

Подлинный документ подшит в
материалах дела № 2-2466/20
Центрального районного суда г. Сочи

УИД: 23RS0059-01-2020-00904634

к делу №2-2466/20

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Сочи

02 июня 2020 года

Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в составе: председательствующего судьи Власенко В.А., при секретаре судебного заседания Росляковой К.А., рассмотрел в открытом судебном заседании в помещении Центрального районного суда г.Сочи гражданское дело по исковому заявлению Яновской Людмилы Евгеньевны Бороздина Виктора Николаевича к ООО «Югстройинвест» о понуждении к исполнению обязательств по договору инвестирования,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ООО «Югстройинвест» о понуждении к исполнению обязательств по договору инвестирования.

В обоснование своих требований истцы указали, что ООО «Югстройинвест» является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7247, расположенным по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, п.Дагомыс, ул.Армавирская, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись 23-23/050-23/050-803/2015-5270/1 от 07.12.2015, на котором осуществляет строительство четырех многоквартирных жилых домов, на основании разрешения на строительство администрации города Сочи от 30 августа 2017 года №RU-23-309-6236-2017.

Между истцами и ответчиком были заключены договоры инвестирования в строительство жилого комплекса.

Согласно условиям заключенных договоров, истцы должны произвести перепланировку приобретаемых объектов, а Застройщик обеспечивает внесение изменений в проектную документацию и введение в эксплуатацию жилого комплекса, в том числе подключение его к сетям жизнеобеспечения. Истцами были выполнены обязательства по договорам инвестирования в полном объеме.

Однако, застройщик уклонился от выполнения взятых на себя обязательств, что послужило основанием для обращения Яновской Л.Е. и Бороздина В.Н. с иском в суд.

Истцы Яновская Л.Е. и Бороздин В.Н. в назначенное судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, представили суду ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие. Также просили удовлетворить в полном объеме заявленные требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика – ООО «Югстройинвест» в назначенное судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, представили суду ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие. Просили суд отказать в части заявленных требований о внесении изменений в проектную документацию, в остальной части не возражали относительно удовлетворения заявленных требований.

Представитель третьего лица – администрация города Сочи в назначенное судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, представили суду ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель третьего лица – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в назначенное судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, представил суду ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представители третьих лиц Юрицына Л.И., Кецап Е.А., Яковлева Н.В., Назарова А.В., Феклисов И.А., Маня М.П., Лютова Е.М. в назначенное судебное заседание не

явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, представили суду ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие.

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с ч.2 данной статьи суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Рассмотрев материалы дела, суд считает требования истцов подлежащим удовлетворению в части.

Как следует из материалов дела установлено судом, ответчик осуществляет на основании разрешения от 30 августа 2017 года №RU-23-309-6236-2017 строительство многоквартирного жилого комплекса, состоящего из 4 жилых домов, площадью застройки – 2288,0 кв.м., общей площадью – 28968,32 кв.м., объем – 84282,36 куб.м., количеством этажей – 13, количество подземных этажей – 1 в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7247, расположенным по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская. Данный объект строился за счет привлеченных денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно представленной документации, в отношении построенного объекта в материалах дела имеется Приказ заместителя руководителя департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края от 21.02.2020 №04-42-14/ИШ утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3.8. и 3.9. статьи 49 Градостроительного кодекса РФ), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства прибором учета используемых энергетических ресурсов. Застройщиком получены: акт о выполнении технических условий от 09.04.2018 №53/ТП, выданный РостЭКэлектросети; справка о выполнении технических условий о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования объекта капитального строительства к подключению (технологическому присоединению) от 20.12.2019 №04-12-39/789; справка о выполнении технических условий по подключению объекта к сетям водоснабжения и водоотведению от 22.03.2019 №06.3/623; справка о выполнении технических условий для телефонизации, радиофикации и подключения высокоскоростного доступа в сеть Интернет от 22.08.2019 №ДТ-0418; справка о выполнении технических условий МУП г. Сочи «Водосток» от 23.09.2019 №1.1-13/5967; справка о выполнении технических условий для диспетчеризации лифтового оборудования от 11.10.2019 №186. Указанные документы позволяют осуществить ввод в эксплуатацию построенного жилого комплекса в порядке статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

