

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г.Сочи.
25.11.2021.

Центральный районный суд г.Сочи Краснодарского края в составе
председательствующего судьи Качур С.В.,
при секретаре судебного заседания Казанджян А.А.,

рассмотрев в судебном заседании административное дело по административному иску административных истцов: Бусыгина Татьяна Николаевна, Вакулко Анатолий Георгиевич, Ваулин Борис Иванович, Дергоусова Наталья Валерьевна, Ефимов Максим Константинович, Егоров Андрей Анатольевич, Жовченко Денис Николаевич, Катков Михаил Вячеславович, Кирпа Игорь Александрович, Климова Марина Владимировна, Корохова Элла Александровна, Свириденко Александр Викторович, Короченский Анатолий Иванович, Короченский Дмитрий Анатольевич, Лебедева Ольга Валериевна, Макаров Алексей Владимирович, Магилатова Александра Тимофеевна, Мотузова Наталья Анатольевна, Орешин Юрий Николаевич, Орлов Эдуард Анатольевич, Патратий Валерий Михайлович, Рабин Артур Александрович, Талалаев Александр Анатольевич, Тарасова Татьяна Анатольевна, Товаров Григорий Георгиевич, Устякина Марина Сергеевна, Цыбулевская Ирина Владимировна

к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, ООО "Зодчий" об оспаривании решения об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства,

заинтересованные лица Управление Росреестра по Краснодарскому краю в г. Сочи, ООО "СтройСочиОлимп",

установил:

Административные истцы обратились в суд к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, ООО "Зодчий", в котором просят признать незаконным отказ администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в выдаче ООО "Зодчий" разрешения на ввод в эксплуатацию законченного объекта капитального строительства, признать соответствующими требованиям технических, строительных и градостроительных регламентов, виду разрешенного использования земельного участка и подлежащими эксплуатации согласно функционального назначения объект капитального строительства: Многоквартирный дом, литер А, вид объекта недвижимости - здание; назначение объекта недвижимости - многоквартирный дом; наименование объекта недвижимости - многоквартирный жилой дом, строительный объем 61291 куб.м; в том числе надземная часть 61291 куб.м; в том числе подземная часть - 0 куб.м; площадь застройки 796,1 кв.м; общая площадь здания 18200,6 кв.м; количество зданий, сооружений 1; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) - 14092,8 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) - 14303,4 кв.м площадь общего имущества в многоквартирном доме - 2934,7 кв.м площадь балконов, лоджий, террас - 210,6 кв.м количество этажей 20; в том числе подземных - 0; количество секций (блоков) -1 секции; количество квартир - 366; количество однокомнатных квартир - 366 квартир; общая площадь однокомнатных квартир - 14092,8 кв.м, лифты 3 шт; инвалидный подъемник - нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - плоская, совмещенная, материал стен - железобетонный, год завершения строительства - 2021, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74; обязать администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи

Краснодарского края в лице ее уполномоченного отраслевого (функционального) органа присвоить почтовый адрес объекту капитального строительства и помещениям в нем, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74; обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю в г.Сочи поставить на государственный кадастровый учет объект недвижимости и помещения в нем, а также осуществить государственную регистрацию права собственности на помещения в объектах недвижимости за участниками долевого строительства, инвестором ООО "СтройСочиОлимп", застройщиком ООО "Зодчий", одновременно погашая записи о договорах участия в долевом строительстве, обязав ООО "Зодчий" подписать акты приема-передачи помещений .

В судебное заседание административные истцы не явились, заявив ходатайство с просьбой о рассмотрении дела в их отсутствие.

Административный ответчик администрация г.Сочи в судебное заседание не явился, извещен, представлено заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Административный ответчик ООО "Зодчий" в лице внешнего управляющего Лозановой Е.Ю. в судебное заседание не явился, просил суд рассмотреть дело с учетом норм действующего законодательства.

Заинтересованное лицо Управление Росреестра по Краснодарскому краю в г.Сочи в судебное заседание не явилось, причины неявки суду неизвестны.

Заинтересованное лицо ООО "СтройСочиОлимп" в судебное заседание не явилось, просило об удовлетворении требований истцов, при рассмотрении требований просило принять во внимание, что спорный объект строительства является предметом инвестиционного договора.

Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, их представителей, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению и разрешению административного дела, если суд не признал их явку обязательной.

Согласно ст.150 КАС РФ стороны вправе просить суд о рассмотрении дела в их отсутствие и направлении им копий решения суда.

При изложенных обстоятельствах, суд полагает возможным рассмотреть настоящее дело в отсутствие сторон.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что требования административных истцов подлежат удовлетворению.

