

Дело № [REDACTED]
Поступило в суд [REDACTED] 2011 года

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

31.01.2012 года

город Новосибирск

Кировский районный суд города Новосибирска в составе:
председательствующего судьи Черкасовой О.В.,
при секретаре Аникиной И.Н.,

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] и [REDACTED] к [REDACTED] о защите прав потребителя, признании права собственности,

У С Т А Н О В И Л:

Истец [REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] указывая, что 29.10.2008 года между ней и ответчиком был заключен договор об участии в долевом строительстве №05, согласно которого ответчик обязался создать (построить) жилой дом. [REDACTED] (почтовый номер был присвоен впоследствии) и передать истцу двухкомнатную квартиру [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенную на 5 этаже 4 подъезда жилого дома.

Цена договора была определена сторонами в 2 073 600 рублей, в части оплаты договор был исполнен истцом в полном объеме, была произведена государственная регистрация договора.

Срок исполнения договора [REDACTED] - 01 марта 2009 года.

До настоящего времени обязательство [REDACTED] не исполнено, жилой дом возведен, однако к стационарным коммуникациям не подключен, отделка и обустройство не завершены в полном объеме, в эксплуатацию дом не принят, на собраниях инвесторов директор [REDACTED] ежегодно называет различные сроки сдачи объекта и объективно срок окончания строительства дома истцу не известно.

В настоящее время истец проживает в квартире, произвела в квартире ремонт. В связи с грубым нарушением ответчиком имущественных прав истца в виде неисполнения обязательства, нарушения сроков сдачи объекта – строящегося жилого дома № [REDACTED] по ул. [REDACTED] г.Новосибирска, она вынуждена обратиться в суд.

Общая площадь строящегося жилого дома составляет 5602,26 кв.м., согласно проектной документации, размещающейся публично. Арифметическое исчисление доли, на которую подлежит признание права собственности соответственно

Кроме того, истец заявляет исковые требования о взыскании с ответчика неустойки в размере 500000 рублей за нарушение установленного законом срока исполнения обязательств.

На основании вышеизложенного истец просит признать за [REDACTED] [REDACTED] право собственности на [REDACTED] доли в объекте незавершенного строительства – дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г.Новосибирске, что в последующем будет соответствовать двухкомнатной квартире [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м., на 5 этаже 4 подъезда жилого дома. Взыскать [REDACTED] в пользу [REDACTED] неустойку вследствие неисполнения обязательства в размере 500000 рублей.

Определением Кировского районного суда г. Новосибирска от 31.01.2012 года производство по делу в части взыскания неустойки прекращено в связи с отказом представителя истца от иска в этой части.

В судебное заседание истец – [REDACTED] не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщила.

В судебном заседании представитель истца [REDACTED] – адвокат Кранов В.Г., действующая на основании ордера № 112 от 09.11.2011 года, заявленные требования поддержал. Доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердил. Просил суд

удовлетворить заявленные требования. Не возражал против рассмотрения дела в порядке заочного судопроизводства.

В судебное заседание представитель ответчика ██████████ не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. О причинах неявки суду не сообщил. Возражений не представил.

Суд, с согласия представителя истца, определил рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Исследовав материалы дела, выслушав представителя истца, суд находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что 29.10.2008 года между ██████████ и ██████████ был заключен договор участия в долевом строительстве №05, по условиям которого Застройщик ██████████ обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц, построить (создать) жилой дом со встроенными офисными помещениями в цокольном этаже по ул. ██████████ в Кировском районе г. Новосибирска, состоящий из блоков Г, Д, Е, Ж, расположенный на земельном участке в пределах Кировского района г.Новосибирска, площадью 4662 кв.м., имеющим кадастровый № ██████████ и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать ██████████ в собственность двухкомнатную квартиру №64, общей площадью 64,13 кв.м., расположенную на 5 этаже, а участник обязуется оплатить обусловленную цену, которая определена сторонами в размере 2 073 600 рублей (л.д. 7-13).

В соответствии с п.1.4 Договора срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику 01 марта 2009 года.

Соглашение о зачете от 21.11.2008 года подтверждает, что ██████████ исполнила свои обязательства по договору в части оплаты в полном объеме (л.д. 14).

Копия приказа Администрации Кировского района г.Новосибирска № 1191-од от 22.10.2008 года подтверждает, что строящемуся зданию жилого дома со встроенными офисными помещениями в цокольном этаже (2-я очередь строительства, №1-2 по разбивочному плану 6171) по ул. ██████████ (разрешение на строительство от ██████████) присвоен адрес – Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. ██████████ (л.д. 15).

Правилами ст. 27 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» установлено, что действие указанного закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу данного закона. При этом указанный закон вступает в силу по истечении трех месяцев после дня его официального опубликования.

Первоначальным источником официального опубликования данного закона является «Российская газета» № 292 от 31.12.2004 года. Таким образом, настоящий закон вступил в силу с 01.04.2005 года.

Правилами ст. 4 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» установлено, что договор участия в долевом строительстве должен содержать установленные законом существенные условия и подлежать государственной регистрации.

В соответствии со ст. 421 п.2 ГК РФ стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом и иными правовыми актами. Условия договора определяются сторонами, за исключением случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

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

правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Как следует из материалов дела, ответчик принятых на себя обязательств не выполнил, существенно нарушив сроки сдачи дома в эксплуатацию. Согласно материалам дела указанный дом должен был быть сдан в эксплуатацию в I квартале 2009 года. Однако до настоящего времени в эксплуатацию дом не сдан.

Правилами ст. 56 ГПК РФ установлено, что каждая из сторон должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Доказательств исполнения условий договора, а также доказательств передачи истце квартиры или расторжения с ней договорных отношений, ответчики суду не представили.

Судом установлено, что [REDACTED] действовала добросовестно, в полном объеме исполнила принятые на себя по договору от 29.10.2008 года обязательства, оплатила обусловленную договором стоимость квартиры. Указанное обстоятельство ответчиком не оспаривается. Поэтому, по убеждению суда, она не может быть лишена права на защиту нарушаемого ответчиком права. По убеждению суда, единственным эффективным средством правовой защиты является признание за истцом права собственности на долю в незавершенном строительством объекте.

При определении доли, на которую за истцом должно быть признано право собственности, суд исходит из соотношения площадей квартиры, приобретаемой истцом, и площади жилого дома. Проверив размер доли, указанный [REDACTED] в исковом заявлении, суд полагает его верным, соглашается с методикой расчета доли, предложенной истцом.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты права является признание права.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198, 233-237 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [REDACTED] удовлетворить.

Признать за [REDACTED] года рождения, проживающей в г. Новосибирске, ул. [REDACTED] право собственности на 64/5602 доли в объекте незавершенного строительства – дома № [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. Новосибирске, что в последующем будет соответствовать двухкомнатной квартире № 64 общей площадью 64,13 кв.м., расположенной на 5-м этаже 4 подъезда жилого дома.

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.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления через Кировский районный суд г. Новосибирска.

Председательствующий: подпись

Мотивированное решение изготовлено в совещательной комнате 31 января 2012 года.

Судья: подпись

Копия верна:

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № [REDACTED] Кировского районного суда г. Новосибирска.

На 31.01.2012 года решение в законную силу не вступило.

Судья

О.В.Черкасова

Секретарь

И.Н.Аникина