После получения заключения от 21.02.2020 №04-42-14/ИШ застройщиком заключены договоры инвестирования: с Яновской Л.Е. от 02.03.2020, по которому истца приобрела объект инвестирования в виде помещений со следующими характеристиками: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская, жилой дом № 1, этаж: 13 (тринадцатый), ориентировочная площадь: 193, 0 кв.м., кроме того балконы – 90,4 кв.м.; жилой дом № 2 этаж: 13 (тринадцатый), ориентировочная площадь: 220,4 кв.м., кроме того балконы 90,8 кв.м.; жилой дом № 3 этаж: 13 (тринадцатый), ориентировочная площадь: 221,8 кв.м., кроме того балконы 101,6 кв.м.; дом № 4 этаж: 13 (тринадцатый), ориентировочная площадь: 192,0 кв.м., кроме того балконы 91,0 кв.м.; и с Борздиным В.Н. от 24.02.2020, по которому истец приобрел

помещения со следующими характеристиками: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская, в жилом доме № 1, этаж: 13 (тринадцатый), общая площадь согласно проекту: 221, 0 кв.м. (ориентировочная площадь), кроме того балконы – 91,5 кв.м.; в жилом доме № 2 этаж: 13 (тринадцатый), общая площадь согласно проекту: 193, 0 кв.м. (ориентировочная площадь), кроме того балконы 91,0 кв.м.; в жилом доме № 3 этаж: 13 (тринадцатый), общая площадь согласно проекту: 193, 0 кв.м. (ориентировочная площадь), кроме того балконы 90,4 кв.м.; в жилом доме № 4 этаж: 13 (тринадцатый), общая площадь согласно проекту: 220,4 кв.м. (ориентировочная площадь), кроме того балконы 101,7 кв.м.

Согласно условиям заключенных договоров истцы приняли на себя обязательства произвести перепланировку приобретаемых объектов инвестирования (определительных назначение: жилое/нежилое) и предоставить Застройщику информацию, в том числе сведения относительно образованных в результате перепланировки (переустройства) помещений, а Застройщик, в сроки предусмотренные действующим законодательством, обеспечивает внесение изменений в проектную документацию и введение приобретаемого объекта инвестирования в эксплуатацию в составе Жилого комплекса, в том числе подключение его к сетям жизнеобеспечения. Истец Яновская Л.Е. произвела данные мероприятия и 15 апреля 2020 года направила застройщику письмо, с просьбой принять результаты перепланировки и заключить с ней дополнительное соглашение уточнив объект инвестирования в следующих характеристиках: общая площадь помещений - 828,2 кв.м., кроме того балконов – 384,7 кв.м., из них квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер А, а именно: квартира № 143/8 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 143/10 площадью 37,0 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 143/11 площадью 37,2 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 143/12 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/13 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного жома литер Б, а именно: квартира № 286/1 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 286/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/3 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 286/4 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 286/5 площадью 24,9 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/6 площадью 25,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; 286/7 площадью 27,6 кв.м., кроме того балкон – 10,9 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного жома литер В, а именно: квартира № 429/1 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 429/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/3 площадью 37,9 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 429/4 площадью 37,7 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 429/5 площадью 24,8 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 429/6 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/7 площадью 27,7 кв.м., кроме того балкон – 11,2 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного жома литер Д, а именно: квартира № 572/8 площадью 25,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/10 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 572/11 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 572/12 площадью 33,9 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 572/13 площадью 33,7 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м. Истец Бороздин В.Н. завершил работы по перепланировке 02.04.2020 и обратился к застройщику направив ответчику дополнительное соглашение к договору инвестирования с предложением уточнить Объект инвестирования - помещения общей площадью – 826,2 кв.м., кроме того балконов - 384,7 кв.м., имеют следующие характеристики: квартиры, расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер А, а именно: квартира № 143/1 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4

кв.м.; квартира № 143/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/3 площадью 37,9 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 143/4 площадью 37,7 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 143/5 площадью 24,8 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 143/6 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/7 площадью 27,7 кв.м., кроме того балкон – 11,2 кв.м., квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер Б, а именно: квартира № 286/8 площадью 25,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/10 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 286/11 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 286/12 площадью 33,9 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 286/13 площадью 33,7 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер В, а именно: квартира № 429/8 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 429/10 площадью 37,0 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 429/11 площадью 37,2 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 429/12 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/13 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер Д, а именно: квартира № 572/1 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 572/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/3 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 572/4 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 572/5 площадью 24,9 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/6 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/7 площадью 27,6 кв.м., кроме того балкон – 10,9 кв.м.

