

Подлинный документ подшит в
материалах дела № 2-2305/21
Центрального районного суда г. Сочи
УИД: 23RS0059-01 2021-002505-20

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Сочи

26 апреля 2021 года

Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в составе:
председательствующего Власенко В.А.,
при секретаре судебного заседания Росляковой К.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению Жмуровой Валентины Александровны к ООО «Ида» в лице внешнего
управляющего Бисерова Дмитрия Гелиевича о признании права собственности на объект
недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛ:

Истец – Жмурова В.А. обратилась в суд с иском к ответчику, в котором просит
признать за ней право собственности на объекты недвижимого имущества – квартиры
№№ 75, 76, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Сочи, ул.
Пасечная, д. 30.

В обоснование заявленных требований указала, что между Калугиной Е.А. и ООО
«ИДА» были заключены договоры долевого участия в строительстве многоквартирного
дома № 75 и № 76, расположенного по адресу: город Сочи улица Пасечная 30.

27 декабря 2011 года между Калугиной Еленой Анастасовной и Жмуровой
Валентиной Александровной были заключены договора о передаче прав и обязанностей
по Договору №75 и № 76 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 03
июня 2011 года (далее по тексту Договор цессии).

В соответствии с условиями заключенных договоров Застройщик взял на себя
обязательства в предусмотренный договором срок осуществить строительство
многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать
участникам долевого строительства в собственность квартиры, соответствующие
описаниям и характеристикам указанным в договоре, а истцы взяли на себя обязательства
оплатить обусловленную договором цену и принять квартиры. Истцы денежные
обязательства перед ответчиком выполнили в полном объеме, что подтверждается
платежными документами. Многоквартирный жилой дом по адресу: город Сочи улица
Пасечная 30 фактически возведен ответчиком, как завершенный строительством объект.

Отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи проведена
инвентаризация дома. При этом возведенный объект, по мнению истца, в целом
соответствует проектно-сметной документации, в части квартир произведен ремонт,
имеются все необходимые коммуникации для жизнедеятельности.

По заданию ответчика на квартиры истца кадастровым инженером изготовлен
технический план, с уточнением площадей квартир и их нумерацией. Данный
технический план приобщён к материалам дела.

В связи с данными обстоятельствами истцы просят признать за ними право
собственности на квартиры № 74 и № 75, расположенные по адресу: Краснодарский край,
город Сочи улица Пасечная дом 30.

В судебном заседании представитель истца Жмуровой В.А., адвокат Перминов
И.Л. просил удовлетворить исковые требования в полном объеме по основаниям,
указанным исковым заявлением.

Представитель третьего лица Калугиной Е.А., по доверенности Рубцова А.А. не
возражала против удовлетворения заявленных требований.

Третье лицо – представитель администрации г. Сочи, по доверенности Гишева Н.В. просила вынести решение в соответствии с действующим законодательством.

Ответчик ООО «Ида» в лице внешнего управляющего Бисерова Дмитрия Гелиевича, а также третье лицо – представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в назначенное судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, причину неявки суду не сообщили, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просили.

Согласно ч. 1 ст. 167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

Частью 3 ст. 167 ГПК РФ установлено, что суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

При таких обстоятельствах, суд счел возможным рассмотреть данное гражданское дело в отсутствие неявившихся лиц, что не противоречит положениям ст. 167 ГПК РФ.

Суд, изучив материалы дела, исследовав доказательства по делу, приходит к выводу, что искивые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ООО «Ида» является арендатором земельного участка, расположенного по адресу: Сочи улица Пасечная 30, на основании договора аренды земельного участка от 23.07.2010 года, о чем сделана запись в ЕГРН от 19.08.2010 года № 23-23-50/071/2010-530.

06.11.2008 Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Сочи был выдан градостроительный план земельного участка №RU233090000-0000000000002714 согласно которого, принадлежащий на праве аренды ООО «Ида» земельный участок располагается в территориальной зоне по ПЗиЗ – Ж 4 (многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров).

Вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирный жилой дом.

Застройщиком были получены технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании полученного градостроительного плана ООО «ИДА» была обеспечена подготовка проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом» и получено два положительных заключения государственной и негосударственной экспертиз по инженерным изысканиям и проектной документации, а также все исходно-разрешительные документы, предусмотренные ч.7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

ООО «ИДА» было получено разрешение на строительство № 23309/1083 выданное Администрацией города Сочи 31 декабря 2009 года, в соответствии с которым приступил к строительству многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30 на земельном участке, с кадастровым номером 23:49:0202022:163.

В судебном заседании установлено, что между Калугиной Е.А. и ООО «ИДА» были заключены договоры долевого участия в строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Сочи улица Пасечная 30.

