

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

22 августа 2018 г.

город Химки, Московская область

Химкинский городской суд Московской области в составе  
председательствующего судьи Кобызева В. А.,  
при секретаре Фроловой Е. А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению МОО «ЮЦЗП» в интересах [REDACTED] к акционерному обществу «Континент проект» в лице конкурсного управляющего Аглинишкене С.А. о признании права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства,

установил:

Истец МОО «ЮЦЗП» в интересах [REDACTED] обратился в суд к акционерному обществу «Континент проект» в лице конкурсного управляющего Аглинишкене С.А. с требованиями о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

В обоснование своих требований истец указал, что между сторонами сложились отношения на основании договора участия в долевом строительстве № ДУ-К06к1-617 от 28 июля 2015 года, по условиям которого ответчик в предусмотренный договором срок обязался передать истцу обусловленный договором объект недвижимого имущества, а истец в свою очередь оплатить, предусмотренную договором цену в размере 121275 рублей.

Вопреки принятым на себя обязательствам, ответчик в предусмотренный договором срок, не обеспечил завершение строительства многоквартирного дома, передачу объекта недвижимости и прав на него, тогда как истец свои обязательства по оплате выполнил в полном объеме.

На основании изложенного, истец просил признать право собственности на долю в праве общей долевой собственности, соответствующую объекту долевого строительства: вид объекта: нежилое помещение, наименование: кладовая № [REDACTED], площадь 3,5 кв. м. по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010317:35, номер дома по проекту [REDACTED].

Истец МОО «ЮЦЗП» в судебное заседание явился в лице представителя по доверенности, который исковые требования поддержал.

Ответчик акционерное общество «Континент проект» в лице конкурсного управляющего Аглинишкене С.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещался в соответствии с требованиями ст. 113 ГПК РФ.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора Управление Росреестра по Московской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещался в соответствии с требованиями ст. 113 ГПК РФ.

В силу ч. 2.1 ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (введена Федеральным законом от 23.06.2016 N 220-ФЗ, вступившим в силу 01.01.2017) организации, являющиеся сторонами и другими участниками процесса, могут извещаться судом о времени и месте судебного заседания лишь посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», если суд располагает доказательствами того, что указанные лица надлежащим образом извещены о времени и месте первого судебного заседания. Такие лица, самостоятельно предпринимают меры по получению дальнейшей информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

С учетом мнения лиц, участвующих в деле, судебное разбирательство в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ проведено в отсутствие не явившихся лиц, извещавшихся о времени и месте судебного заседания.

Решением Арбитражного суда Московской области от 09 июля 2018 года по делу № А41-44403/18 в отношении ответчика введена процедура конкурсного производства с применением параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности банкротстве», а именно банкротство застройщика.

Согласно пункту 1 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., (далее – Обзор) в случае, если исковые требования о признании права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства предъявлены до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, спор должен быть разрешен в порядке гражданского судопроизводства судом общей юрисдикции.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения явившихся лиц, исследовав представленные доказательства в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

По смыслу ч. 2 ст. 56 ГПК РФ, обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, определяются судом в соответствии с нормами права, подлежащими применению к спорным правоотношениям, исходя из требований и возражений лиц, участвующих в деле.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что истец является участником долевого строительства, на основании договора №

ДУ-К06к1-617 от 28 июля 2015 года, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом и передать участнику, обусловленный договором объект долевого участия, а участник обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого участия от застройщика по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Договором № ДУ-К06к1-617 от 28 июля 2015 года определены характеристики объекта, срок передачи застройщиком объекта.

Согласно платежным документам, представленным в материалы дела, обязательства истца по оплате цены договора исполнены в полном объеме в размере 121275 рублей.

Согласно ответам на судебный запрос Главного управления Государственного строительного надзора Московской области № 07Исх-2875/0903, №07ТГ-5371/07-01 застройщиком направлено уведомление от 15 июня 2018 года о приостановке строительства объектов. Не введенный в эксплуатацию многоквартирный дом, в составе которого расположен спорный объект, строился на основании разрешения на строительство и имеет следующие характеристики: многоквартирный дом, № 6 с надземно-подземной автостоянкой находится в состоянии физической готовности на 91% (несущие конструкции 100%, ограждающие конструкции 100%, фасады 90%, наружные инженерные сети 97%, внутренние инженерные системы: электроснабжение 80%, теплоснабжение 100%, лифтовое оборудование 99%, отделка МОП 85 %).

Таким образом, судом установлено, что спорный объект существует в натуре как отдельное изолированное помещение в составе незавершенного строительством многоквартирного дома с высокой степенью готовности и обладает определенными в договоре характеристиками и местоположением.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости в отношении спорного объекта отсутствуют зарегистрированные права каких-либо лиц.

Согласно п. 1 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.

Согласно ч. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Согласно положениям ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства

и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из указанных выше положений норм действующего законодательства следует, что возникновение права собственности истца как участника долевого строительства на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

В п. 1 ст. 130 ГК РФ предусмотрено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 59 названного выше совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

В пункте 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017, участник долевого строительства, надлежащим образом, исполнивший свои обязательства по договору, при неисполнении обязательства другой стороной – застройщиком, вправе требовать защиты своих прав путем признания права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительстве объекте в виде квартиры и определения размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

Тот факт, что строительство спорного жилого дома на момент рассмотрения дела судом не завершено, не может нарушать право истца на защиту своих гражданских прав путем признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, поскольку, участник долевого строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны застройщика, а при неисполнении обязательства требовать защиты своих прав, путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительстве объекте.

Таким образом, учитывая, установленные судом факты, суд приходит к выводу об удовлетворении требований.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковое заявление МОО «ЮЦЗП» в интересах [REDACTED] к акционерному обществу «Континент проект» в лице конкурсного управляющего Аглинишкене С.А. о признании права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства – удовлетворить.

Признать за [REDACTED] право собственности на долю в праве общей долевой собственности, соответствующую объекту долевого строительства: вид объекта: нежилое помещение, наименование: кладовая № [REDACTED], площадь 3,5 кв. м. по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино, на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010317:35, номер дома по проекту 6.

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

В окончательной форме решение суда принято 22 августа 2018 г.

Судья

Кобызев В. А.



ПРОШТО СНО ПРОВЕРОВАНО  
НЕМА ТАКХ.  
СУДИ  
СЕКРЕТАР