Как следует из материалов дела, ответчик ООО «Югстройинвест» письмами от 10.04.2020 и 22.04.2020, подписав с истцами дополнительные соглашения к договорам, отказался вносить изменения в проектную документацию ссылаясь на длительные сроки исполнения данных обязательств, что повлечёт со стороны ответчика нарушение сроков по ранее заключенным договорам долевого участия в строительстве.

Согласно позиции истцов, объективных причин не исполнять данные обязательства у ответчика не имелось, поскольку в градостроительном плане от 21.09.2016 №RU233090000-000000000010522 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7247 площадью 15069 кв.м., расположен в территориальной зоне Ж4 (многоэтажная жилая застройка до 36 метров) для которой установлен коэффициент использования территории равный 1,8. Согласно примечанию 7 таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» коэффициент использования территорий применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений, в рассматриваемом случае эта площадь соответствует 27 124,2 кв.м. Согласно материалам дела разрешение на строительство выдавалось на объект – 28968,32 кв.м., в котором подземная часть составила часть - 2288,0 кв.м., т.е. наземная часть за вычетом подземной составляет - 26 680,3 кв.м., что на 443,9 кв.м. меньше, указанной в разрешении на строительство. Согласно примечанию 3 таблицы 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденные решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов, т.е. без дополнительных процедур спорный жилой комплекс мог быть увеличен на 2289,6 кв.м. (т.е. на 10 % от его общей площади). В результате

перепланированного пространства 13 наземного этажа образовалось -2423,8 кв.м. из которых - 1654,4 кв.м. площадь помещений и 769,4 кв.м. площадь балконов. Если из суммы образовавшихся помещений 2423,8 кв.м. вычесть 443,9 кв.м. не построенных площадей допустимых по коэффициенту использования территории, то дополнительно образованная истцами площадь в объектах процентном соотношении составляет 7,4 % от его наземной части, что подтверждает соответствие всего жилого комплекса, с учетом образованных истцами помещений, требованиям градостроительных регламентов и коэффициенту использования территории.

Для правильного разрешения спора для данной категории дел имеют значение специальные познания в области жилищного строительства и коммунального хозяйства. Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству в порядке ст. 150 ГПК РФ на основании ходатайства истцов, судом назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «ПСФ "КапРемСтрой» судебному эксперту Каминскому Дмитрию Олеговичу (сертификат соответствия ОСЭ 2017/11-2901, срок действия с 23.11.2017 по 23.11.2020 протокол заседания аттестационной комиссии, отдела по сертификации № 555 от 23.11.2017).

Согласно заключению эксперта № 24/05/20 от 01.06.2020 безопасная эксплуатация многоквартирного жилого комплекса, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:7247, по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская с учетом произведённой перепланировки пространства 13 (наземного) этажа возможна, что обеспечено соблюдением требований СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»; Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»; СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 декабря 2016 г. № 883/пр); СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений», актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83; СП 45.13330.2011 «Земляные сооружения. Основания и фундаменты», актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87; СП 24.13330.2011 «Свайные фундаменты», актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85; СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87); СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции» (Актуализированная редакция СНиП II-22-81*); СП 17.13330.2017 «Кровли» (Актуализированная редакция СНиП II-26-76). Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» (актуализированная редакция СНиП 23-02-2003); Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Права третьих лиц, в том числе правообладателей иных помещений в зданиях комплекса не затрагиваются, угроза их жизни или здоровью при эксплуатации комплекса не создаётся.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (ст. 67 ГПК РФ).

Суд полагает, что представленное заключение судебной строительно-технической

экспертизы является относимым и допустимым по делу доказательством, поскольку проведено специалистом, обладающим соответствующими познаниями в требуемой сфере, имеющим соответствующие документы подтверждающие уровень его образования и опыт работы, а также предупрежденный по ст. 307 Уголовного кодекса РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Данное доказательство в совокупности с иными доказательствами в материалах дела в том числе, заключением о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3.8. и 3.9. статьи 49 Градостроительного кодекса РФ), требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборам учета используемых энергетических ресурсов, утвержденным Приказом заместителя руководителя департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края от 21.02.2020 №04-42-14/ИШ является основанием для удовлетворения судом требований о признании объекта - многоквартирного жилого комплекса пригодным к эксплуатации.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). Согласно пункта 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Кодекса и т.д.

