

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

06 декабря 2019 года

г. Кострома

Свердловский районный суд города Костромы в составе председательствующего судьи Царёвой Т.С., при секретаре Носковой А.Д, с участием представителя истца Федоровой С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Смирновой Наталии Анатольевны к ООО «Губерния» о признании право собственности на квартиру,

установил:

Смирнова Н.А. обратилась в суд с иском заявлением к ООО «Губерния», мотивируя требования тем, что истец является участником долевого строительства жилого дома № 8,12 (по ГП) по строительному адресу: г. Кострома, ул. Дальняя. Между ней и ООО «Губерния» заключен договор участия в долевом строительстве от 22.09.2017 № 8-Д8/2. При этом квартира по проекту должна иметь проектную площадь 82,51 кв.м., в том числе жилую 32,69 кв.м. Стоимость квартиры 3 400 000 рублей. Истец свои обязательства по оплате выполнил, оплатил по договору строительства указанную сумму. В соответствии с п 1.6 договора долевого участия в строительстве застройщик обязался ввести дом в эксплуатацию до 30.04.2018 и в течение 30 дней после сдачи дома в эксплуатацию передать квартиру участнику долевого строительства. Строительство многоквартирного жилого дома, в котором находится спорная квартира, фактически завершено, однако в нарушение статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщиком объект долевого строительства истцу не передан, разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию не получено. 22.07.2019 ответчик обратился в Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 30.07.2019 Управлением архитектуры и градостроительства выдано уведомление № 13-01-39исх-605/19, в связи с несоответствием параметров возведенного объекта капитального строительства параметрам, установленным разрешением на строительство. Параметры построенного объекта превышают параметры объекта, установленные разрешением на строительство. В соответствии с техническим планом здания, разработанным кадастровым инженером Кижикиной О.В. (ООО «Кадастр44»), площадь фактически построенной квартиры составляет 84,5 кв.м., адрес: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12, 1 этаж, квартира 2. Несмотря на изменение параметров фактически построенного объекта, застройщиком получены все предусмотренные законом разрешения и согласования, соблюдены градостроительные и строительные нормативы; права и законные интересы других лиц не нарушены, угроза жизни и здоровью граждан исключена; объект возведен за счет средств участников долевого строительства. Отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию нарушает права истца, поскольку является препятствием для оформления права собственности на квартиру. На основании изложенного просит суд признать за ней право собственности на трехкомнатную квартиру № 2, общей площадью 84,5 кв.м., на 1 этаже многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040721:470 по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12, и признать право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в трехэтажном многоквартирном жилом доме пропорционально размеру общей площади квартиры № 2 многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040721:470 по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12.

В судебном заседании истец Смирнова Н.А. не участвовала, в письменном ходатайстве просила рассмотреть дело в её отсутствие.

Представитель истца по доверенности Федорова С.А. исковые требования поддержала

в полном объеме.

Ответчик ООО «Губерния», в лице генерального директора Шумилова И.А., в судебное заседание не явился, направил письменное заявление, в котором исковые требования признал в полном объеме, просил рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Третье лицо Администрация города Костромы в судебное заседание представителя не направило, представитель Ершова Г.Н. ходатайствовала о рассмотрении дела в её отсутствие.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Участие граждан в долевом строительстве является одним из способов приобретения гражданами в собственность жилых помещений.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только названными в нем способами: на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Верховный Суд РФ в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации дата (далее - Обзор от 04.12.2013), указал, что при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, но совершенных в нарушение требований Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», независимо от наименования заключенного сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон.

В соответствии с пунктом 13 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 04.12.2013) нарушение застройщиком положений Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» о заключении с гражданами договоров участия в долевом строительстве не является основанием для отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на квартиру (долю в праве собственности на многоквартирный дом).

Как следует из материалов гражданского дела, распоряжением начальника Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации города Костромы от 04.03.2015 № 149-ГП утвержден градостроительный план земельного участка по адресу: город Кострома, ул. Дальняя, 1,12, с кадастровым номером 44:27:040721:470.

