

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Ярославль

02 июля 2019 года

Кировский районный суд города Ярославля в составе:
председательствующего судьи Доколиной А.А.,
при секретаре Акмене П.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Прокопенко Любови Николаевны, Антиповой Анны Сергеевны, Куракиной Аллы Германовны, Сильченко Виктора Иосифовича, Лушниковой Марины Владимировны, Лушников Андрея Михайловича к Департаменту строительства Ярославской области, Обществу с ограниченной ответственностью «Строй Центр», мэрии г.Ярославля, Комитету по управлению муниципальным имуществом мэрии г.Ярославля о признании права собственности на жилые помещения и парковочные места в завершеном строительстве и пригодном к эксплуатации многоквартирном жилом доме,

установил:

Истцы обратились в суд с указанным исковым заявлением. Исковые требования мотивированы следующим. Истцы являются участниками долевого строительства жилого многоквартирного дома с подземной автостоянкой и подземными коммуникациями, расположенного по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18: Прокопенко Л.Н. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/7 от 01.03.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №7 общей расчетной площадью 83,61 кв.м, расположенная в 1-ом подъезде на 5-ом этаже дома; Антипова А.С. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/53-49 от 13.03.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №53 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенная в 6-ом подъезде на 4-ом этаже и парковочное место №49 с габаритами 5071x2690 мм; Куракина А.Г. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/17-28 от 29.03.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №17 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенная во 2-ом подъезде на 5-ом этаже и парковочное место №28 с габаритами 7570x2500 мм; Сильченко В.И. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/52-7/8 от 30.11.2017 года, заключенного между ним и ООО «Строй Центр», по условиям которого в его собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №52 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенная во 6-ом подъезде на 3-ем этаже, парковочное место №7 с габаритами 2500x5085 мм и парковочное место №8 с габаритами 2500x5595 мм; Лушников М.В. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/8 от 20.01.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №8 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже жилого дома; Лушников М.В. и Лушников А.М. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/8-29 от 09.11.2017 года, заключенного между ними и ООО «Строй

Центр», по условиям которого в их общую долевую собственность подлежит передаче парковочное место №29 с габаритами 7570x2480 мм.

Застройщиком дома является ООО «Строй Центр» в соответствии с разрешением на строительство №76-301000-462-2016, выданным Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля 30.09.2016 года, сроком действия до 01.07.2018 года.

В соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве объекты долевого строительства должны быть переданы истцам в срок до 30.06.2018 года. Обязательства по оплате по договорам исполнены участниками долевого строительства в полном объеме.

До настоящего времени обязательства по передаче квартир и парковочных мест участникам долевого строительства застройщиком не выполнены. Причиной послужили следующие обстоятельства.

Жилой многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18, возведен на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49. Земельные участки с кадастровыми номерами 76:23:030503:40 площадью 2 057 кв.м и 76:23:030503:39 (для благоустройства) площадью 98 кв.м были предоставлены застройщику в аренду для завершения строительства незавершенного строительством объекта, из земель, находящихся в государственной собственности, на основании договора аренды №18956/1-о от 30.04.2015 года и дополнительного соглашения №1 от 29.08.2016 года, в соответствии с которым права и обязанности арендатора по договору перешли от ООО «ЛидерСтройИнвест» к ООО «Строй Центр». Срок договора аренды земельных участков истек 05.06.2018 года. Письмом от 18.07.2018 года Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля отказал в продлении срока аренды, указав, что такое продление противоречит действующему земельному законодательству.

В настоящее время дом фактически завершен строительством, возведен в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными нормативами в строительстве, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение ГАУ ЯО «Яргосстройэкспертиза» от 22.06.2016 года №76-2-1-2-0060-16 и от 26.09.2016 года №76-2-1-2-0077-17, что подтверждается актами проверки Инспекции государственного строительного надзора Ярославской области №78/2 от 07.06.2016 года, №143/2 от 21.11.2016 года, №28/2 от 21.02.2017 года, №43/2 от 13.04.2017 года, №129/2 от 02.11.2017 года и №9/2 от 24.01.2018 года, а также техническим заключением ООО «СПД Проект» от 21.05.2018 года. Осуществлено подключение дома ко всем инженерным коммуникациям. Однако ввод дома в эксплуатацию в административном порядке и передача застройщиком участникам долевого строительства квартир и парковочных мест невозможны в связи с истечением срока аренды земельных участков.