В случаях, когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества.

В силу пункта 2 статьи 8, статьи 131 ГК РФ, статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (здание или сооружение) на основании статьи 219 Кодекса возникает у лица, имеющего в собственности либо на ином праве земельный участок, на котором оно возведено, с момента государственной регистрации данного права в Едином государственном реестре недвижимости. Согласно пункту 1 статьи 1043 ГК РФ имущество, внесенное товарищами в качестве вклада, а также произведенное в результате совместной деятельности, признается их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства. В соответствии с пунктом 2 статьи 8, статьей 131 ГК РФ и применительно к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесенное ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной

регистрации. Следовательно, в том случае, если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании статьи 219 ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок. В ситуации, когда вопреки условиям договора товарищ, обязанный внести вклад в общее дело в виде права аренды или посредством передачи земельного участка в общую собственность товарищей, уклоняется от совершения необходимых для этого действий, другие участники договора простого товарищества вправе в судебном порядке требовать исполнения указанного договора применительно к пункту 3 статьи 551 ГК РФ. Аналогичным образом следует квалифицировать иски товарищей, сформулированные как требования о признании права собственности на долю в созданном недвижимом имуществе, возведение которого являлось общей целью. Право собственности товарища, предъявившего соответствующее требование, возникает не ранее момента государственной регистрации данного права на основании судебного акта об удовлетворении этого требования (пункт 2 статьи 8, статья 131 ГК РФ, и Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

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.

Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость (ст. 12 ГК РФ). Основываясь на материалах дела и позиции сторон: подтверждение со стороны истцов выполнения условий инвестиционных договоров в части оплаты их цены и признание ответчиком выполнения этих обстоятельств истцами, является достаточным доказательством суду для признания права истцов на приобретенные ими объекты инвестирования.

Вместе с тем, как отмечено в п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», согласно пункту 1 статьи 308.3, статье 396 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. При этом следует учитывать, что в соответствии со статьями 309 и 310 ГК РФ должник не вправе произвольно отказаться от надлежащего исполнения обязательства. При предъявлении кредитором иска об исполнении должником обязательства в натуре суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, определяет, является ли такое исполнение объективно возможным. Разрешая вопрос о допустимости понуждения должника исполнить обязанность в натуре, суд учитывает не только положения ГК РФ, иного закона или договора, но и существо соответствующего обязательства.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

Пунктом 1 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, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Как следует из материалов дела, многоквартирный жилой комплекс завершён строительством и в отношении него получено заключение о его соответствии требованиям законодательства. Суд находит обоснованным доводы ответчика и третьих лиц том, что внесение изменений в указанную документацию, повлечет нарушение исполнения сроков передачи объектов участникам долевого строительства со стороны застройщика – ответчика по настоящему делу и, как следствие, нарушение прав участников долевого строительства – третьих лиц по настоящему делу.

Согласно Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018, в соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется в том числе путем пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

По мнению суда, изменение исходно-разрешительной документации не гарантирует самим истцам обязательность реализации данной процедуры, поскольку такая документация как: разрешение на строительство, заключение о соответствии объекта - выдается уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления и не зависит от воли самого ответчика. Кроме того, удовлетворение требований о внесении изменений в документацию, нарушит права иных участников долевого строительства, которые вправе рассчитывать на передачу им объектов долевого строительства при наличии имеющейся в распоряжении ответчика документации. В связи с изложенным, суд приходит к обоснованному решению, что истцам надлежит отказать в этой части требований.

Право на судебную защиту нарушенных прав и законных интересов гарантировано заинтересованному лицу положениями ст. 46 Конституции Российской Федерации и ст. 11 ГК РФ. Согласно ст. 22 ГПК РФ суды в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, рассматривают и разрешают подведомственные им иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, проанализировав условия инвестиционных договоров, принимая во внимание доводы сторон, оценив представленные суду доказательства в их совокупности, учитывая права всех участников процесса, суд приходит к выводу о наличии оснований о частичном удовлетворении заявленных требований.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Яновской Людмилы Евгеньевны и Бороздина Виктора

Николаевича к ООО «Югстройинвест» удовлетворить частично.