Согласно ч.1 ст.218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности. Гражданин, организация, иные лица могут обратиться непосредственно в суд или оспорить решения, действия (бездействие) органа, организации, лица, наделенных

эксплуатацию в собственность участников переходит квартира №103, общей площадью 75,59 кв.м, жилой площадью 35,37 кв.м, на 11 этаже, по договору участники строительства уплатили застройщику ООО "Зодчий" 2132772,00 рублей.

Цыбулевская Ирина Владимировна заключила с ООО "Зодчий" (застройщик) Договор об участии в долевом строительстве №83 от 28.04.2007, по условиям которого по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию в собственность участника переходит квартира №83, площадью 75,59 кв.м, жилой площадью 35,37 кв.м, на 9 этаже, по договору участник строительства уплатила застройщику 2132772,00 рублей.

Аналогичные договоры были заключены застройщиком с иными гражданами до получения разрешения на строительство объекта капитального строительства. При этом заключенные до получения разрешения на строительство договоры с участниками строительства предполагают строительство 32-х этажного жилого дома.

06.08.2010 комитетом архитектуры и градостроительства администрации г.Сочи Сочи был выдан градостроительный план № RU233090000-0000000000003570 земельного участка, согласно которого принадлежащей ООО "Зодчий" земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303008:74 располагается в территориальной зоне - многоэтажная жилая застройка Ж5. Основной вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирный жилой дом.

На основании полученного градостроительного плана ООО "Зодчий" была обеспечена подготовка проектной документации, получившая в последующем положительное заключение государственной экспертизы, а также все исходно-разрешительные документы, предусмотренные ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса РФ.

08.11.2011 ООО "Зодчий" было получено разрешение № RU 23309/1806 от 08.11.2011 на строительство объекта капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом" площадь застройки 780 кв.м, общая площадь 15794,5 кв.м, строительный объем - 50700 куб.м, количество этажей - 20, площадь земельного участка 4450 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема, срок действия разрешения до 20.11.2013. ООО "Зодчий" приступило к строительству объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом" на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста" ул.Аллея Челтенхема.

Для строительства объекта застройщик ООО "Зодчий" привлекал денежные средства участников долевого строительства, заключая договоры об участии в долевом строительстве. Часть заключенных до получения разрешения на строительство договоров с участниками строительства были перезаключены. Новые договоры предусматривали строительство 20-ти этажного многоквартирного дома, в договорах также изменились характеристики объектов долевого участия - квартир, в том числе площадь, этажность, стоимость и другие.

В связи с нарушением застройщиком обязательств по договорам об участии в долевом строительстве в отношении иного объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г.Сочи, пер.Теневой, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03.06.2010 по делу А32-15233/2010 в отношении ООО "Зодчий" было возбуждено дело о банкротстве. Определением от 07.09.2010 введена процедура наблюдения. Определением от 16.05.2012 процедура банкротства была прекращена заключением мирового соглашения, в соответствии с которым застройщик обязался завершить строительство всех объектов капитального строительства и исполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства, в том числе перед участниками долевого строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г.Сочи, ул.Аллея Челтенхема, путем передачи им в собственность помещений, являющихся объектами договоров об участии в долевом строительстве, в срок до 31.12.2013. Однако свои

обязательства по мировому соглашению ООО "Зодчий" не исполнило, строительство объектов не было возобновлено, в связи с чем Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.04.2015 по делу А32-10801/2015 в отношении ООО "Зодчий" вновь было возбуждено дело о банкротстве. Определением от 31.08.2015 введена процедура наблюдения. Определением Арбитражного суда Краснодарского края по делу А32-10801/2015 от 27.02.2017 в отношении ООО "Зодчий" была введена процедура внешнего управления, руководитель застройщика отстранен от управления Обществом, назначен внешний управляющий .

03.03.2018 был утвержден План внешнего управления ООО "Зодчий", в соответствии с условиями которого было принято решение о привлечении инвестора для завершения строительства объектов капитального строительства на условиях получения ООО "Зодчий" в завершенных строительством объектах капитального строительства для расчетов с участниками строительства всех помещений, обремененных правами участников долевого строительства, и получения инвестором иных жилых и нежилых помещений, не обремененных правами участников строительства, в завершенных строительством объектах. В соответствии со ст.201.8-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 № 218-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ) в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, в ходе внешнего управления от имени застройщика могут заключаться договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства. Длительное время осуществлялся поиск инвестора, срок договора аренды земельного участка и срок действия разрешения на строительства истек.

