции **права** собственности на приобретенный в установленном законом порядке объект имущественных **прав** , полученный до возникновения спора о порядке исполнения обязательств по сделкам, стороной по которым заявители не являются, способом защиты истцы не обладают.

При указанных обстоятельствах, исходя из принципа безусловной обязанности судебной защиты **прав** и законных интересов лиц, заявляющих о факте их нарушения, при отсутствии доказательств необходимости освобождения ответчика от гражданской ответственности по передаче оплаченного и более того фактически переданного помещения, суд искивые требования удовлетворяет в полном объеме.

По основаниям ст. [98](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика ЖСК «**Я ██████████**» в пользу **██████████** следует взыскать 300 рублей 00 коп. в счет возмещения последнему расходов по оплате государственной пошлины.

По основаниям ст. [103](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ЖСК «**Я ██████████ 2**» подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 59700 рублей 00 коп.

На основании изложенного и руководствуясь требованиями ст. [12](#), [194-198](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать за [REDACTED] право собственности на 85\100 доли в праве собственности на нежилое помещение – офис № (помещения № по плану БТИ), расположенное на № этаже жилого дома, секция № <адрес>

Признать за [REDACTED] право собственности на 15\100 доли в праве собственности на нежилое помещение – офис № (помещения № по плану БТИ), расположенное на № этаже жилого дома, секция № <адрес>

Настоящее решение является основанием для государственной регистрации права собственности [REDACTED] и [REDACTED] в отношении нежилого помещения – офис № (помещения № по плану БТИ), расположенное на № этаже жилого дома, секция № <адрес> согласно распределенным долям.

Взыскать с Жилищно-строительного кооператива « [REDACTED] » в пользу [REDACTED] в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины – 300 рублей 00 коп.

Взыскать с Жилищно-строительного кооператива [REDACTED] в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 59700 рублей 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Свердловский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: подпись О.М.Василькова

Копия верна

Судья:

Секретарь:

Суд:

Ленинский районный суд г. Екатеринбурга (Свердловская область) ([подробнее](#)).

Истцы:

[REDACTED] ([подробнее](#))

Ответчики:

ЖСК **[REDACTED]** ([подробнее](#))

Судьи дела:

Василькова Ольга Михайловна (судья) ([подробнее](#))

Судебная практика по:

[Злоупотребление правом](#)

Судебная практика по применению нормы ст. 10 ГК РФ

Все права защищены © 2012-2019
«Судебные и нормативные акты РФ»

Email для связи support@sudact.ru
О проекте

▲ [наверх](#)

Книга отзывов

8+



Книга отзывов

