

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 января 2019 года
Одинцовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Павловой И.М.
при секретаре судебного заседания Дутовой Д.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Одинцово гражданское дело по иску Ф.И.О. к ООО «Инвестиционный центр Гарант» о признании права собственности на объект незавершенного строительства, взыскании неустойки, штрафа,
УСТАНОВИЛ:

Ф.И.О. обратился в суд с иском, с учетом уточненных требований, к ООО «Инвестиционный центр Гарант» о признании права собственности на объект незавершенного строительства – машиноместо №, расположенное на № этаже корпуса № многоквартирного дома по адресу: АДРЕС взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в размере 397 086,66 руб., штрафа на основании п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» в размере 198 543,33 руб.

В обоснование требований указано, что 05.04.2017г. заключил с ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЗАПАД» договор № № уступки прав (требований) по договору № от 17.04.2013 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома (корпус № и корпус №) по строительному адресу: АДРЕС соответствии с которым к истцу перешли права и обязанности участника долевого строительства, установленные договором № от 17.04.2013 г. об участии в долевом строительстве многоквартирного дома (корпус № и корпус №) по строительному адресу: АДРЕС, заключенному между застройщиком - ООО «Инвестиционный центр Гарант» и ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЗАПАД», в части долевого строительства – машиноместа №, общей площадью ориентировочно 23,3 кв.м. стоимостью 700 000 руб. По договору уступки истец надлежащим образом исполнил свои обязательства оплатив его цену в размере 700 000 руб. В настоящее время многоквартирный дом построен, но машино-места в эксплуатацию не введены. Самостоятельно истец реализовать свое право на получение, оформление и регистрацию доли в праве общей долевой собственности в объекте незавершенного строительства не имеет возможности иначе, чем на основании судебного акта. Кроме того срок передачи машиноместа предусмотренный № от 17.04.2013 об участии в долевом строительстве не позднее 31.03.2016г. ответчиком нарушен, в связи с чем на основании ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" истом за период с 31.03.2016г. по 06.11.2018г. исчислена неустойка в сумме 397 086,66 руб. на направленную 07.11.2018г. претензию о выплате которой, ответа не получено.

Истец, извещенный надлежащим образом, в судебное заседание не явился, доверил представлять свои интересы Буравлеву А.В., который в представленном суду заявлении на удовлетворении уточненных исковых требований настаивал и просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Ответчиком ООО «Инвестиционный центр Гарант» и третьим лицом ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЗАПАД» извещавшимися судом надлежащим образом в соответствии с требованиями ст. 113 ГПК РФ, ст. 165.1 ГК РФ представителей в судебное заседание не направлено.

При изложенных обстоятельствах с учетом требований ст. 167 ГПК РФ, исходя из того, что реализация участниками процесса своих прав не должна нарушать права и законные интересы других лиц, а также принимая во внимание сроки рассмотрения гражданских дел, установленных ч. 1 ст. 154 ГПК РФ, суд посчитал возможным рассмотреть по существу.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Согласно пункту 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

Пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, 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.

Согласно пункту 30 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Статьей 40 действующего Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" также прямо предусмотрена регистрация права на объекты незавершенного строительства.

При этом законом не установлено запрета или иных ограничений на право иметь в собственности обособленное и обладающее индивидуальными признаками помещение в таких объектах.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, конституционное право гражданина иметь в собственности имущество и свободно распоряжаться им может быть ограничено только федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в статье 10 данного Кодекса, а способы защиты - в статье 12 этого Кодекса, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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, гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, регулируются Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", который не содержит запрета на признание права собственности на незавершенный строительством объект (либо долю к нем), строительство которого является предметом договора долевого участия в строительстве, в той ситуации, когда строительство застройщиком не ведется.

В соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона, 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 1 ст. 6 Федерального закона N 214-ФЗ закреплена обязанность застройщика 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, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п. 1 ст. 12 указанного Закона).

По смыслу статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации выбор способа защиты нарушенного права принадлежит лицу, обратившемуся в суд за такой защитой. Одним из таких способов является признание права.

На возможность защиты нарушенного права путем предъявления исков о признании права собственности на недвижимое имущество указано в пункте 59 названного выше Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г.

Из материалов дела следует, что 20.02.2013 года ООО «Инвестиционный центр Гарант» выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства – многоквартирного дома (корпус № и корпус №), по строительному адресу: АДРЕС

Между ООО «Инвестиционный центр Гарант» и ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Запад» 17.04.2013г. заключен договор №№ об участии в долевом строительстве многоквартирного дома (корпус № и корпус №), по строительному адресу: АДРЕС, согласно которому застройщик обязуется в срок, предусмотренный договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, состоящий из двух отдельно стоящих корпусов: корпус № – 12-ти этажный 8-секционный 473-квартирный жилой дом с инженерными сетями, со встроенными нежилыми помещениями с трехэтажной пристройкой общественного назначения, с подземной автостоянкой на 205 машиномест; корпус № – 5-ти этажный односекционный 28-квартирный жилой дом с инженерными сетями, со встроенными нежилыми помещениями и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства.