Признать соответствующим требованиям технических и градостроительных регламентов и подлежащим эксплуатации согласно его функционального назначения объект капитального строительства - многоквартирный жилой комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:7247, состоящий из: многоквартирного дома корпус №1, литер А, площадь застройки: 744,8 кв.м, строительный объем: 29613,0 куб.м-наземный, 1459,0 куб.м.- подземный, количество этажей: 14, количество подземных этажей: 1 (шт), общая площадь здания: 7836,9 кв.м, кроме того балконы – 352,8 кв.м.; площадь нежилых помещений: 1943,1 кв.м, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме - 1486,2 кв.м., общая площадь коммерческих помещений — 456,9 кв.м; общая площадь жилых помещений (за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас): 5893,8 кв.м, в том числе жилая площадь - 3230,8 кв.м; общая площадь жилых помещений (с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас): 6246,6 кв.м; количество квартир / общая площадь всего: 156 /5893,8 кв.м, в том числе: 1-комнатные: 55(шт)/1997,2 кв.м; 2-комнатные: 44 (шт)/2214,8 кв.м, квартира-студия: 57(шт)/1681,8 кв.м, количество лифтов: 2 шт, материал фундамента: железобетонный монолитный, материал стен: керамзитовые блоки, материал перекрытий: монолитный железобетон; многоквартирного дома корпус №2, литер Б: площадь застройки: 744,8 кв.м; строительный объем: 29613,0 куб.м. - наземный, 1459 куб.м. - подземный, количество этажей: 14, количество подземных этажей: 1(шт), общая площадь здания: 7834,6 кв.м, кроме того балконы – 353,5 кв.м. площадь нежилых помещений: 1942,2 кв.м, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме - 1485,3 кв.м, общая площадь коммерческих помещений — 456,9 кв.м, общая площадь жилых помещений (за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас): 5892,4 кв.м, в том числе жилая площадь- 3230,8 кв.м., общая площадь жилых помещений (с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас):6245,9 кв.м, количество квартир / общая площадь всего: 156 /5892,4 кв.м, в том числе: 1-комнатные: 55(шт)/1997,2 кв.м, 2-комнатные: 44 (шт)/2214,8 кв.м, квартира-студия: 57(шт)/1680,4 кв.м, количество лифтов: 2 шт, материал фундамента: железобетонный монолитный, материал стен: керамзитовые блоки, материал перекрытий: монолитный железобетон; многоквартирного дома корпус №3, литер В: площадь застройки: 744,8 кв.м, строительный объем: 29613,0 куб.м - наземный, 1459,0- подземный, количество этажей: 14, количество подземных этажей: 1(шт), общая площадь здания: 7836,9 кв.м, кроме того балконы – 352,8 кв.м. площадь нежилых помещений: 1943,1 кв.м, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме- 1486,2 кв.м, общая площадь коммерческих помещений — 456,9 кв.м, общая площадь жилых помещений (за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас): 5893,8 кв.м, в том числе жилая площадь-3230,8 кв.м., общая площадь жилых помещений (с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас): 6246,6 кв.м, количество квартир / общая площадь всего: 156 /5893,8 кв.м, в том числе: 1-комнатные: 55(шт)/1997,2 кв.м, 2-комнатные: 44 (шт)/2214,8 кв.м, квартира-студия: 57(шт)/1681,8 кв.м, количество лифтов: 2 шт, материал фундамента: железобетонный монолитный, материал стен: керамзитовые блоки, материал перекрытий: монолитный железобетон; многоквартирного дома корпус №4, литер Д: площадь застройки: 744,8 кв.м, строительный объем: 29613,0 куб.м-наземный, 1459 куб.м - подземный, количество этажей: 14, количество подземных этажей: 1(шт), общая площадь здания: 7834,6 кв.м, кроме того балконы – 353,5 кв.м., площадь нежилых помещений: 1942,2 кв.м, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме - 1485,3 кв.м, общая площадь коммерческих помещений — 456,9 кв.м, общая площадь жилых помещений (за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас): 5892,4 кв.м, в том числе жилая площадь - 3230,8 кв.м., общая площадь жилых помещений (с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас): 6245,9 кв.м, количество квартир / общая