30.08.2018 ООО "Зодчий" заключило с ООО "СочиСтройОлимп" инвестиционный договор с целью завершения строительства Объектов капитального строительства, в отношении которых привлекались денежные средства участников строительства. В договоре от 30.08.2018 стороны договорились о завершении строительства Инвестиционных Объектов - многоквартирного жилого комплекса, состоящего из трех многоквартирных жилых домов по адресу: г.Сочи, пер.Теневой на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:113 и многоквартирного жилого дома по адресу: г.Сочи, ул.Аллея Челтенхема на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74, на условиях сложения вкладов. Вкладом ООО "Зодчий" согласно условий инвестиционного договора являлись объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:113 и на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74. Вкладом ООО "СтройСочиОлимп" согласно условий инвестиционного договора являлось предоставление денежных средств, достаточных для финансирования всех работ по завершению строительства всех объектов, изготовлению проектов, обеспечению объектов коммунальными ресурсами, благоустройству, то есть полное финансирование мероприятий , необходимых для окончания строительства и ввода многоквартирных жилых домов в эксплуатацию. Помещения в завершенных строительством инвестиционных объектах, приходящиеся на долю ООО "Зодчий" и ООО "СтройСочиОлимп", определены условиями инвестиционного договора .

По заявлению внешнего управляющего ООО "Зодчий" Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.07.2018 по делу А32-10801/2015 за ООО "Зодчий" было признано право аренды на земельный участок, расположенный по адресу: г.Сочи, пер.Теневой, суд обязал администрацию г.Сочи заключить с ООО "Зодчий" договор аренды в отношении земельного участка, необходимого для завершения строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74. Во исполнение Определения Арбитражного суда Краснодарского края от 20.07.2018 по делу А32-10801/2015 администрацией города-

курорта Сочи в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0303008:74, категория земель-земли населенных пунктов, общей площадью 4450 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, р-н Хостинский, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема, с ООО "Зодчий" был заключен новый договор аренды №4900010765 от 03.09.2018 сроком до 25.10.2021, цель аренды: "для строительства многоквартирного жилого дома", 25.10.2018 произведена государственная регистрация договора аренды, номер регистрации 23:49:00303008:74-23/050/2018-7. В июне 2019 г. срок действия разрешения на строительство № RU 23309/1806 от 08.11.2011 был продлен до июня 2021 г.

По акту приема-передачи от 09.08.2019 ООО "Зодчий" передало ООО "СочиСтройОлимп" объект капитального строительства для выполнения работ по завершению строительства и подключению объекта к инженерным сетям. До начала финансирования инвестором работ стороны составили документ, отражающий физические объемы выполненных на объекте работ, а также смету, в договор инвестирования неоднократно вносились дополнения, которые были предметом рассмотрения комитета кредиторов ООО "Зодчий" от 08.08.2019, 16.12.2019, 29.02.2020 и собрания кредиторов от 03.03.2018 и 03.12.2020.

19.08.2019 департаментом архитектуры и градостроительства администрации г.Сочи был выдан градостроительный план № RU233090000-000000000023696 земельного участка, согласно которого принадлежащий ООО "Зодчий" земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303008:74 располагается в территориальной зоне Ж5, многоэтажная застройка высотой до 56 м. Основной вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирный жилой дом, жилой комплекс.

На основании полученного градостроительного плана техническим заказчиком ООО "СтройСочиОлимп" была обеспечена подготовка проектной документации, проектной организацией ООО "АРТ-ДЕКО" выполнен проект № ПД 12-08-19/74. ООО "СтройСочиОлимп" было обеспечено выполнение рабочей документации по объекту, получение и исполнение технических условий подключения объекта к централизованным сетям коммунальных хозяйств, а также все исходно-разрешительные документы, предусмотренные ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, выполнены все работы по строительству, обеспечению объекта в соответствии с проектом и техническими условиями инженерными системами электроосвещения, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

К моменту введения процедуры банкротства в 2015 г. на объекте строительства были выполнены: подготовительные работы - 10%, земляные работы - 10%, опорные стены - 40%, фундаменты и подвалы - 0%, монолитный каркас - 0%, кровля - 0%, заполнение дверных и оконных проемов - 0%, сантехника - 0%, электрика - 0%, отделка - 0%, благоустройство - 0%, внутриплощадочные сети -0%, мероприятия по подключению объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не выполнены. Определением Арбитражного суда Краснодарского края по делу А32-10801/2015 от 27.02.2017 в отношении ООО "Зодчий" была введена процедура внешнего управления, руководитель застройщика отстранен от управления Обществом, назначен внешний управляющий. Руководитель ООО "Зодчий" не обеспечил передачу внешнему управляющему документов хозяйственной деятельности, в том числе проектную, рабочую, исполнительную документацию, разрешения на строительство и другие. Арбитражным судом был выдан исполнительный лист ФС №00507887 от 24.11.2015 для принудительного истребования документов у директора ООО "Зодчий" Кац Аркадия Александровича, 01.02.2016 возбуждено исполнительное производство №2968/16/61032-ИП, которое Постановлением от 15.12.2017 №61032/17/659326369672 было окончено по п.2 ч.1 ст.46, п.3 ч.1 ст.47, ст.6, 14 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ в связи с невозможностью исполнения.