Согласно п.2.4 договора участия, планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2015 г.

В соответствии с п. 2.5. договора участия, передача объектов долевого строительства и принятие их участниками долевого строительства осуществляется по передаточному акту после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее 31.03.2016 г.

Между истцом и ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «Запад» 05.04.2017г. заключен договор № № уступки прав (требования) по договору № от 17.04.2013 г. об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии которым к истцу перешли права и обязанности участника долевого строительства, установленные договором № от 17.04.2013 г. об участии в долевом строительстве многоквартирного дома (корпус № и корпус №) по строительному адресу: АДРЕС, заключенному между застройщиком - ООО «Инвестиционный центр Гарант» и ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЗАПАД», в части долевого строительства – машиноместа №, общей площадью ориентировочно 23,3 кв.м. стоимостью 700 000 руб. (п.д. 14-22).

По договору уступки истец надлежащим образом исполнил свои обязательства - осуществил оплату в размере 700 000 руб. (п.д. 23-24).

Министерство строительного комплекса Московской области 09.08.2017 года выдано ООО «ИЦ Гарант» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU № 12-ти этажного, 9-ти секционного жилого дома (корпус №) с системами инженерного обеспечения и благоустройством в границах земельного участка по адресу: АДРЕС (л.д.25- 30)

Как следует из ответа Главного управления государственного строительного надзора Московской области от 18.12.2018 года, общая строительная готовность объекта «Многоквартирный многосекционный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой: №й этап№я очередь - подземная автостоянка с инженерным обеспечением, благоустройство территории за пределами участка строительства» составляет около 70 %. На вышеуказанном объекте завершены работы по устройству несущих и ограждающих конструкций, частично выполнены работы по монтажу систем инженерного обеспечения подземной стоянки, не завершены работы по устройству полов автостоянки, отделочные работы, работы по благоустройству территории за пределами участка строительства.

Таким образом, учитывая, что истец надлежащим образом исполнил свои обязательства по договору путем внесения в полном объеме платы за объект недвижимости в рамках заключенного договора, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны застройщика, а при неисполнении им обязательства - требовать защиты своих прав, в том числе, и путем предъявления требования о признании за ним права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительстве объекте в виде указанного машино-места.

Разрешая требования истца о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в размере 397 086,66 руб., штрафа на основании п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» в размере 198 543,33 руб. суд исходит из следующего.

Как указано выше, согласно п.2.4 договора участия, планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 4 квартал 2015 г.

В соответствии с п. 2.5. договора участия, передача объектов долевого строительства и принятие их участниками долевого строительства осуществляется по передаточному акту после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее 31.03.2016 г.

Истец исполнил свои обязательства по условиям договора, оплатив уступаемое право в полном объеме, обязательства перед застройщиком по оплате объекта долевого строительства исполнены в полном объеме, что подтверждается материалами дела и не оспорено стороной ответчика.

На основании статьи 382 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии с пунктом 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г.), к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон о долевом участии).

В силу части 1 статьи 6 Федерального закона о долевом участии 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, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона о долевом участии 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. Если участником долевого

строительства является гражданин, предусмотренная данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, из указанных положений действующего законодательства и акта их разъяснения следует, что к отношениям застройщика и гражданина, к которому перешли права требования по договору участия в долевом строительстве от первоначального участника долевого строительства (например, юридического лица), применяются не только нормы Федерального закона о долевом участии, но и нормы Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом о долевом участии.

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

Однако стороной ответчика не представлено объективных доказательств, свидетельствующих об уважительности причин неготовности машиноместа в установленный договором срок, а также его передачи по акту приема – передачи истцу по завершению строительства.

Судом установлено, что в установленный договором срок и до настоящего времени машиноместо истцу на передано, в связи с нарушением ответчиком сроков передачи в собственность квартиры, в соответствии с положениями ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" ответчику начислена неустойка.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 31.03.2016г. по 06.11.2018г. на сумму 397 086,66 руб. (л.д. 31)

Указанный расчет судом проверен и признан обоснованным.

В силу ст. 333 ГК Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с абз. 2 п. 34 Постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В данном случае ответчик не заявил о применении ст. 333 ГК РФ.

Учитывая изложенное, суд считает обоснованным и подлежащим удовлетворению требование истца о взыскании неустойки в размере 397 086,66 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 198 543,33 руб. 50 коп. (397 086,66/2).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 12, 194-199 ГК РФ суд

РЕШИЛ:

Иск Ф.И.О. к ООО «Инвестиционный центр Гарант» о признании права собственности на объект незавершенного строительства, взыскании неустойки, штрафа удовлетворить.

Признать за Ф.И.О. право собственности на объект незавершенного строительства – машиноместо №, расположенное на №» этаже корпуса № многоквартирного дома по адресу: АДРЕС

Взыскать с ООО «Инвестиционный центр Гарант» в пользу Ф.И.О. неустойку за период с 31.03.2016г. по 06.11.2018г. в размере 397 086,66 руб., штраф размере 198 543,33 руб., а всего 595 629 руб. 99 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд, через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья:

Решение в окончательной форме принято 18 января 2019 года.