

К делу №2-2775/2019
УИД: 23RS0058-01-2019-004441-53

ПОИМЯ

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

город Сочи 16 декабря 2019 года
Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края в составе:
председательствующего Леошик Г.Д.,
при секретаре Паниной А.В.,
с участием представителя Сидорова А.Н. – Текуновой В.В.,
представителя ООО «Дипломат Плюс» - Муселимяна М.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Сидорова Александра Николаевича к ООО «Дипломат Плюс» о понуждении
к исполнению условий договора,

УСТАНОВИЛ:

Сидоров А. Н. обратился в Хостинский районный суд города Сочи с иском к ООО «Дипломат Плюс», в котором просит признать объектом капитального строительства многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0302039:1182, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, образованный из объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1182 здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующими характеристиками: площадью здания 7 942.8куб., общей площадью жилых помещений 5747.1 кв.м, в том числе жилая площадь 5017.2 кв.м, общей площадью нежилых помещений 338.9 кв.м, основной площадью 337 кв.м. площадью мест общего пользования 1 856.8 кв.м, площадью балконов, лоджий веранд и террас 1 603.2 кв.м, количеством этажей 18+1подвальный этаж, обязав Управление Росреестра по Краснодарскому краю в городе Сочи осуществить государственный учет изменений, объекта капитального строительства, в случае удовлетворения заявленных требований указать, что данное решение является основанием для дальнейшей передачи квартир и нежилых помещений Участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, по Акту приема-передачи.

В обоснование заявленных исковых требований истец указал, что 04.12.2018 года между ООО «Дипломат Плюс» в лице генерального директора Муселимяна Г.М. и гражданином Сидоровым А.Н. был заключен договор №3-68 долевого участия в строительстве. Согласно п.2.1 указанного Договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок осуществить строительство Жилого дома по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко, своими силами и/или

специализированных строительных организаций за счет привлечённых денежных средств, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. В соответствии с п.2.2 Договора объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: квартира №68 (строительный), блок-3,этаж-15 ориентировочная проектируемая площадь квартиры составляет 74,32кв.м и включает в себя площадь лоджий (балконов). Квартира состоит из: жилой комнаты 23.41 кв.м, кухни - 19.89 кв.м, ванной - 4.84 кв.м, прихожей - 12.89 кв.м, гардеробной - 5.23кв.м, лоджий (балконов) (4штг) - 8.06 кв.м. Основные характеристики Жилого дома: блок-3, этажность-18, общая площадь дома - 8260,02 кв.м. Срок окончания строительства: 10 октября 2021 года. Пункт 3.1 Договора устанавливает, что цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, которая составляет сумму в размере 2 432 500 рублей. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43, площадью 15 000 кв.м, вид разрешенного использования - «для строительства жилого квартала», категория земель- земли населенных пунктов, в территориальной зоне - «Ж-3», по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, принадлежащему Ответчику на праве аренды, на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900010448 от 12 мая 2017года. 27.09.2019 года Управлением Росреестра по Краснодарскому краю в городе Сочи за ООО «Дипломат Плюс» зарегистрировано право собственности на объект незавершённого строительства - многоквартирный жилой дом, кадастровый номер 23:49:0302039:1182, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, процентом готовности 93%, что подтверждается выпиской ЕГРН по состоянию на 27.09.2019 года. В настоящее время объект недвижимости - многоквартирный жилой дом достроен. Однако ООО «Дипломат Плюс» не вводит многоквартирный жилой дом в эксплуатацию, и не передает Истцу (участнику долевого строительства) квартиру, в связи с чем истец вынужден в судебном порядке требовать исполнения условий договора.

В судебном заседании представитель истца Сидорова А.Н. по доверенности - Текунова В.В. просила суд удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Дипломат Плюс» по доверенности Муселимян М.В. в судебном заседании признал исковые требования истца, просил суд их удовлетворить в полном объеме.

Представитель третьего лица - Администрации города Сочи в судебное заседание не явился, о времени и месте проведения извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Краснодарскому краю в г. Сочи в судебное заседание не явился, о времени и месте разбирательства извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил.

Руководствуясь положениями ст.167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть данное гражданское дело в отсутствие представителей третьих лиц.

Исследовав материалы дела, оценив все представленные по делу доказательства в их совокупности, выслушав доводы сторон, суд находит исковые требования Сидорова А.Н. подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Как установлено в ходе рассмотрения дела, 04.12.2018 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Дипломат Плюс» в лице генерального директора Муселимяна Геворка Меружановича и Сидоровым Александром Николаевичем был заключен договор №3-68 долевого участия в строительстве.

