

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

54RS0031-01-2020-000292-77

Дело № 2-237/2020

Поступило 02.03.2020

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

9 июня 2020 года

г. Обь Новосибирской области

Обской городской суд Новосибирской области в составе председательствующего судьи Зайнутдиновой Е.Л.,

при секретаре судебного заседания Петровой М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бельченко Андрея Анатольевича к ООО «КАРСИБ» о признании действующими договоров участия в долевом строительстве, признании участником долевого строительства,

УСТАНОВИЛ:

Бельченко А.А. обратился в суд с иском к ООО «КАРСИБ» о признании действующими договоров участия в долевом строительстве и признании его участником в долевом строительстве. Свои требования обосновывает тем, что ДД.ММ.ГГГГ. и ДД.ММ.ГГГГ. между ним и ООО «КАРСИБ» были заключены договоры об участии в долевом строительстве № и №. В соответствии с условиями данных договоров ООО «КАРСИБ» обязался осуществить строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: <адрес> (стр) (около <адрес>), кадастровый номер земельного участка №, а по его завершении передать истцу следующие квартиры соответственно вышеуказанным договорам: двухкомнатную квартиру, строительный №, общей проектной площадью 57,90 кв.м., расположенной на одиннадцатом этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещением общего назначения по адресу: <адрес> (стр.), кадастровый номер земельного участка № на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ; однокомнатную квартиру-студию, строительный №, общей проектной площадью 31,64 кв.м., расположенной на третьем этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещением общего назначения по адресу: <адрес> (стр.), кадастровый номер земельного участка № на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 оплатил стоимость всех квартир в полном объеме, исполнив обязательства по вышеуказанным договорам. После получения денежных средств ООО «КАРСИБ» уклонился от регистрации данных договоров. В связи с чем, Бельченко А.А. было направлено ООО «КАРСИБ» требование о государственной регистрации договоров об участии в долевом строительстве. Однако, представитель ООО «КАРСИБ» в назначенное время не явился, и в связи с необходимостью участия при осуществлении регистрации застройщика и участника долевого строительства, регистрация договоров произведена не была. В настоящий момент времени договоры долевого участия процедуру регистрации не прошли, строительство объекта заморожено на стадии котлована. Считает, что договоры об участии в долевом строительстве совершены в надлежащей форме и их содержание соответствует действующему законодательству, обязательство по оплате объектов долевого строительства истцом исполнено, а единственным препятствием для государственной регистрации договоров является бездействие ответчика. Просит признать договоры участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенные между Бельченко Андреем Анатольевичем и ООО «КАРСИБ», действующими, а также признать Бельченко Андрея Анатольевича участником долевого строительства в отношении двух квартир: двухкомнатной квартиры, строительный №, общей проектной площадью 57,90 кв.м., расположенной на одиннадцатом этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещением общего назначения по адресу: <адрес>

(стр.), кадастровый номер земельного участка № на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ; однокомнатной квартиры-студии, строительный №, общей проектной площадью 31,64 кв.м., расположенной на третьем этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещением общего назначения по адресу: <адрес> (стр.), кадастровый номер земельного участка № на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ.

В судебное заседание истец и представитель ответчика не явились, о дне и месте слушания дела извещены надлежащим образом.

Представитель истца по доверенности Стенковая А.Н. поддержала иски в полном объеме.

В силу статей 8, 425 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием возникновения соответствующих гражданских прав и обязанностей является договор, заключенный в установленном порядке.

Согласно статьям 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 упомянутого Кодекса, а также иными способами, предусмотренными законом. Свобода истца в выборе способа защиты нарушенного или оспоренного права ограничивается в случаях, когда законом для конкретного правоотношения предусмотрен определенный способ защиты, который тогда только и может быть применен.

Отсутствие в законе указания на возможность предъявления иска о признании договора, подлежащего государственной регистрации, действующим и заключенным при определенных условиях не исключает такой возможности исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства, применяемых в гражданском законодательстве методов регулирования. В частности, допустимость применения такого способа защиты может зависеть от того, возможно ли было зарегистрировать договор на момент предъявления иска и рассмотрения спора судом, по каким причинам договор не был зарегистрирован.