Отдел Государственного строительного надзора по г.Сочи департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края письмом от 14.09.2018 сообщил внешнему управляющему, что объект капитального строительства ООО "Зодчий" по адресу г.Сочи, ул. Аллея Челтенхема не зарегистрирован, проектом на объект Госстройнадзор не располагает, письмом от 25.10.2019 № 21.01-17/43903 Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г.Сочи сообщил, что полным пакетом всех разделов проектной документации не располагает, предоставив копии документов на земельный участок, технические условия, градостроительный план земельного участка, сроки которых истекли, кадастровый паспорт земельного участка, заключение по месту размещения строительства, общую пояснительную записку к проекту. Розыск проекта путем обращений к ООО "Южпроект" и ООО "ПИМ Сочпроект" также не дал результатов. Обращения в ООО "ПИМ Сочпроект" остались без ответов, 08.10.2018 ФНС РФ принято Решение № 16509 о предстоящем исключении ООО "ПИМ Сочпроект" из ЕГРЮЛ, 31.01.2019 ФНС РФ исключило ООО "ПИМ Сочпроект" из ЕГРЮЛ. Письмом от 21.11.2019 ООО "Южпроект" отказалось предоставить ООО "Зодчий" копию проекта.

В отношении руководителя ООО "Зодчий" Кац Аркадия Александровича было возбуждено уголовное дело № 11801030139000063, с 23.05.2018 избрана мера пресечения в виде заключения под стражу, Центральным районным судом г.Сочи от 13.03.2020 по уголовному делу № 1-1/2020 в отношении Кац А.А. вынесен приговор, вступивший в законную силу 18.06.2020.

Согласно обвинительного заключения по обвинению Кац Аркадия Александровича в совершении преступления, предусмотренного ч.4 ст.159 УК РФ, утв. первым заместителем прокурора города Сочи В.В. Багаевым, в ходе следствия протоколом места происшествия от 04.05.2018, согласно которому осмотрен земельный участок с кадастровым номером 23:49:0303008:74, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Аллея Челтенхема, на котором должно было осуществляться строительство многоквартирного жилого дома, установлено, что на данном земельном участке строительные работы не производятся. Котлован зарос травой и кустарниками. Рабочие и строительная техника отсутствуют.

Вступившим в законную силу приговором Центрального районного суда г.Сочи от 13.03.2020 по делу № 1-1/2020 установлено, с 2007 г. на земельном участке в квартале жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста" по ул.Аллея Челтенхема, предоставленном ООО "Зодчий" согласно договора аренды от 15.03.2007 №4900004125, осуществлялось строительство многоэтажного жилого дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Строительство велось без разрешения на строительство. В 2008 г. строительство остановлено и до даты возбуждения уголовного дела не велось. По состоянию на 31.07.2010 ООО "Зодчий" с участниками долевого строительства заключено 37 договоров об участии в долевом строительстве. Оплата по договорам поступила в общей сумме 113556288 рублей. Разрешение на строительство 20-ти этажного жилого дома на земельном участке в квартале жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста" по ул.Аллея Челтенхема было получено ООО "Зодчий" в 2011 г.

Таким образом, не располагая проектом строительства на объект "Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Сочи, ул.Аллея Челтенхема на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74, по которому было выдано разрешение на строительство, действующий от имени ООО "Зодчий" технический заказчик ООО "СтройСочиОлимп" был вынужден вновь заказывать проект, основываясь на имеющихся сведениях и документах о параметрах и контурах объекта и иных данных. Проект созданного на земельном участке по адресу г.Сочи, ул.Аллея Челтенхема № ПД 12-08-19/74 был выполнен ООО "АРТ-ДЕКО". Все участники строительства - административные истцы предоставили свои согласия на изменение проекта и соответственно на изменение договоров об участии в долевом строительстве об объектах долевого участия в строительстве.

Согласно полученных документов технической инвентаризации фактическая площадь, нумерация квартир и этажей изменились и по данным технического учета приобретенные участниками строительства объекты долевого участия в строительстве имеют нижеуказанные характеристики, а при регистрации права собственности участников долевого строительства на нижеуказанные квартиры следующие записи о регистрации договоров долевого участия в строительстве подлежат погашению в едином государственном реестре:

Бусыгина Татьяна Николаевна - квартира № 85: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 6 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/007/2012-288;

Вакулко Анатолий Георгиевич - квартира № 141: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 9 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-142;

Ваулин Борис Иванович - квартира № 123: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 8 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/046/2012-038;

Дергоусова Наталья Валерьевна - квартира № 149: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 9 этаже многоквартирного жилого дома; квартира № 154: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 9 этаже многоквартирного жилого дома;

Егоров Андрей Анатольевич - квартира № 275: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 16 этаже многоквартирного жилого дома;

Ефимов Максим Константинович - квартира № 136: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 8 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-397;

Жовченко Денис Николаевич - 1/2 квартиры № 41: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 3 этаже многоквартирного жилого дома;

Катков Михаил Вячеславович - квартира № 268: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 15 этаже многоквартирного жилого дома; квартира № 186: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,7 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 11 этаже многоквартирного жилого дома; квартира № 103: Назначение помещения: жилое. Вид

жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 7 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-143;

Кирпа Игорь Александрович - квартира № 111: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 7 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-396;

Климова Марина Владимировна - квартира № 269: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 15 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-50/2007/2012-464.