При данных обстоятельствах защита прав участников долевого строительства возможна только в судебном порядке.

Учитывая изложенное, истцы просят признать завершенным строительством жилой дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18, на основании разрешения на строительство №76-301000-462-2016 от 30.09.2016 года, выданного Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля, пригодным к эксплуатации; признать право собственности Прокопенко Л.Н. на двухкомнатную квартиру №7 общей расчетной площадью 83,61 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже завершенного строительством и пригодного к эксплуатации жилого дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный

на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признать право собственности Антиповой А.С. на двухкомнатную квартиру №53 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенную в 6-ом подъезде на 4-ом этаже и парковочное место №49 с габаритами 5071x2690 мм в завершенном строительстве и пригодном к эксплуатации жилым доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признать право собственности Куракиной А.Г. на двухкомнатную квартиру №17 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную во 2-ом подъезде на 5-ом этаже и парковочное место №28 с габаритами 7570x2500 мм в завершенном строительстве и пригодном к эксплуатации жилым доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признать право собственности Сильченко В.И. на двухкомнатную квартиру №52 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенную во 6-ом подъезде на 3-ем этаже, парковочное место №7 с габаритами 2500x5085 мм и парковочное место №8 с габаритами 2500x5595 мм в завершенном строительстве и пригодном к эксплуатации жилым доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признать право собственности Лушниковой М.В. на двухкомнатную квартиру №8 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже завершеного строительства и пригодного к эксплуатации жилого дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признать право общей долевой собственности Лушниковой М.В., Лушников А.М. на парковочное место №29 с габаритами 7570x2480 мм в завершенном строительстве и пригодном к эксплуатации жилым доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

В судебном заседании истец Куракина А.Г., представитель истцов Сильченко В.И., Лушниковой М.В., Лушников А.М., Куракиной А.Г. по доверенностям Чистова И.Е., представитель истцов Антиповой А.С., Прокопенко Л.Н. по доверенностям Голубенкова Л.И. искивые требования поддержали в полном объеме, в целом дали пояснения, аналогичные изложенным в искомом заявлении.

Представитель ответчика ООО «Строй Центр», действующая на основании учредительных документов Арзиманова Н.А., представитель ООО «Строй Центр» по доверенности Щербак Р.В. искивые требования признали, пояснили, что в настоящее время жилой многоквартирный дом полностью завершено строительством, подключены все инженерные коммуникации. Спор о правах на объект недвижимости отсутствует. Оплата по договорам участия в долевом строительстве произведена истцами в полном объеме. Единственным препятствием для передачи объектов долевого строительства

участникам долевого строительства является отсутствие у застройщика правоустанавливающих документов на земельные участки с кадастровыми номерами 76:23:030503:40 площадью 2 057 кв.м и 76:23:030503:39 (для благоустройства) площадью 98 кв.м, что делает невозможным получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в административном порядке.

Представитель ответчика Департамента строительства Ярославской области по доверенности Голова Ю.А. не возражала против удовлетворения исковых требований, дала пояснения, аналогичные содержанию письменного отзыва (т.2, л.д.204-205), согласно которому на основании Закона Ярославской области от 25.12.2017 года №60-з «О перераспределении между органами местного самоуправления муниципальных образований Ярославской области и органами государственной власти Ярославской области полномочий в области градостроительной деятельности» Департамент строительства Ярославской области осуществляет с 01.01.2018 года полномочия по выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию в отношении объектов, указанных в ст.2 указанного закона. Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18 осуществлялось ООО «Строй Центр» на основании разрешения на строительство №76-301000-462-2016, выданного Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля 30.09.2016 года. Срок действия разрешения на строительство истек 01.07.2018 года. Два из шести земельных участков, на которых осуществлялось строительство, с кадастровыми номерами 76:23:030503:40 площадью 2 057 кв.м и 76:23:030503:39 (для благоустройства) площадью 98 кв.м предоставлялись застройщику в аренду из земель, находящихся в государственной собственности, на основании договора аренды №19856/1-о от 30.04.2015 года и дополнительного соглашения №1 от 29.08.2016 года, в соответствии с которым права и обязанности арендатора земельного участка перешли от ООО «ЛидерСтройИнвест» к ООО «Строй Центр». Срок действия договора аренды земельных участков истек 05.06.2018 года, договор прекратил свое действие.