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договором участия в долевом строительстве регулируются отношения сторон по созданию объекта долевого строительства, а после завершения строительства предмет этого договора отсутствует в силу факта возведения объекта и принятия в эксплуатацию. Кроме того, требование о государственной регистрации договора долевого участия в строительстве предусмотрено названным Законом, устанавливающим в том числе гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, в целях воспрепятствования заключению дублирующих договоров на один и тот же объект и устранения сомнений в том, когда в действительности (до или после ввода объекта в эксплуатацию) заключен договор, направлено на защиту прав участников долевого строительства именно в период строительства. К тому же из норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не следует, что регистрирующий орган может регистрировать одновременно право собственности одних участников долевого строительства на помещения в построенном доме и договор участия в долевом строительстве с другими участниками на иные помещения в том же доме.

Понятие участника долевого строительства раскрыто в пункте 2.1 части 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), являющаяся участником строительства на основании договора участия в долевом

строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, либо в результате перехода права требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Часть 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» содержит перечень существенных условий договора участия в долевом строительстве.

Так, договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона;

б) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона.

Условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор (часть 4.1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным (часть 5 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Согласно части 3 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Из положений статей 2, 17 Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о государственной регистрации) следует, что государственная регистрация не подменяет собой договор, в силу которого у сторон возникают соответствующие гражданские права, не затрагивает самого содержания этого права и призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу правоустанавливающего документа. Поэтому в случаях, когда договор подлежит государственной регистрации, актом государственной регистрации определяется момент, но не основания возникновения соответствующих правовых последствий.

Статьей 25.1 Закона о государственной регистрации предусмотрено, что регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется по заявлению обеих сторон.

В подтверждение заявленных требований истцом представлены договоры участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенные между ним и застройщиком и подписанные сторонами.

Основанием для заключения данного договора послужила проектная декларация, опубликованная ДД.ММ.ГГГГ., на основании договора аренды земельного участка № а от ДД.ММ.ГГГГ., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав ДД.ММ.ГГГГ., дополнительного соглашения к договору аренды от ДД.ММ.ГГГГ., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав ДД.ММ.ГГГГ разрешения на строительство, выданного Администрацией <адрес> ДД.ММ.ГГГГ., проектной документации по проекту «Многоэтажный многоквартирный жилой дом с помещениями общего назначения по <адрес> в <адрес>, шифр №, подготовленной ООО «Модуль» и положительного заключения по результатам государственной экспертизы проектной документации, выданного ГБУ НСО «ГВЭ НСО» ДД.ММ.ГГГГ., рег.номер заключения государственной экспертизы в Реестре №

Как следует из содержания договоров от ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ, стороны выразили согласие на установление правоотношений, вытекающих из договора о долевом участии в строительстве, приняли на себя взаимные права и обязанности по нему, согласовали объекты долевого строительства, сроки их передачи застройщиком участнику долевого строительства, цену договоров, сроки и порядок ее уплаты, а также гарантийный срок на объекты долевого участия, то есть все существенные условия.

Материалами дела также подтверждается, что истец в день заключения договоров оплатил стоимость всех двух объектов строительства, что подтверждается приходными кассовыми ордерами № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, а также финансовыми справками № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ №

Кроме того, Бельченко А.А. направлял ответчику предложения о регистрации названных выше договоров, однако от регистрации ответчик уклонился, до настоящего времени договоры об участии в долевом строительстве не зарегистрированы в установленном законом порядке №

Таким образом, судом установлено, что договоры об участии в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ соответствуют по форме и содержанию требованиям действующего законодательства, и, учитывая факты исполнения истцом обязательств по вышеуказанным договорам, отказа ответчика от регистрации договоров, приходит к выводу о наличии оснований для признания вышеуказанных договоров долевого строительства заключенными и действующими, а Бельченко А.А. - участником долевого строительства.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194, 198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Бельченко Андрея Анатольевича к ООО «КАРСИБ» о признании действующими договоров участия в долевом строительстве, признании участником долевого строительства удовлетворить.

Признать договоры участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенные между Бельченко Андреем Анатольевичем и ООО «КАРСИБ», действующими.

Признать Бельченко Андрея Анатольевича участником долевого строительства в отношении двух квартир:

- двухкомнатной квартиры, строительный № , общей проектной площадью 57,90 кв.м., расположенной на одиннадцатом этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещением общего назначения по адресу: <адрес> (стр.), кадастровый номер земельного участка № на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ;

- однокомнатной квартиры-студии, строительный №, общей проектной площадью 31,64 кв.м., расположенной на третьем этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещением общего назначения по адресу: <адрес> (стр.), кадастровый номер земельного участка № на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме будет изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья

Е.Л. Зайнутдинова