Короченский Анатолий Иванович - квартира № 319: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,7 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 18 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-475;

Короченский Дмитрий Анатольевич - квартира № 320: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 18 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-474;

Лебедева Ольга Валериевна - квартира № 260: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 30,7 кв.м. Помещение расположено на 15 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-50/2013/2012-367;

Магилатова Александра Тимофеевна - квартира № 344: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 19 этаже многоквартирного жилого дома; квартира № 192: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 11 этаже многоквартирного жилого дома;

Макаров Александр Владимирович - квартира № 97: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 6 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-104;

Мотузова Наталья Анатольевна - квартира № 98: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 6 этаже многоквартирного жилого дома; Квартира № 117: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м., кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 7-Этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-423;

Орешин Юрий Николаевич - квартира № 293: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 17 этаже многоквартирного жилого дома; Квартира № 122: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 8 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-50/2005/2012-55;

Орлов Эдуард Анатольевич - квартира № 104: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 7 этаже многоквартирного жилого дома; квартира № 135: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 8 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/046/2012-052;

Патратий Валерий Михайлович заключил - квартира № 288: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 16 этаже многоквартирного жилого дома; Квартира № 287: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 16 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-50/2005/2012-54;

Рабин Артур Александрович - квартира № 180: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 11 этаже многоквартирного жилого дома;

Свириденко Александр Викторович и Корохова Элла Александровна - квартира № 193: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 11 этаже многоквартирного жилого дома;

Талалаев Александр Анатольевич - квартира № 40: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 3 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/066/2013-101.

Тарасова Татьяна Анатольевна - квартира № 179: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 11 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-19/030/2012-424;

Товаров Григорий Георгиевич - квартира № 325: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 18 этаже многоквартирного жилого дома; Квартира № 326: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 18 этаже многоквартирного жилого дома; Квартира № 46: Назначение помещения: жилое. Вид

жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 4 этаже многоквартирного жилого дома; запись о регистрации договора № 23-23-50/2005/2012-83.

Устьякина Марина Сергеевна - 1/2 Квартиры № 41: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 3 этаже многоквартирного жилого дома;

Цыбулевская Ирина Владимировна - квартира № 155: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 9 этаже многоквартирного жилого дома .

Спорный объект фактически возведен как завершенный строительством объект. Отделом ГБУ КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" по г.Сочи проведена инвентаризация и изготовлен технический паспорт объекта. Согласно подготовленного технического паспорта фактически построен:

Многоквартирный дом, литер А. Вид объекта недвижимости - здание; назначение объекта недвижимости - многоквартирный дом; наименование объекта недвижимости - многоквартирный жилой дом, строительный объем 61291 куб.м; в том числе надземная часть 61291 куб.м; в том числе подземная часть - 0 куб.м; площадь застройки 796,1 кв.м; общая площадь здания 18200,6 кв.м; количество зданий, сооружений 1; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) - 14092,8 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) - 14303,4 кв.м площадь общего имущества в многоквартирном доме - 2934,7 кв.м площадь балконов, лоджий, террас - 210,6 кв.м количество этажей 20; в том числе подземных - 0; количество секций (блоков) -1 секции; количество квартир - 366; количество однокомнатных квартир - 366 квартир; общая площадь однокомнатных квартир - 14092,8 кв.м, лифты 3 шт; инвалидный подъемник - нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - плоская, совмещенная, материал стен - железобетонный, год завершения строительства - 2021.

Как следует из материалов дела, ООО "Зодчий" обратилось к администрации г.Сочи с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно ст.55 Градостроительного кодекса РФ, а так же п.5.4 Решения Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи", с приложением всех необходимых документов для принятия положительного решения.

Письмом Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г.Сочи от 10.06.2021 № 23503973 и от 11.11.2021 № 23789410 ООО "Зодчий" отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, район Хостинский, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема.

Поскольку строительство объекта осуществлялось с июня 2019 по октябрь 2021 гг., то есть в период действия договора аренды и по окончании срока договора арендодатель не возражал против дальнейшего использования земельного участка, суд считает необоснованным отказ администрации г.Сочи в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта по основанию окончания срока аренды.

С учетом принятого Арбитражным судом Краснодарского края от 15.04.2021 по делу А32-10801/2015 Определения об отмене обеспечительных мер, наложенных Определением от 09.09.2016, отказ в выдаче разрешения на строительства по причине

наличия ареста на земельный участок нельзя признать обоснованным.