Согласно пункту 2.1 указанного Договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок осуществить строительство Жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко, своими силами и/или специализированных строительных организаций за счет привлечённых денежных средств, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

В соответствии с пунктом 2.2 Договора, объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: квартира №68 (строительный), блок - 3, этаж - 15 ориентировочная проектируемая площадь квартиры составляет 74,32 кв.м, и включает в себя площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,3/0,5-6,38 кв.м, планируемая площадь составляет 85,56 кв.м и включает в себя площадь лоджий с коэффициентом 1-18,56 кв.м. Квартира состоит из: жилой комнаты 23.41 кв.м, кухни - 19.89 кв.м, ванной - 4.84 кв.м, прихожей - 12.89 кв.м, гардеробной - 5.23 кв.м, лоджий (балконов) (4шт) - 8.06 кв.м (при пониженном коэффициенте 0,3\0,5) и 18.56 кв.м (при коэффициенте 1). Основные характеристики Жилого дома: блок - 3, этажность - 18, общая площадь дома - 8260,02 кв.м, материал наружных стен: монолитный железобетон, материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности: В(высокий) Сейсмостойкость: 8 баллов. Срок окончания строительства: 10 октября 2021 года.

Пункт 3.1 Договора устанавливает, что цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, которая составляет сумму в размере 2 432 500 рублей.

Из материалов дела установлено, что строительство жилого дома осуществлялось на основании Разрешения на строительство №RU 23309-228,

выданного Комитетом архитектуры и градостроительства администрации города Сочи 24.09.2007года (продление RU 23309-2707 от 03.06.2013г, продление RU 23309-2707 от 30.03.2015г., продление RU 23309-2707 от 27.06.2017г (позиция 4 по генплану), продление RU 23-309-6093-2017 от 01.08.2017г. (позиция 1 и 3 по генплану)). Срок действия разрешения - до 10.10.2021 года.

Строительство объекта недвижимости осуществлялось на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:43, площадью 15 000 кв.м, вид разрешенного использования - «для строительства жилого квартала», категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне - «Ж-3», по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко, принадлежащему Ответчику на праве аренды, на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900010448 от 12 мая 2017года.

27.09.2019года Управлением Росреестра по Краснодарскому краю в городе Сочи за ООО «Дипломат Плюс» зарегистрировано право собственности на объект незавершённого строительства - многоквартирный жилой дом, кадастровый номер 23:49:0302039:1182, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко, процентом готовности 93%, что подтверждается выпиской ЕГРН по состоянию на 27.09.2019года.

В судебном заседании установлено, что в настоящее время объект недвижимости - многоквартирный жилой дом достроен, и имеет следующие характеристики: площадью здания 7 942.8куб., общей площадью жилых помещений 5747.1 кв.м, в том числе жилая площадь 5017.2 кв.м, общей площадью нежилых помещений 338.9 кв.м, основной площадью 337 кв.м. площадью мест общего пользования 1 856.8 кв.м, площадью балконов, лоджий веранд и террас 1 603.2 кв.м, количеством этажей 18+ 1подвальный этаж, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко, что подтверждается техническим паспортом выполненным отделом ГБУ КК «Крайтехинветаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи по состоянию на 19.03.19г.

Однако ООО «Дипломат Плюс» не вводит многоквартирный жилой дом в эксплуатацию, и не передает Истцу (участнику долевого строительства) квартиру расположенную в многоквартирном жилом доме, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статьей 310 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее

изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В ходе рассмотрения гражданского дела на основании определения суда назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено ООО «АКБ «АЛЪЯНС». Согласно заключению эксперта №40-12-19 от 11.12.2019г., исследуемый объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0302039:1182, расположенный по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, соответствует требованиям СНиП, нормам и требованиям пожарной безопасности, не создает каких-либо препятствий третьим лицам, чьи земельные участки и строения расположены в непосредственной близости от исследуемого строения, а также не создает угроз жизни и здоровью граждан, подключен к сетям инженерно-технического обеспечения по нормативной мощности, установленной для соответствующего объекта.

Конструкции исследуемого объект капитального строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1182, расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, на момент осмотра, находятся в исправном состоянии. Исследуемый объект капитального строительства, расположен в уточненных границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302039:43 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко . Возведённый многоквартирный жилой дом не перекрывает подходы и подъезды к соседним земельным участкам, расположенных в непосредственной близости от них.