Действующим земельным законодательством не предусмотрено продление срока действия (заключения нового договора, возобновление по ст.621 ГК РФ) договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставленного на три года для завершения строительства. Невозможно в данном случае и предоставление земельного участка в аренду без торгов по основаниям ст.39.6 ЗК РФ.

В настоящее время срок действия разрешения на строительство истек. В связи с истечением срока договора аренды выдача нового разрешения на строительство, и, соответственно, на ввод объекта в эксплуатацию, невозможна. В связи с изложенным, иные способы защиты прав участников долевого строительства, кроме признания права собственности на объекты в завершеном строительстве многоквартирном доме в судебном порядке, отсутствуют.

Ответчики мэрия г.Ярославля, КУМИ мэрии г.Ярославля надлежаще извещенные, в судебное заседание представителя не направили. Ранее в судебном заседании представитель ответчиков по доверенности Волченко В.А. оставил решение на усмотрение суда. Мэрией г.Ярославля представлен письменный отзыв (т.3, л.д.8-9), согласно которому при соблюдении ограничений и наличии необходимых согласований строительство жилого дома на рассматриваемой территории возможно. Учитывая положительное заключение экспертизы, ДАЗО мэрии г.Ярославля было выдано разрешение на строительство №76-301000-462-2016 от 30.09.2016 года. В настоящее время полномочия по выдаче разрешений на ввод объекта в эксплуатацию возложены на Департамент строительства Ярославской области.

Третье лицо Департамент охраны объектов культурного наследия Ярославской области, надлежаще извещенный, просил рассмотреть дело в отсутствие своего представителя, оставил решение на усмотрение суда, с учетом позиции департамента строительства Ярославской области, как органа, на который в настоящее время возложены полномочия по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в

эксплуатацию объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ на территории муниципальных образований Ярославской области.

Представитель третьего лица Инспекции государственного строительного надзора Ярославской области по доверенности Гринев Г.Ю. в судебном заседании пояснил, что Инспекция государственного строительного надзора Ярославской области осуществляла надзор за строительством жилого многоквартирного дома по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18. По извещению застройщика об окончании строительства Инспекцией проведена выездная проверка на строительстве объекта – жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями (завершенное строительство), составлен акт проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица от 04.06.2019 года в отношении застройщика ООО «Строй Центр», в котором отражен ряд замечаний. В настоящее время все замечания, за исключением одного, а именно, того, что срок действия разрешения на строительство закончился 01.07.2018 года, устранены. В ходе проверки установлены конструктивная надежность и безопасность здания, оно безопасно для проживания, все элементы соответствуют действующим нормативам. Учитывая изложенное, Инспекция государственного строительного надзора Ярославской области не возражает против удовлетворения заявленных требований.

Иные участвующие в деле лица, надлежаще извещенные, в судебное заседание не явились.

Заслушав представителей сторон и третьих лиц, пояснения специалиста Фатиева В.П., исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.8 ГК РФ Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом и др.

Судом установлено, что истцы являются участниками долевого строительства жилого многоквартирного дома с подземной автостоянкой и подземными коммуникациями, расположенного по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18: Прокопенко Л.Н. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/7 от 01.03.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №7 общей расчетной площадью 83,61 кв.м, расположенная в 1-ом подъезде на 5-ом этаже дома; Антипова А.С. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/53-49 от 13.03.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №53 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенная в 6-ом подъезде на 4-ом этаже и парковочное место №49 с габаритами 5071x2690 мм; Куракина А.Г. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/17-28 от 29.03.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №17 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенная во 2-ом подъезде на 5-ом этаже и парковочное место №28 с габаритами 7570x2500 мм; Сильченко В.И. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/52-7/8 от 30.11.2017 года,

заключенного между ним и ООО «Строй Центр», по условиям которого в его собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №52 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенная во 6-ом подъезде на 3-ем этаже, парковочное место №7 с габаритами 2500x5085 мм и парковочное место №8 с габаритами 2500x5595 мм; Лушникова М.В. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/8 от 20.01.2017 года, заключенного между нею и ООО «Строй Центр», по условиям которого в ее собственность после завершения строительства и ввода в эксплуатацию дома подлежит передаче двухкомнатная квартира №8 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже жилого дома; Лушникова М.В. и Лушников А.М. – на основании договора участия в долевом строительстве №ЯР/Н/8-29 от 09.11.2017 года, заключенного между ними и ООО «Строй Центр», по условиям которого в их общую долевую собственность подлежит передаче парковочное место №29 с габаритами 7570x2480 мм.