В соответствии с условиями заключенных договоров Застройщик взял на себя обязательства в предусмотренный договором срок осуществить строительство многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участникам долевого строительства в собственность квартиры, соответствующие описаниям и характеристикам указанным в договоре, а истцы взяли на себя обязательства оплатить обусловленную договором цену и принять квартиры.

Истец денежные обязательства перед ответчиком выполнили в полном объеме, что подтверждается платежными документами, имеющимися в материалах дела. Данные обстоятельства сторонами не оспариваются.

27 декабря 2011 года между Калугиной Еленой Анастасовной и Жмуровой Валентиной Александровной были заключены договора о передаче прав и обязанностей по Договору №75 и № 76 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 03 июня 2011 года.

В соответствии со ст.4 Федерального закон о 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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.

Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30 фактически возведен ответчиком, как завершенный строительством объект.

Из материалов дела следует, что ООО «ИДА» обратилось в Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу: г.Сочи, Центральный район, ул.Пасечная,30, согласно статье 55 Градостроительного кодекса РФ, а так же п.5.4. Решения Городского Собрания гор. Сочи от 29.12.2009 г. №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», с приложением всех необходимых документов для принятия положительного решения.

Вместе с тем, администрацией города Сочи было отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона №214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно с пунктом 1 статьи 4 Федерального закон о 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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.

Таким образом, по смыслу вышеназванных положений закона застройщик не вправе передать объект участнику долевого строительства, а последний лишен возможности оформить свое право собственности на объекта в эксплуатацию.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта

объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос», выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Отказ в выдаче ООО «ИДА» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию препятствует оформлению законных прав истцов на приобретенные объекты недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, т.е. имеют преюдициальное значение.

Обстоятельства соответствия спорного дома требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, имеет высокую сейсмостойкость и не создает угрозу жизни и здоровью граждан установлены решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 05.08.2020, которое вступило в законную силу 07.09.2020 (дело №2-1655/2020).

В соответствии со статьей 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 соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с положениями статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В судебном заседании установлено, что многоквартирный дом является новой вещью, выстроен в полном соответствии с выданным разрешением на строительство, разрешенным использованием земельного участка, соответствует предъявляемым к ним требованиям действующего законодательства, не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права как способ защиты гражданских прав, применяется в случаях отрицания кем-либо наличия субъективного гражданского права у лица, в связи с чем, возник или может возникнуть спор о праве, или правовой неопределенности в наличии права.

Иск о признании права - требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права на спорное имущество. Иск о признании права собственности является вещно-правовым иском и необходимость в таком способе защиты возникает именно тогда, когда наличие у лица определенного права подвергается сомнению, оспариванию, а также применяется в случаях отрицания кем-либо наличия субъективного гражданского права у лица, в связи с чем возник или может возникнуть спор.

Таким образом, единственным препятствием для государственной регистрации права собственности на спорное имущество является отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При таких обстоятельствах суд находит возможным в целях защиты прав и законных интересов участника долевого строительства удовлетворить в полном объеме иски требования истца.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковое заявление Жмуровой Валентины Александровны к ООО «Ида» в лице внешнего управляющего Бисерова Дмитрия Гелиевича о признании права собственности на объект недвижимого имущества – удовлетворить.

Признать право собственности Жмуровой Валентины Александровны на следующие помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке по адресу: город Сочи улица Пасечная 30:

- Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, улица Пасечная дом 30, кв. 74: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 58,6 кв.м., в том числе жилая 58,6 кв.м. Помещение расположено на девятом этаже многоквартирного дома;

- Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, улица Пасечная дом 30, кв. 75: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 40,9 кв.м., в том числе жилая 40,9 кв.м. Помещение расположено на девятом этаже многоквартирного дома.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании настоящего решения, технических планов, подготовленных на основании настоящего решения и актов приема-передачи квартир, поставить на государственный кадастровый учет и осуществить

государственную регистрацию права собственности помещений в многоквартирном доме за указанным ниже гражданином:

- Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, улица Пасечная дом 30, кв. 74:
Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 58,6 кв.м., в том числе жилая 58,6 кв.м. Помещение расположено на девятом этаже многоквартирного дома – Жмурова В.А.

- Краснодарский край, г. Сочи, р-н Центральный, улица Пасечная дом 30, кв. 75:
Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 40,9 кв.м., в том числе жилая 40,9 кв.м. Помещение расположено на девятом этаже многоквартирного дома – Жмурова В.А.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 26 апреля 2021 года

Председательствующий судья:

КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ СУДЬИ

Секретарь судебного заседания

Центрального районного суда г. Сочи

26. апреля 2021



ВСТУПИЛО В
ЗАКОННУЮ СИЛУ

28.05.2021

СЕКРЕТАРЬ



Центральный районный суд г. Сочи
протокол заседания президиума
печатью
истин
секретарь с/з