Также в материалы дела для производства экспертизы представлены документы, подтверждающие, подключение исследуемого объекта капитального строительства к электрическим Сочинским сетям, с мощностью, обеспечивающей расчетную мощность потребления, согласно проектной документации, а именно копия справки о выполнении условий подключения (приложение №1) к договору №698 от 25.07.2019 г. о подключении (техническом присоединении) объекта к централизованной системе водоснабжения и водоотведения. Многоквартирный жилые дома (литер 3,4) с плавательным бассейном г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко на земельном участке с кадастровым номером №23:49:0302039:43; копия акта о подключении (технологическом присоединении) объекта. Приложение №4 к договору №698 от 25.07.2019 г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения; копия технических условий на подключение объекта: "Жилые дома с плавательным бассейном", расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, с кадастровым номером земельного участка 23:49:0302039:43. Приложение №1 к договору №ТУ/859 от 29.12.2017 г.; копия договора №698 о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения от 25.07.2019 г.; копия протокола испытания воды питьевой №17302 от 11.10.2019 к акту отбора №17302 от

10.10.2019, Подтверждающие, подключение исследуемого объекта капитального строительства - Многоквартирного жилого дома (литер 3) с плавательным бассейном», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко на земельном участке с кадастровым № 23:49:0302039:43» к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения, (МУП г. Сочи «Водоканал»), с мощностью, обеспечивающей расчетную мощность водоснабжения и водоотведения, согласно проектной документации, а именно: Максимальная величина мощности в точке (точках) подключения по водоснабжению составляет: в точке 1 - 101,92 м³/сут. Величина подключения нагрузки объекта отпуска холодной воды составляет: в точке 1- 101,92 м³/сут. Максимальная величина мощности в точке (точках) подключения по водоотведению составляет: в точке 1 - 101,92 м³/сут. Величина подключенной нагрузки объекта водоотведения составляет: в точке 1 - 101,92 м³/сут.

Все имеющиеся доказательства по делу, суд оценивает по правилам, установленным ст.67 ГПК РФ, а именно, по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Суд, дав оценку экспертному заключению, приходит к выводу о принятии его в качестве допустимого доказательства по делу, поскольку экспертиза проводилась квалифицированным экспертом, имеющим соответствующее высшее образование, и длительный стаж работы по специальности, заключение эксперта отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, а кроме того, оно объективно согласуется с другими исследованными в судебном заседании доказательствами.

Ни ответчиком ООО «Дипломат Плюс», ни третьими лицами не представлено доказательств ложности или неправильности сделанных в заключении эксперта выводов, в ходе рассмотрения дела ответчик признал искимые требования в полном объеме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ 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.

Исходя, из положений статьи 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса РФ одним из способов защиты гражданских прав является принуждение к исполнению обязанности в натуре.

При таких обстоятельствах, суд считает исковые требования Сидорова А.Н. подлежащими удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Сидорова Александра Николаевича к ООО «Дипломат Плюс» о понуждении к исполнению условий договора - удовлетворить.

Признать объектом капитального строительства многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0302039:1182, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко (адрес указан до присвоения), образованный из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1182 - здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующим характеристиками: площадью здания 7 942.8куб., общей площадью жилых помещений 5747.1 кв.м, в т.ч. жилая площадь 5017.2 кв.м, общей площадью нежилых помещений 338.9 кв.м, основной площадью 337 кв.м., площадью мест общего пользования 1 856.8 кв.м, площадью балконов, лоджий веранд и террас 1 603.2 кв.м, количеством этажей 18+1подвальный этаж .

Обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю в городе Сочи осуществить государственный учет объекта капитального строительства, здания (многоквартирный жилой дом), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул.Есауленко (адрес указан до присвоения), образованного из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 23:49:0302039:1182 - здание (многоквартирный дом) и все помещения и квартиры, находящиеся в нем со следующим характеристиками: площадью здания 7 942.8куб., общей площадью жилых помещений 5747.1 кв.м, в т.ч. жилая площадь 5017.2 кв.м, общей площадью нежилых помещений 338.9 кв.м, основной площадью 337 кв.м. площадью мест общего пользования 1 856.8 кв.м, площадью балконов, лоджий веранд и террас 1 603.2 кв.м, количеством этажей 18+1подвальный этаж, назначение: многоквартирный дом, наименование: многоквартирный дом, на основании технического плана подготовленного на основании судебного акта, как основного документа, без использования разрешения на строительство и реконструкцию, акта ввода в эксплуатацию, проектной документации, а также технического паспорта на объект недвижимости по состоянию на 19.03.2019г.

Данное решение является основанием для дальнейшей передачи квартир и нежилых помещений участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко (адрес указан до присвоения), по акту приема-передачи.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Хостинский районный суд г.Сочи в течение месяца со дня составления мотивированного решения, то есть 23 декабря 2019 года.

Судья Хостинского районного суда г.Сочи



Г.Д. Леошик