В связи с отсутствием у застройщика к моменту возобновления строительства и получению продления разрешения на строительство проектной документации, выполненной ООО "ПИМ "Сочпроект", ликвидацией проектной организации ООО "ПИМ "Сочпроект", принимая во внимание ограниченный срок действия разрешения на строительство и безотлагательность мер по восстановлению прав обманутых дольщиков, суд расценивает выполнение повторного проекта на объект № ПД 12-08-19/74 проектной организацией ООО "АРТ-ДЕКО" и выполнение работ на объекте согласно проекта № ПД 12-08-19/74 ООО "АРТ-ДЕКО" объективной вынужденной мерой, направленной на восстановление прав пострадавших граждан, поскольку внешний управляющий ООО "Зодчий" и ООО "СтройСочиОлимп" не могли получить ранее изготовленный ООО "ПИМ "Сочпроект" проект по независящим от себя причинам.

В соответствии с п.2 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 п.1 ст.4 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 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 ч.1 ст.55 Градостроительного кодекса РФ 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 ч.2 ст.55 Градостроительного кодекса РФ, для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, 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 "Зодчий" разрешения на ввод объекта в эксплуатацию препятствует оформлению законных прав истцов на приобретенные объекты недвижимости.

Судом с целью установления фактических обстоятельств, имеющих юридическое значение для разрешения спора по существу Определением от 04.10.2021 была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО "Проектно-Строительная Фирма "КапРемСтрой".

Согласно выводам заключения эксперта № 83/2021 от 10.11.2021 объект

капитального строительства Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, район Хостинский, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема:

соответствует противопожарным, сейсмическим, градостроительным и строительным нормам и правилам, САНПиН, требованиям энергоэффективности, применяемым при строительстве многоквартирных жилых домов, а также Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; "Многоквартирный жилой дом", расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74, по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, район Хостинский, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема, возможно эксплуатировать в построенном виде; при эксплуатации "Многоквартирного жилого дома" не создаётся угроза безопасности третьих лиц, не затрагиваются права и законные интересы третьих лиц, в том числе не создаётся угроза жизни и здоровью граждан при его эксплуатации; здание построенного "Многоквартирного жилого дома" обеспечено в надлежащем количестве коммунальными ресурсами: холодного и горячего водоснабжения, электрической энергией и тепловой энергией; помещения для проживания граждан, квартиры в составе здания построенного многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74, по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, район Хостинский, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема, соответствуют требованиям, предъявляемым к квартирам в соответствии с Жилищным кодексом РФ, ст.16, ч.3; здание построено с соблюдением требований строительных, в том числе антисейсмических норм, соблюдение которых исключает обрушение конструктивных элементов указанных зданий; объект построен в соответствии с градостроительным планом в пределах отведённого земельного участка 23:49:0303008:74, в соответствии с чем при его эксплуатации не создаётся препятствий гражданам в пользовании соседними участками и строениями, следовательно, права третьих лиц не нарушаются; незначительные расхождения в объёмно-пространственных характеристиках построенного здания в составе "Многоквартирного жилого дома" от показателей, указанных в разрешении на строительство №RU 23-309-8171-1806 от 08.11.2011 и проектной документации, не влияют на нормальную эксплуатацию объекта.

Суд, дав оценку заключению эксперта, приходит к выводу о его принятии в качестве допустимого доказательства по делу, так как оно выполнено квалифицированным специалистом, имеющим соответствующее высшее образование, длительный стаж работы по специальности и сертификат соответствия. При проведении судебной экспертизы экспертом применялись общие (общенаучные) методы и различные методики - наблюдение, измерение, сравнение, описание, расчет и т.д. Ответы эксперта на поставленные судом вопросы основывались на результатах ознакомления с техническими материалами, выездом на место, осмотре, технических норм и правил. Ответы на поставленные судом вопросы даны в полном объеме, развернуто и неясностей в экспертизе не имеется.

Выводы эксперта административными ответчиками не оспорены.

В соответствии со ст.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 с п.11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 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 (ст.218 Гражданского кодекса РФ).

В силу п.2 ст.8 Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие

государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии с положениями ст.2 Градостроительного кодекса РФ, 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.

