

З А О Ч Н О Е Р Е Ш Е Н И Е
И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И

02 июня 2011 года

город Новосибирск

Ленинский районный суд города Новосибирска в лице судьи Никифоровой Е.А., при секретаре судебного заседания Клычевой О.О., с участием представителя истца Сазоновой В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело, возбужденное по иску _____ к обществу с ограниченной ответственностью _____ о признании права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства,

у с т а н о в и л :

_____ обратилась в суд с иском к _____, в котором просит признать за ним право собственности на 3364/1574464 доли в общей площади квартир в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект: жилой 16-этажный кирпичный дом по улице Связистов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062370:0014, что после сдачи дома в эксплуатацию будет соответствовать однокомнатной квартире №54 (стр.), общей площадью 33,64 кв.м., расположенной в первом подъезде, на шестом этаже.

В обоснование иска истец указал, что 19 декабря 2007 года между _____ и _____ заключен договор участия в долевом строительстве № 76 Д/С. В соответствии с условиями данного договора, ответчик обязался построить на земельном участке площадью 7420 кв.м. по адресу: город Новосибирск, Ленинский район, улица Связистов, многоэтажный жилой дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № 54 (строительный), расположенную в подъезде № 1, на шестом этаже, общей площадью 33,64 кв.м., а участник долевого строительства обязался принять в собственность объект долевого строительства и уплатить цену договора в размере 504 600 рублей. Обязательства по договору истцом исполнены в полном объеме. Срок введения дома в эксплуатацию установлен III квартал 2009 года, срок передачи объекта - 90 дней после сдачи дома в эксплуатацию. До настоящего времени строительство жилого дома не завершено, дом в эксплуатацию не сдан. Поскольку общая площадь жилых помещений дома составляет 15744,64 кв.м., общая площадь квартиры, подлежащей передаче истцу – 33,64 кв.м., размер доли _____ в незавершенном строительством объекте – 3364/1574464.

Представитель истца _____ в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме, не возражала против рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Представитель ответчика _____ в суд не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен, о причине неявки не сообщил.

С учетом мнения представителя истца, суд определил рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Суд, выслушав объяснения и изучив материалы дела, приходит к следующему.

19 декабря 2007 года между _____ и _____ заключен договор участия в долевом строительстве № 76 Д/С, по условиям которого

застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 0,7420 га, расположенном по адресу: город Новосибирск, Ленинский район, улица Связистов, многоквартирный жилой дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный договором, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства (пункт 1.1 договора).

Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию с учетом норм продолжения строительства в срок 3 квартал 2009 года и в течение 90 дней передать объект долевого строительства участнику долевого строительства после сдачи дома в эксплуатацию.

Факт оплаты _____ инвестиционного взноса в размере 504 600 рублей подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру: №574 от 19.12.2007г.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно пункту 2 статьи 421 Гражданского кодекса РФ стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 740 Гражданского кодекса РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Таким образом, стороны фактически заключили договор строительного подряда, поскольку ответчик принял на себя обязанность построить жилой дом в установленный срок, а истец - уплатить обусловленную договором цену и принять результат строительных работ.

Истец выполнил принятые на себя обязательства, и оплатил обусловленную договором стоимость вышеуказанной квартиры.

Ответчик принятых на себя обязательств не выполнил, дом не построил. В настоящее время ответчик полностью прекратил строительство объекта.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относятся, в том числе, и объекты незавершенного строительства.

По смыслу статьи 55 Градостроительного кодекса РФ строящийся (создающийся) объект недвижимости является объектом незавершенного строительства до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно статьям 703, 729 Гражданского кодекса РФ по договору подряда, заключенному на изготовление индивидуально-определенной вещи, подрядчик передает права на нее заказчику, в том числе и результат незавершенной работы.

В случаях, когда объект незавершенного строительства создавался либо создается на основании регулируемых законом и (или) договором правоотношений двумя или более субъектами гражданских прав и обязанностей, указанными лицами в соответствии со статьями 218, 219 Гражданского кодекса РФ с учетом положений, предусмотренных пунктом 4 статьи 244, статьей 245 Гражданского кодекса РФ, приобретает право общей собственности на такой объект недвижимости.

В силу требований, установленных пунктом 2 статьи 244 Гражданского кодекса РФ, возникающая в этом случае общая собственность, является долевой.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по договору участия в долевом строительстве (далее 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.

Пунктом 3 статьи 7 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» установлено, что незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса до момента приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг. Указанная норма не противоречит ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», согласно статье 6 которого инвесторы имеют равные права на управление, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Распоряжениями мэрии города Новосибирска от 29 июня 2005 года № 4574-р, _____ предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 54:35:062370:0014, площадью 0,7420 га для строительства многоэтажного жилого дома по улице Связистов в Ленинском районе. На основании указанных распоряжений был заключен договор аренды земельного участка № 45181 от 20 июля 2005 года на срок до 20 июля 2009 года.

Строительство многоэтажного жилого дома по улице Связистов Ленинского района города Новосибирска (строительный адрес) осуществлялось ответчиком на основании разрешения на строительство № Ru 54303000-294/1 от 27 февраля 2008 года продление разрешения от 10 ноября 2006 № 294).

Спорная квартира является объектом незавершенного строительства, строительство в настоящее время не ведется, свои обязательства по договору истец выполнил, в связи, с чем у него возникло право требовать передачи объекта строительного подряда в собственность.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права. Действующее законодательство не исключает возможности признания права собственности на объект незавершенного строительства.

В связи, с чем суд полагает необходимым требования удовлетворить.

Руководствуясь статьями 194-199, 233-235 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

р е ш и л :

Исковые требования _____ дозволить.

Признать за _____ право на 3364/1574464 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект - жилой 16-ти этажный кирпичный дом по адресу: город Новосибирск, улица Связистов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062370:0014, расположенном в пределах Ленинского района города Новосибирска, которая после сдачи дома в эксплуатацию будет соответствовать однокомнатной квартире № 54 (строительный), общей площадью 33,64 кв.м., расположенной в первом подъезде, на шестом этаже.

Настоящее решение, вступившее в законную силу является основанием для прекращения права собственности _____ на указанную долю в праве собственности на объект незавершенного строительства и внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Решение может быть обжаловано сторонами в Новосибирский областной суд в течение десяти дней по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда.

Мотивированное заочное решение изготовлено 07.06.2011.

Судья (подпись)

Копия верна. Подлинник решения находится в гражданском деле №2-3545/2011 Ленинского районного суда города Новосибирска.

Судья

Секретарь

Е.А. Никифорова

О.О. Клычева