В соответствии 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 Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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.

По условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных между истцами и ООО «Строй Центр», объекты долевого строительства должны быть переданы истцам в срок до 30.06.2018 года. Обязательства по оплате по договорам исполнены участниками долевого строительства в полном объеме.

До настоящего времени объекты долевого строительства участникам долевого строительства не переданы в связи с тем, что застройщиком не получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Судом установлено, что жилой многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18, построен на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, на основании разрешения на строительство №76-301000-462-2016 от 30.09.2016 года со сроком действия – до 01.07.2018 года. Земельные участки с кадастровыми номерами 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49 принадлежат на праве собственности застройщику ООО «Строй Центр».

Два из шести земельных участков, на которых осуществлялось строительство, с кадастровыми номерами 76:23:030503:40 площадью 2 057 кв.м и 76:23:030503:39 (для благоустройства) площадью 98 кв.м из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: для завершения строительства незавершенного строительством объекта: жилого дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями были предоставлены первоначальному застройщику ООО «ЛидерСтройИнвестмент» на основании договора №19856/1-о аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 30.04.2015 года. На основании дополнительного соглашения №1 от 29.08.2016 года права и обязанности арендатора земельного участка перешли от ООО «ЛидерСтройИнвест» к ООО «Строй Центр». Срок действия договора аренды земельных участков был установлено по 04.06.2018 года. По истечении срока действия договора

аренды ООО «Строй Центр» обратился в Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля с заявлением о заключении договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 76:23:030503:40 площадью 2 057 кв.м и 76:23:030503:39 (для благоустройства) площадью 98 кв.м на новый срок. Однако в заключении (продлении) договора аренды ответчику было отказано в соответствии с п.21 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которому в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом. Такое предоставление осуществляется однократно.

Право аренды указанных земельных участков также не может быть реализовано на торгах в силу п.1 ст.13 Закона об участии в долевом строительстве в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи.

Строительство жилого многоквартирного дома осуществлялось застройщиком ООО «Строй Центр» в соответствии с разрешением на строительство №76-301000-462-2016, выданным Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля 30.09.2016 года, сроком действия до 01.07.2018 года.

В соответствии с п.1 ст.51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Застройщиком в установленном законом порядке было получено разрешение на строительство.

В период действия разрешения на строительство Инспекцией государственного строительного надзора Ярославской области осуществлялся государственный контроль (надзор) за строительством объекта, что подтверждается актами проверок (т.1, л.д.172-183). В актах отражено, что строительство осуществляется застройщиком ООО «Строй Центр» по проекту, имеющему положительные заключения №76-4-Н035-14 от 05.03.2014 года и №76-2-0060-16 от 22.07.2016 года, выданными ГАУ ЯО «Государственная экспертиза в строительстве». Функции технического заказчика выполняет ООО «СК «Прогресс».

На момент проведения последней проверки 24.01.2018 года на объекте было завершено устройство кирпичной кладки стен и монтаж перекрытий, устройство кровли, установка оконных блоков, устройство наружных и внутренних инженерных систем. Отступлений от проекта и требований технических регламентов не выявлено. В основном завершены работы по благоустройству.

В силу п.1 ст.4 Закона об участии в долевом строительстве передача объектов долевого строительства участникам долевого строительства возможна после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Пунктом 1 ст.55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

22.05.2019 года застройщиком ООО «Строй Центр» подано в Инспекцию государственного строительного надзора Ярославской области извещение о завершении строительства. По извещению застройщика об окончании строительства Инспекцией проведена выездная проверка на строительстве объекта – жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями (завершенное строительство), составлен акт проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица от 04.06.2019 года в отношении застройщика ООО «Строй Центр», в котором отражен ряд замечаний. Как следует из пояснений представителя Инспекции государственного строительного надзора Ярославской области, консультанта-государственного инспектора ГСН ЯО Гринева Г.Ю., на дату рассмотрения судом гражданского дела все замечания, за исключением одного – срок действия разрешения на строительство закончился 01.07.2018 года, устранены. Указанное замечание в силу истечения срока договора аренды земельного участка устранено быть не может.