Основываясь на выводах эксперта, суд находит, что объект по своим архитектурно-планировочным решениям соответствует градостроительному плану земельного участка, соответствует действующим противопожарным нормам и правилам, жилой дом отвечает требованиям энергоэффективности, соответствует градостроительному регламенту земельного участка, установленному в составе Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Сочи, соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, имеет высокую сейсмостойкость и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Многоквартирный дом является новой вещью, выстроен с незначительным отступлением от разрешения на строительство ввиду отсутствия полного исходного проекта, на основании которого выдавалось разрешение на строительство, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, соответствует предъявляемым к ним требованиям действующего законодательства, не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

Поскольку объект является законченным в результате совместной деятельности ООО "Зодчий" и ООО "СтройСочиОлимп", многоквартирный жилой дом создавался с привлечением денежных средств административных истцов - участников долевого строительства, а в последующем при сложении вкладов (инвестиций) ООО "Зодчий" и ООО "СтройСочиОлимп" на условиях инвестиционного договора, суд приходит к выводу, что объект капитального строительства является общей собственностью сторон инвестиционного договора и административных истцов, требования которых подлежат защите в силу статей 308.3, 1041- 1048 ГК РФ, ст.8, ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ст.201.8-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Доводы внешнего управляющего о наличии иных участников строительства кроме административных истцов не являются основанием для отказа в удовлетворении требований, поскольку иные участники строительства не лишены возможности получить от ООО "Зодчий" помещения, являющиеся предметом договоров о долевом участии в порядке, предусмотренном законом, требования о признании права собственности по сути представляют собой требования о понуждении к исполнению обязательства в натуре и в соответствии со сложившейся судебной практикой рассматривается по правилам статей статей 12, 131, 218, 219, 398, 551 ГК РФ, статей 4, 6, 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Судом установлено, что требования иных лиц в отношении помещений, на которые заявлены требования о признании права собственности, отсутствуют, у административного ответчика ООО "Зодчий" достаточно денежных средств и имущества для погашения предусмотренных законом текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди, помещения передаются в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу помещений; помещений в законченном объекте достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, в том числе отсутствуют требования о передаче одних и тех же помещений, инвестором и административными истцами полностью произведена оплата по договорам, требования административных истцов по данному делу заявлены исключительно в отношении помещений, являющихся

предметом соответствующих договоров долевого участия, в отношении которых административные истцы имеют право залога в силу норм Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В силу пунктов 1, 2 ст.209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Согласно п.2 ст.8 Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникает с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Пунктом 1 ст.131 Гражданского кодекса РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимое вещи, ограничения этих прав, их возникновения, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним. 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 силу ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик должен передать объект долевого строительства участнику долевого строительства по передаточному акту. Такая 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. После получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. В соответствии со ст.12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с п.1 ст.11 Гражданского кодекса РФ суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав. Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в ст.12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными в законе. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. Необходимым условием выбора того или иного способа защиты нарушенного или оспоренного права является обеспечение восстановления нарушенного права. В противном случае право на заявленный иск в рамках данного конкретного дела у истца отсутствует, и заявленные иски требования удовлетворению не подлежат. Требуя применить конкретный способ защиты истец должен доказать, что иным способом восстановить его право невозможно – применяемый способ защиты должны быть необходимым и достаточным для восстановления нарушенного права и не должен причинять ответчику вред, поскольку в противном случае речь имеет место превышении пределов защиты, влекущее неоправданное нарушение прав ответчика.

Согласно п.1 ч.3 ст.227 КАС РФ в резолютивной части решения по административному делу об оспаривании решения, действия (бездействия) должно содержаться, в частности, указание на необходимость принятия решения по конкретному вопросу, совершения определенного действия либо на необходимость устранения иным способом допущенных нарушений прав, свобод и законных интересов административного истца, в целях устранения нарушений прав, свобод и законных интересов административного истца либо препятствий к их осуществлению. Данное законоположение направлено в силу его буквального содержания на обеспечение восстановления нарушенных прав административного истца (Определение Конституционного Суда РФ от 18.07.2019 № 2163-О).

При таких обстоятельствах, поскольку передача объектов долевого строительства

напрямую зависит от наличия у застройщика акта ввода в эксплуатацию, в выдаче которого уполномоченный орган отказывает, суд находит возможным в целях защиты прав и законных интересов всех участников долевого строительства и инвесторов, удовлетворить в полном объеме требования административных истцов.

Руководствуясь статьями 175-180,298 КАС РФ, суд

решил:

Признать отказ администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на ввод в эксплуатацию законченного объекта капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, район Хостинский, квартал жилой застройки микрорайона "Средняя Мацеста", ул.Аллея Челтенхема", необоснованным.

Признать соответствующим требованиям технических, строительных и градостроительных регламентов, виду разрешенного использования земельного участка и подлежащим эксплуатации согласно функционального назначения многоквартирный жилой дом со следующими характеристиками :

Многоквартирный дом, литер А. Вид объекта недвижимости - здание; назначение объекта недвижимости - многоквартирный дом; наименование объекта недвижимости - многоквартирный жилой дом, строительный объем 61291 куб.м; в том числе надземная часть 61291 куб.м; в том числе подземная часть - 0 куб.м; площадь застройки 796,1 кв.м; общая площадь здания 18200,6 кв.м; количество зданий, сооружений 1; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) - 14092,8 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) - 14303,4 кв.м площадь общего имущества в многоквартирном доме - 2934,7 кв.м, площадь балконов, лоджий, террас - 210,6 кв.м, количество этажей 20; в том числе подземных - 0; количество секций (блоков) - 1 секции; количество квартир - 366; количество однокомнатных квартир - 366 квартир; общая площадь однокомнатных квартир - 14092,8 кв.м, лифты 3 шт.; инвалидный подъемник - нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - плоская, совмещенная, материал стен - железобетонный, год завершения строительства - 2021, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74.