Согласно выписке из ЕГРП от 11.06.2016 указанный земельный участок с кадастровым номером 44:27:040721:470 принадлежит на праве собственности ООО «Губерния».

14.09.2016 ответчику выдано разрешение на строительство №44-RU44328000-397-2016, согласно которого, последнему в порядке ст. 51 ГК РФ, разрешено строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке по адресу: город Кострома, ул. Дальняя, 8,12 со сроком действия до 04.10.2016. Данный срок продлевался до 04.03.2017, до 04.03.2018, до 04.08.2018, до 04.01.2019.

22.09.2017 между ООО «Губерния» и Смирновой Н.А. заключен договор долевого участия в строительстве № 8-Д8/2 многоквартирного дома по адресу: г. Кострома ул. Дальняя д. 8,12, цена договора составила 3 400 000 руб., срок исполнения обязательств застройщиком по вводу дома в эксплуатацию до 30.04.2018 и передачи квартиры участнику долевого строительства в течение 30 дней после сдачи дома в эксплуатацию. Обязательство по оплате стоимости квартиры исполнено участником долевого строительства в полном объеме, что застройщиком не оспаривается.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве произведена 08.12.2017.

22.07.2019 ООО «Губерния» обратилось в Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы с заявлением о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, 8,12, в эксплуатацию.

Уведомлением Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы от 30.07.2019 № 13-01-39исх-605/19 в выдаче разрешения на ввод объекты в эксплуатацию отказано по мотиву того, что построенный объект не соответствует выданному разрешению на строительство и проектной документации.

В разрешении на строительство, выданном на основании проектной документации, разработанной организацией ООО «Архитекторы Костромы» в 2015 году, параметры объекта следующие: строительный объем – 3911 куб.м., общая площадь здания – 853,54 кв.м., количество этажей 3, площадь застройки – 361, 65 кв.м (29,14 %), количество квартир 8, общая площадь квартир -803,4 кв.м.

Согласно заключению кадастрового инженера Кижикиной О.В., подготовившему технический план здания 20.12.2018, параметры построенного объекта следующие: строительный объем – 4205 куб.м., общая площадь здания – 959 кв.м., количество этажей 3, площадь застройки – 369,7 кв.м. (29,8 %), количество квартир 8, общая площадь квартир 821,8 кв.м.

Площадь фактически построенной квартиры № 2 составляет 84,5 кв.м. (по проекту 82,51кв.м.).

Таким образом, ответчик ООО «Губерния», в нарушение требований ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренные договором участия в долевом строительстве сроки, разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию не получил, объект долевого строительства – квартиру истцу не передал.

Приведенные выше обстоятельства ответчиком не оспариваются, последним в материалы дела представлено заявление о признании исковых требований в полном объеме.

Одновременно установлено, что строительство спорного многоквартирного жилого дома фактически завершено.

Возможность признания в судебном порядке права собственности на заверченный строительством объект, вытекает из положений статей 130, 218 Гражданского кодекса

Российской Федерации, данная позиция также отражена в пункте 14 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, согласно которому в случае уклонения застройщика от заключения основного договора участия в долевом строительстве и от исполнения обязательств по вводу в эксплуатацию многоквартирного дома, фактически законченного строительством, истец, денежные средства которого привлечены для строительства дома, имеет право на признание права собственности на квартиру.

Учитывая, что для ввода объекта в эксплуатацию необходимо обращение в компетентные органы застройщика или всех собственников объекта незавершенного строительства, истец лишен возможности самостоятельно во внесудебном порядке ввести объект в эксплуатацию и зарегистрировать право собственности на него в установленном законом порядке, что влечет нарушение его прав.

Отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно копии экспертного заключения ООО «Промстройизыскания», составленного в период с 18.10.2019 по 20.10.2019 на основании определения Свердловского районного суда г. Костромы от 14.10.2019 по делу № 2-3453/2019, в результате обследования рассматриваемого многоквартирного дома, имевшего место на основании определения технологические решения, принятые при проектировании и строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12, соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасность жизни и здоровья людей. Отклонения от параметров построенного дома от проектных данных, указанные выше, существенными не являются: количество квартир 8 шт., площадь квартир и объем здания увеличились в связи с включением кадастровым инженером в общую площадь квартир площади балконов (при проектировании данная площадь не включалась). Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12, безопасен для проживания граждан и не создает угрозу жизни и здоровью жителям расположенных рядом жилых домов.

