

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 апреля 2018г. Люберецкий горсуд Московской области в составе председательствующего судьи Сорокиной Т.В., при секретаре Рязановой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ~~Букарева Сергея Александровича~~ к ЗАО «Дирекция по строительству и реконструкции зданий и сооружений» о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Истец в обоснование иска указал, что «20» августа 2014 г. между ~~Букаревым Сергеем Александровичем~~ и Закрытым акционерным обществом «Дирекция по строительству и реконструкции зданий и сооружений» сокращенное наименование: ЗАО "ДСиРЗиС" был заключен договор: участия в долевом строительстве жилого дома № Краск. ~~Краск. 1/1~~ Указанный договор прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В соответствии с договором участия застройщик принял на себя обязательство по строительству на земельном участке по адресу: ~~Московская область, Люберецкий район, с/пос. Красково, д. 1/1~~ ~~Краск. 1/1~~ квартиры, в том числе ~~Краск. 1/1~~ квартиры с условным номером ~~№ 1/1~~, расположенной на ~~1~~ этаже, секция ~~№ 1/1~~ многоквартирного дома, общей проектной площадью ~~64,09~~ кв. м., а участник обязался произвести оплату цены договора на расчетный счет застройщика.

В соответствии с п. 4.1. договора стоимость объекта долевого строительства составляет 4 486 300 (четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч триста) рублей 00 копеек.

Согласно п. 3.3.2 договора участия застройщик обязался обеспечить строительство и ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок не позднее IV квартала 2015 года.

Участник строительства выполнил свои обязательства по договору участия в части оплаты цены договора участия своевременно и в полном объеме с привлечением кредитных средств, что подтверждается платежным поручением от 10.09.2014 года.

Таким образом, на основании договора участия ЗАО "ДСиРЗиС" обязалось ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок - до IV квартала 2015 года и передать объекты долевого строительства участникам, в частности квартиру № ~~1/1~~ - ~~Букареву Сергею Александровичу~~.

Однако, в нарушение п. 3.3.2 Договора участия, п.1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, ЗАО " ДСиРЗиС" не ввело

многоквартирный дом в эксплуатацию и не передало объект долевого строительства в собственность участнику строительства - ~~Буцковой Елене Андреевне~~.

Согласно заключенному договору участия истец при заключении данного договора имел намерение вложить (и вложил) определенную денежную сумму в строительство объекта недвижимости с тем, чтобы после окончания строительства объекта получить конкретное жилое помещение в собственность.

Строительство объекта не завершено и единственной возможностью закрепления за истцом прав на оплаченную ими долю в объекте незавершенного строительства, является признание права собственности на эту долю, которая после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию составит ~~2/44~~ комнатную квартиру с условным номером № ~~45~~, расположенную на ~~1/1~~ этаже, секции ~~4~~ многоквартирного дома, общей проектной площадью ~~44,09~~ кв.м. по строительному адресу: ~~Московская область, Люберецкий район, городское поселение Вязьмо, ул. Колхозная, д. 48~~. Истцом вложены денежные средства в строительство указанного объекта недвижимости с целью удовлетворения своих личных, семейных, бытовых нужд.

Истец надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору, вправе был рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору и со стороны ответчика, а при неисполнении обязательства другой стороной данного договора вправе требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании за ним права на долю в незавершенном строительстве объекта в виде квартиры.

При бездействии ответчика дом может, не вводится в эксплуатацию годами и истец не может получить право собственности на квартиру. С учетом изложенных обстоятельств и норм ГК РФ, истец надлежащим образом и в полном объеме исполнил свои обязательства по оплате за квартиру по договору участия, вправе рассчитывать на исполнение обязательств ответчиком по договору участия, а при неисполнении обязательств ответчиком, заявлять требования о признании права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительством объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

В настоящее время Арбитражным судом Московской области рассматривается дело № А41-98243/2017 о признании Закрытое акционерное общество «Дирекция по строительству и реконструкции зданий и сооружений» несостоятельным (банкротом). Заседание по возможности введения процедуры «наблюдение» назначено на 27.02.2018 г.

Введение процедуры наблюдения не является основанием для признания застройщика банкротом и формирования конкурсной массы за счёт объекта ДДУ так как в соответствии с п. 1. ст. 208.1. ФЗ-127 о несостоятельности (банкротстве) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банк банкротом и об конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения процедур, применяемых в деле о

банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

Просил признать за гр. ~~Вустаселой Еленой Андреевной~~ право собственности на долю в незавершенном строительством объекте недвижимости в виде ~~№~~ комнатной квартиры с условным номером № ~~95~~, расположенную на ~~№~~ этаже, секция ~~№~~ многоквартирного дома, общей проектной площадью ~~64,09~~ кв. м. по строительному адресу: ~~Московская область, Истринский район, городское поселение Адрасково, ул. Кожихина, д. ~~18~~~~.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ответчика ЗАО «Дирекция по строительству и реконструкции зданий и сооружений» в судебное заседание не явился.

Выслушав истца, исследовав письменные материалы дела, изучив представленные доказательства, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

На основании ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Согласно ч. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательствам для сторон правилам, установленным законом, действующим в момент его заключения.

В соответствии со ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Согласно ст. 8 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

В силу ст. 4 Закона субъектами инвестиционной деятельности осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы.

В отношении строительства правовым последствием осуществления инвестиционной деятельности является возникновения у инвесторов права общей долевой собственности на объект инвестиций. При этом раздел объекта инвестиционной деятельности в натуре осуществляется только после ввода его в эксплуатацию.

Положения ст. 4 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» допускают осуществление инвестиционной деятельности как посредством вложения собственных, так и привлеченных средств. В связи с этим инвестором, у которого возникает право общей долевой собственности на результат инвестиционной деятельности, может считаться только лицо, непосредственно являющееся стороной инвестиционного контракта и непосредственно осуществляющее вложение в объект инвестиций.

Согласно ст. 6 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства.

В соответствии с ч.1 ст. 314 ГК РФ если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Судом установлено, что «20» августа 2014 г. между ~~Ивановым Иваном Ивановичем~~ и Закрытым акционерным обществом «Дирекция по строительству и реконструкции зданий и сооружений» сокращенное наименование: ЗАО "ДСиРЗиС" был заключен договор: участия в долевом строительстве жилого дома № Краск ~~2/115-1/112/15~~. Указанный договор прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В соответствии с договором участия застройщик принял на себя обязательство по строительству на земельном участке по адресу: ~~Московская область, Люберецкий район, д.пос. Красково, ул. Косуховская, д. 12/115-1/112/15~~ ти этажного жилого дома на ~~187~~ квартир, в том числе ~~11/11~~ комнатной квартиры с условным номером № ~~115~~, расположенной на ~~11/11~~ этаже, секция ~~11~~ многоквартирного дома, общей проектной площадью 64,09 кв. м., а участник обязался произвести оплату цены договора на расчетный счет застройщика.

В соответствии с п. 4.1. договора стоимость объекта долевого строительства составляет 4 486 300 (четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч триста) рублей 00 копеек.

Согласно п. 3.3.2 договора участия застройщик обязался обеспечить строительство и ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок не позднее IV квартала 2015 года.