Обязать администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в лице ее уполномоченного отраслевого (функционального) органа присвоить почтовый адрес объекту капитального строительства и помещениям в нем, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74.

Обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю в г.Сочи на основании заявления уполномоченного представителя ООО "Зодчий", настоящего решения и подготовленных технических планов, без предоставления разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, проектной документации, без истребования иной дополнительной документации, без одновременной регистрации права собственности поставить на государственный кадастровый учет следующий объект недвижимости:

Многоквартирный дом, литер А. Вид объекта недвижимости - здание; назначение объекта недвижимости - многоквартирный дом; наименование объекта недвижимости - многоквартирный жилой дом, строительный объем 61291 куб.м; в том числе надземная часть 61291 куб.м; в том числе подземная часть - 0 куб.м; площадь застройки 796,1 кв.м; общая площадь здания 18200,6 кв.м; количество зданий, сооружений 1; общая площадь

жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, террас) - 14092,8 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий и террас) - 14303,4 кв.м площадь общего имущества в многоквартирном доме - 2934,7 кв.м, площадь балконов, лоджий, террас - 210,6 кв.м, количество этажей 20; в том числе подземных - 0; количество секций (блоков) - 1 секции; количество квартир - 366; количество однокомнатных квартир - 366 квартир; общая площадь однокомнатных квартир - 14092,8 кв.м, лифты 3 шт.; инвалидный подъемник - нет; материал фундамента - железобетонный свайный; материал перекрытий - железобетонные; материал кровли - плоская, совмещенная, материал стен - железобетонный, год завершения строительства - 2021, здание - многоквартирный дом расположено на земельном участке 23:49:0303008:74,

и ниже указанные помещения в нем, а также признать право собственности за административными истцами - участниками долевого строительства, а в остальной части за ООО "Зодчий" и ООО "СтройСочиОлимп" на следующие помещения в многоквартирном жилом доме и обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю в г.Сочи осуществить государственную регистрацию права собственности на следующие помещения за следующими лицами, одновременно погашая записи о договорах участия в долевом строительстве, на основании настоящего решения и актов приема-передачи помещений, обязав ООО "Зодчий" подписать такие акты с указанными ниже участниками долевого строительства и ООО "СтройСочиОлимп" только на основании настоящего решения:

Квартира № 1: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 21,0 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 2: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 37,0 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "Зодчий";

Квартира № 3: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 38,8 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "Зодчий";

Квартира № 4: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 43,6 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 5: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 31,9 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "Зодчий";

Квартира № 6: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 32,6 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 7: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 52,3 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "Зодчий";

Квартира № 8: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 43,1 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 9: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 32,8 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 10: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 32,3 кв.м. Помещение расположено на 1 - этаже многоквартирного жилого дома - ООО "Зодчий";

Квартира № 11: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 43,1 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "Зодчий";

Квартира № 361: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 22,8 кв.м. Помещение расположено на 20 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 362: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 35,7 кв.м. Помещение расположено на 20 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 363: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 51,0 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 20 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 364: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 50,9 кв.м, кроме того, балкон площадью 1,4 кв.м. Помещение расположено на 20 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 365: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 35,4 кв.м. Помещение расположено на 20 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

Квартира № 366: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: Квартира. Площадь помещения: 30,7 кв.м. Помещение расположено на 20 этаже многоквартирного жилого дома - ООО "СтройСочиОлимп";

помещения общего пользования 10, 11 расположенные на 1 этаже, общей площадью 46,1 кв.м, назначение помещения: нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме;

помещения общего пользования 1-9, 12-126, расположенные на 1 этаже, 2 этаже, 3 этаже, 4 этаже, 5 этаже, 6 этаже, 7 этаже, 8 этаже, 9 этаже, 10 этаже, 11 этаже, 12 этаже, 13 этаже, 14 этаже, 15 этаже, 16 этаже, 17 этаже, 18 этаже, 19 этаже, 20 этаже, б/н - кровле общей площадью 2888,6 кв.м, назначение помещения: нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Краснодарский краевой суд через Центральный районный суд г.Сочи в течение месяца со дня его принятия судом в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 26.11.2021.

Председательствующий ПОДПИСЬ



Пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов

секретарь с/з _____