Разрешая возникший спор, суд, приходит к выводу, что при строительстве дома целевое назначение земельного участка при строительстве многоквартирного жилого дома не нарушено, разрешение на возведение дома получено в установленном законом порядке.

Между сторонами фактически сложились правоотношения, в которых у застройщика имеются обязательства возвести МКД в соответствии с градостроительными планами и разрешительной документацией и передать объект инвестирования потребителю, а у потребителя возникает обязанность внести денежные средства на строительство и принять результаты строительства.

Принимая во внимание, что истец исполнил свои обязательства по уплате стоимости квартиры, а застройщик ООО «Губерния» не исполнило обязательства по передаче объекта долевого строительства, создания объекта недвижимости подтверждается представленной в материалы технической документацией, в отношении спорного МКД проведено техническое обследование и составлено заключение о том, что многоквартирный жилой дом 8,12, расположенный на земельном участке по адресу: город Кострома, ул. Дальняя, является объектом завершенного строительства; соответствует требованиям строительных, пожарных, санитарных норм и правил, предъявляемых к жилым помещениям, безопасен при эксплуатации по назначению, истцом выбран правильный способ защиты нарушенного

права, путем признания за ним права собственности на завершенный строительством объект недвижимости.

Отсутствие у ответчика акта ввода жилого дома в эксплуатацию не свидетельствует о том, что объект капитального строительства многоквартирный жилой дом по адресу: город Кострома, ул. Дальняя, 8,12, представляет потенциальную опасность, и не может служить основанием для отказа в иске.

В соответствии со ст. 8.1 ГК РФ в случаях предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлен Законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

При указанных обстоятельствах, учитывая признание иска ответчиком, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Смирновой Н.А. и признании за последней права собственности на жилое помещение – квартиру трехкомнатную квартиру № 2, общей площадью 84,5 кв.м. на 1 этаже многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040721:470 по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12.

В силу п.4.10 ст.40 Федерального закона от 13.07.2015 г № 218-ФЗ, признание за истцом право собственности на указанное жилое помещение является основанием для государственного кадастрового учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на него, без предъявления разрешения на ввод в эксплуатацию.

Из системного анализа ст. ст. 189, 290 ГК РФ и ст. ст. 16, 36 ЖК РФ следует, что многоквартирный дом это имущественный комплекс, состоящий из двух и более квартир, а также входящих в состав общего имущества помещений общего пользования, признающихся общей долевой собственностью сосособственников квартир земельного участка, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно ч. 1 ст. 37 ЖК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Согласно действовавшему до 01.01.2017 пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Аналогичная норма закреплена в части 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 01.01.2017.

Исходя из вышеизложенного, суд полагает, что исковые требования о признании за истцом права собственности на долю в праве собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади квартиры также подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Смирновой Наталии Анатольевны к ООО «Губерния» удовлетворить.

Признать за Смирновой Наталией Анатольевной право собственности на жилое помещение – трехкомнатную квартиру № 2, общей площадью 84,5 кв.м. на 1 этаже многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040721:470 по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12.

Признать за Смирновой Наталией Анатольевной право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в трехэтажном многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади квартиры № 2 многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040721:470 по адресу: г. Кострома, ул. Дальняя, д. 8,12.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Костромской областной суд через Свердловский районный суд г. Костромы в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Судья

Т.С. Царёва

КОПИЯ ВЕРНА.

Подлинный документ находится в _____

Свердловского районного суда г. Костромы.

Судья _____

Секретарь _____

« 09 » _____ 2009 г.

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ) _____

ВСТУПИЛО В ЗАКОН _____

« 14 » _____ 01 _____

Секретарь _____