площадь всего: 156 /5892,4 кв.м, в том числе: 1-комнатные: 55(шт)/1997,2 кв.м, 2-комнатные: 44 (шт)/2214,8 кв.м, квартира-студия: 57(шт)/1680,4 кв.м, количество лифтов: 2 шт, материал фундамента: железобетонный монолитный, материал стен: керамзитовые блоки, материал перекрытий: монолитный железобетон и признать право собственности на помещения в многоквартирных домах за участниками долевого строительства, а в остальной части за застройщиком ООО «Югстройинвест», признать право собственности инвесторов Яновской Л.Е. на квартиры с условными номерами №143/9-143/13 (корпус №1 литер А), №286/1-286/7 (корпус №2 литер Б), №429/1-429/7 (корпус №3 литер В), №572/8-572/13 (корпус №4 литер Д) и Бороздина В.Н. на квартиры с условными номерами №143/1-143/8 (корпус №1 литер А), №286/8-286/13 (корпус №2 литер Б), №429/8-429/13 (корпус №3 литер В), №572/1-572/7(корпус №4 литер Д).

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании настоящего решения и подготовленных технических планов, без предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, проектной документации, без истребования иной дополнительной документации и без одновременной государственной регистрации права собственности поставить на государственный кадастровый учет многоквартирный жилой комплекс и помещения в нем, осуществлять государственную регистрацию права собственности на квартиры, нежилые помещения и общее имущество в многоквартирных домах на основании настоящего решения, как единственного и безусловного документа - основания, подтверждающего факт пригодности указанных объектов капитального строительства к эксплуатации без предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию объекта: за участниками долевого строительства на основании актов приема-передачи квартир по договорам участия в долевом строительстве, в остальной части за застройщиком ООО «Югстройинвест»; за инвестором Яновской Людмилой Евгеньевной на основании акта реализации договора инвестирования жилого комплекса №2 от 02.03.2020 в части следующих помещений: квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер А (корпус 1), а именно: квартира № 143/8 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 143/10 площадью 37,0 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 143/11 площадью 37,2 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 143/12 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/13 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер Б (корпус 2), а именно: квартира № 286/1 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 286/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/3 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 286/4 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 286/5 площадью 24,9 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/6 площадью 25,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; 286/7 площадью 27,6 кв.м., кроме того балкон – 10,9 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер В (корпус 3), а именно: квартира № 429/1 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 429/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/3 площадью 37,9 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 429/4 площадью 37,7 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 429/5 площадью 24,8 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 429/6 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/7 площадью 27,7 кв.м., кроме того балкон – 11,2 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер Д (корпус 4), а именно: квартира № 572/8 площадью 25,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/10 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 572/11 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 572/12 площадью 33,9 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 572/13 площадью

33,7 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; за Бороздиным Виктором Николаевичем на основании акта реализации договора инвестирования жилого комплекса от 24.02.2020 в части следующих помещений:квартиры, расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер А (корпус 1), а именно: квартира № 143/1 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 143/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/3 площадью 37,9 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 143/4 площадью 37,7 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 143/5 площадью 24,8 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 143/6 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 143/7 площадью 27,7 кв.м., кроме того балкон – 11,2 кв.м., квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер Б (корпус 2), а именно: квартира № 286/8 площадью 25,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 286/10 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 286/11 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 286/12 площадью 33,9 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 286/13 площадью 33,7 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер В (корпус 3), а именно: квартира № 429/8 площадью 25,6 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/9 площадью 25,1 кв.м., кроме того балкон – 10,1 кв.м.; квартира № 429/10 площадью 37,0 кв.м., кроме того балкон – 25,2 кв.м.; квартира № 429/11 площадью 37,2 кв.м., кроме того балкон – 24,3 кв.м.; квартира № 429/12 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 429/13 площадью 34,3 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартиры расположенные на 13 (тринадцатом) этаже многоквартирного дома литер Д (корпус 4), а именно: квартира № 572/1 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,4 кв.м.; квартира № 572/2 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/3 площадью 38,0 кв.м., кроме того балкон – 24,5 кв.м.; квартира № 572/4 площадью 36,5 кв.м., кроме того балкон – 25,3 кв.м.; квартира № 572/5 площадью 24,9 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/6 площадью 33,8 кв.м., кроме того балкон – 10,2 кв.м.; квартира № 572/7 площадью 27,6 кв.м., кроме того балкон – 10,9 кв.м.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в суд апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда через Центральный районный суд города Сочи в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



В.А. Власенко

ВСТУПИЛО В
ЗАКОННУЮ СИЛУ

СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ



Центральный районный суд г. Сочи
Пронумеровано и скреплено
Печатью на _____ листах
Подпись: *Иванов*



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОННЫЙ СУД
г. Сочи

Судья