В то же время, в ходе проверки, проведенной Инспекцией государственного строительного надзора Ярославской области установлены конструктивная надежность и безопасность здания, оно безопасно для проживания, все элементы соответствуют действующим нормативам. Все изменения проектной документации, в том числе,

на
ого
оль
72-
рой
14
ная
СК
по
и,
М.
М
в
т

касающиеся изменения строительных объемов здания, имеют положительные заключения ГАУ ЯО «Государственная экспертиза в строительстве» (т.1, л.д.119-134).

Как отражено в заключении по результатам натурального обследования несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем строящегося объекта капитального строительства «Жилой дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями по адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов 14, 16, 18», от 19.06.2019 года, выполненному ООО «ЛидерЭкспертПроектПлюс» (т.4, л.д.150-224), расположение объекта, объемно-пространственная композиция здания выполнена с учетом контекста застройки квартала, соответствуют проекту. Организация входов в здание и въезд в подземную парковку, планировочная структура квартир, основные технико-экономические показатели соответствуют проекту. Класс функциональной пожарной опасности, степень огнестойкости соответствует проекту. На момент проведения натурального обследования завершено в соответствии с проектом: устройство фундаментов в виде монолитной железобетонной плиты, устройство стен и перегородок подземного цокольного этажа, устройство монолитных колонн и стен, балок перекрытия подземного цокольного этажа, устройство перекрытия подземного цокольного этажа, устройство монолитного пандуса, устройство внутренних монолитных колонн и стен первого этажа, стен второго этажа, выполнено устройство кирпичной кладки надземной части стен и перегородок, выполнено устройство лифтовых шахт, лифты смонтированы, выполнено устройство междуэтажных перекрытий надземной части здания, устройство балконов и лоджий, устройство лестниц, устройство кровли, установлены оконные и дверные блоки, выполнено остекление лоджий и лестничных клеток, внутренняя отделка. Кроме того, выполнено устройство внутренних инженерных систем: электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, вентиляции, внутреннего газоснабжения, сетей связи, а также всех наружных инженерных систем в соответствии с проектом. Также выполнено благоустройство, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения, по обеспечению пожарной безопасности.

В заключении содержится вывод о том, что все строительные материалы и строительно-монтажные работы по возведению несущих и ограждающих строительных конструкций здания жилого дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями по адресу: г.Ярославль, Кировский р-н, ул.Некрасова, во дворе домов №№14, 16, 18, применены и выполнены в соответствии с проектной документацией, соответствуют техническим регламентам, СНиП, СП и ГОСТ, иным обязательным нормативам в строительстве.

Общее инженерно-техническое и эксплуатационное фактическое состояние несущих и ограждающих строительных конструкций здания характеризуется как нормативное техническое состояние.

На момент обследования степень готовности объекта – 100 %.

Аналогичные пояснения даны в судебном заседании руководителем отдела «Обследование и реконструкция зданий и сооружений» ООО «ЛидерЭкспертПроектПлюс» Фатиевым В.П., опрошенным в качестве специалиста, проводившего обследование.

Согласно строительно-техническому заключению №36-Я/ПД/2019 от 19.06.2019 года по оценке качества выполненных проектных работ (согласование внесенных изменений в проектную документацию) «Жилой дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями по адресу; г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №14,16,18» (в части раздела ВК) внесенные в проектную документацию изменения по объекту шифр 7-07.2016-ВК раздел 4 Система водоснабжения. Система водоотведения, разработанную ООО «Север», соответствуют техническим регламентам, отвечают требованиям безопасности и надежности эксплуатации здания.

У суда отсутствуют основания подвергать сомнению данные заключения. Выводы специалистов подтверждаются пояснениями представителем третьего лица Инспекции

государственного строительного надзора Ярославской области, данными в судебном заседании.

Как следует из материалов дела (т.3, л.д.36-350), пояснений представителя административного ответчика Департамента строительства Ярославской области, застройщиком ООО «Строй Центр» представлен полный пакет документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако получить его в административном порядке не представляется возможным в связи с истечением срока аренды двух из шести земельных участков, на которых расположен жилой многоквартирный дом.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о выполнении строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка. Созданный объект недвижимого имущества не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. При этом суд также учитывает то обстоятельство, что жилой многоквартирный дом возведен на земельных участках, отведенных для этих целей, использование которых после введения жилого многоквартирного дома в эксплуатацию возможно только в целях эксплуатации данного жилого многоквартирного дома, поскольку в силу ст.36 ЖК РФ земельные участки, на которых расположен жилой многоквартирный дом, являются частью общего имущества жилого многоквартирного дома.

Учитывая изложенное, требование о признании завершеного строительством жилой дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18, на основании разрешения на строительство №76-301000-462-2016 от 30.09.2016 года, выданного Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля, пригодным к эксплуатации, подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. В ходе рассмотрения судом гражданского дела установлено, что за счет средств участников долевого строительства создан завершённый строительством жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, пригодный к эксплуатации.

При данных обстоятельствах требования о признании права собственности Прокопенко Л.Н. на двухкомнатную квартиру №7 общей расчетной площадью 83,61 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже жилого многоквартирного дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, расположенного по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признании права собственности Антиповой А.С. на двухкомнатную квартиру №53 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенную в 6-ом подъезде на 4-ом этаже и парковочное место №49 с габаритами 5071x2690 мм в жилом многоквартирном доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, расположенном по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признании права собственности Куракиной А.Г. на двухкомнатную квартиру №17 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную во 2-ом подъезде на 5-ом этаже и парковочное место №28 с габаритами 7570x2500 мм в жилом многоквартирном доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, расположенном по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18;

признании права собственности Сильченко В.И. на двухкомнатную квартиру №52 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенную во 6-ом подъезде на 3-ем этаже, парковочное место №7 с габаритами 2500x5085 мм и парковочное место №8 с габаритами 2500x5595 мм в жилом многоквартирном доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, расположенном по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признании права собственности Лушниковой М.В. на двухкомнатную квартиру №8 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже в жилом многоквартирном доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, расположенном по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18; признании права общей долевой собственности Лушниковой М.В., Лушниковой А.М. в 1/2 доле за каждым на парковочное место №29 с габаритами 7570x2480 мм в жилом многоквартирном доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, расположенном по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18, подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Прокопенко Любови Николаевны, Антиповой Анны Сергеевны, Куракиной Аллы Германовны, Сильченко Виктора Иосифовича, Лушниковой Марины Владимировны, Лушниковой Андрея Михайловича удовлетворить.

Признать завершенным строительством жилой дом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18, на основании разрешения на строительство №76-301000-462-2016 от 30.09.2016 года, выданного Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г.Ярославля, пригодным к эксплуатации.

Признать право собственности Прокопенко Любови Николаевны на двухкомнатную квартиру №7 общей расчетной площадью 83,61 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже завершенного строительством и пригодного к эксплуатации жилого дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Признать право собственности Антиповой Анны Сергеевны на двухкомнатную квартиру №53 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенную в 6-ом подъезде на 4-ом этаже и парковочное место №49 с габаритами 5071x2690 мм в завершенном строительством и пригодном к эксплуатации жилом доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Признать право собственности Куракиной Аллы Германовны на двухкомнатную квартиру №17 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную во 2-ом подъезде на 5-ом этаже и парковочное место №28 с габаритами 7570x2500 мм в завершенном строительством и пригодном к эксплуатации жилом доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42,

76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Признать право собственности Сильченко Виктора Иосифовича на двухкомнатную квартиру №52 общей расчетной площадью 80,5 кв.м, расположенную во 6-ом подъезде на 3-ем этаже, парковочное место №7 с габаритами 2500x5085 мм и парковочное место №8 с габаритами 2500x5595 мм в завершеном строительстве и пригодном к эксплуатации жилом доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Признать право собственности Лушниковой Марины Владимировны на двухкомнатную квартиру №8 общей расчетной площадью 103,8 кв.м, расположенную в 1-ом подъезде на 5-ом этаже завершеном строительстве и пригодного к эксплуатации жилого дома с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Признать право общей долевой собственности Лушниковой Марины Владимировны в $\frac{1}{2}$ доле на парковочное место №29 с габаритами 7570x2480 мм в завершеном строительстве и пригодном к эксплуатации жилом доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Признать право общей долевой собственности Лушников Андрей Михайловича в $\frac{1}{2}$ доле на парковочное место №29 с габаритами 7570x2480 мм в завершеном строительстве и пригодном к эксплуатации жилом доме с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:030503:39 (для благоустройства), 76:23:030503:40, 76:23:030503:42, 76:23:030503:43, 76:23:030503:48 (для благоустройства), 76:23:030503:49, по строительному адресу: г.Ярославль, ул.Некрасова, во дворе домов №№ 14, 16, 18.

Решение может быть обжаловано в Ярославский областной суд в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения с подачей жалобы через Кировский районный суд г.Ярославля.

Судья

А.А.Доколина

