

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

14 июня 2017 года

город Казань

Советский районный суд города Казани в составе судьи Губаевой Д.Ф. - единолично, при секретаре Исмагиловой Л.И.,

с участием: представителя истца
представителя ответчика

Фурмана А.В.,
Ахметшиной А.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Скворцовой Елены Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН» о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения договором участия в долевом строительстве,

У С Т А Н О В И Л:

Скворцова Е.В. (далее также – истец) обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН» (далее также – ответчик) о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения договором участия в долевом строительстве, обосновывая требования неисполнением договорных обязательств со стороны ответчика.

Согласно предварительному договору купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года с последующими изменениями, ответчик принял на себя обязательство заключить основной договор и не позднее 01 июля 2015 года передать в собственность покупателя в лице Мамлеевой Л.Д. двухкомнатную квартиру № 388, общей площадью 55,35 кв.м., на 3-м этаже в 9-этажной секции № 14 блок Е кирпичного, кирпично-монолитного жилого дома переменной этажности, строящегося по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом).

В силу пункта 2.3.1. договора № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года цена квартиры, определенная сторонами в размере 1 миллиона 605 тысяч 150 рублей, в срок до 20 апреля 2012 года подлежит уплате покупателем. 27 апреля 2012 года право требования по предварительному договору купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года перешло от Мамлеевой Л.Д. (цедент) к Скворцовой Е.В. – истцу по настоящему делу (цессионарий) на основании договора № У-3967. Стоимость уступленного требования в размере 1 миллиона 605 тысяч 150 рублей выплачена истцом цеденту в полном объеме.

Однако от возникших перед истцом обязательств по заключению основного договора и передаче жилого помещения ответчик уклоняется, в связи с чем истец просит признать предварительный договор купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года договором участия в долевом строительстве жилого дома.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования полностью, по тем же основаниям, а представитель ответчика против удовлетворения иска возражал.

Рассмотрев заявленные требования и их основания, исследовав доводы сторон, оценив доказательства в их совокупности и установив нормы права, подлежащие применению в данном деле, суд приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон об участии в долевом строительстве) в сферу регулирования данного закона попадают отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство 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, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

На основании части 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о строительной деятельности (далее – привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, обеспечивающих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о таких бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Согласно части 2 статьи 27 Закона об участии в долевом строительстве, его действие 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 настоящего федерального закона.

Как следует из приведенных выше нормативных положений, Закон об участии в долевом строительстве регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств, в частности, граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены начиная с 01 апреля 2005 года.

24
По настоящему делу подлежит применению сохраняющая свою силу правовая позиция, изложенная в преамбуле «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04 декабря 2013 года, а именно: привлечение денежных средств граждан для строительства осуществляется посредством иных сделок, совершаемых без учета требований названного Федерального закона, в частности, заключения предварительных договоров купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, но совершенных в нарушение требований Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», независимо от наименования заключенного сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон.

Таким образом, если сторонами заключен договор, который поименован предварительным договором купли-продажи жилого помещения в объекте строительства и предусматривает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену этого имущества, то суд с учетом существа фактически сложившихся отношений квалифицирует данную сделку как договор долевого участия в строительстве.

Существо фактически сложившихся отношений сторон по настоящему делу определяется судом по правилам статьи 67 ГПК РФ. При этом суд принимает во внимание условия предварительного договора купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года, толкуемого судом в соответствии с требованиями статьи 431 ГК РФ, в сопоставлении с нормативными признаками договора участия в долевом строительстве, установленными статьей 4 Закона об участии в долевом строительстве.

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. 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.

При этом, согласно пункту 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве, под застройщиком понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования

земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Кроме того, элементом правового статуса застройщика является обязанность получить в установленном порядке разрешение на строительство – прежде чем привлекать денежные средства участников долевого строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (часть 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве).

Объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (пункт 2 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве).

Как следует из материалов дела и сторонами не оспаривается, правоотношения по предварительному договору купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года первоначально возникли между ООО «ФОН» (продавец) и Мамлеевой Л.Д. (покупатель) по поводу будущей передачи в собственность объекта недвижимости, конкретно определенного в пункте 2.1.1. указанного договора как двухкомнатная квартира № 388, общей площадью 55,35 кв.м., на 3 этаже в 9-этажной секции № 14 блок Е кирпичного, кирпично-монолитного жилого дома переменной этажности, строящегося по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) (л.д. 6-7).

Согласно пункту 2.3.1 указанного договора, покупатель обязался в срок до 20 апреля 2012 года уплатить полностью цену данной квартиры, установленную пунктом 2.2.1 в размере 1 миллиона 605 тысяч 150 рублей. В распоряжение продавца денежные средства поступили своевременно и в полном объеме, притом задолго до 01 июля 2015 года – срока, не позднее которого многоквартирный дом должен был быть построен, а квартира – передана покупателю.

27 апреля 2012 года Мамлеева Л.Д. передала свои права (требования) по предварительному договору купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года Скворцовой Е.В., заключив с ней договор № У-3967 об уступке права требования (л.д. 11). В порядке перехода уступаемого права Скворцова Е.В. выплатила 1 миллион 605 тысяч 150 рублей, причитающихся за 55,35 кв.м. общей площади квартиры № 388 на 3-м этаже в 9-этажной секции № 14 блок Е кирпичного, кирпично-монолитного жилого дома переменной этажности, строящегося по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом).

Факт оплаты данного объекта недвижимости в полном объеме подтвержден квитанцией ООО «Персона» от 20 апреля 2012 года и не оспаривается ответчиком (л.д.10).

Фактически сложившиеся отношения сторон сделки, хотя бы и именованные как отношения по предварительному договору купли-продажи

21
жилого помещения, являются отношениями участия в долевом строительстве, на что указывают следующие признаки:

определение в договоре подлежащего передаче конкретного объекта недвижимости, включая основные характеристики многоквартирного дома, а также основные характеристики жилого помещения (местоположение объекта, этажность, материал наружных стен дома, количество комнат в жилом помещении, его общая и жилая площадь), что согласуется с нормативным содержанием понятия «объект долевого строительства»;

наличие в договоре условий о сроках передачи объекта недвижимости, цене договора, сроке и порядке ее уплаты, что является существенным для договора долевого участия в строительстве;

факт привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирного дома – принятие и исполнение покупателем договорной обязанности до заключения основного договора уплатить в полном объеме цену приобретаемого имущества путем единовременного платежа задолго до момента передачи жилого помещения в собственность;

наличие у ответчика разрешения на строительство, принятые по договору обязательства по целевому использованию привлеченных денежных средств для строительства многоквартирного жилого дома и факт ведения строительных работ на объекте;

наличие у истца договорного обязательства принять квартиру после сдачи жилого дома в эксплуатацию, что согласуется с правовым статусом участника долевого строительства;

наличие правовых оснований для возникновения права собственности покупателя на жилое помещение и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме – по факту уплаты цены договора, с учетом правила о приобретении права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости (пункт 1 статьи 218 ГК РФ).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что исковые требования о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года договором участия в долевом строительстве жилого дома являются законными, обоснованными, справедливыми и подлежат удовлетворению.

В силу части 1 статьи 88 и части 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, состоящие из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

При обращении в суд истец уплатила государственную пошлину в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах, в сумме 300 рублей, которые подлежат взысканию с ответчика ООО «ФОН».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Иск Скворцовой Елены Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН» о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения договором участия в долевом строительстве – удовлетворить.

Признать предварительный договор купли-продажи жилого помещения № АГ4-82 от 20 апреля 2012 года, заключенный между Скворцовой Еленой Владимировной и обществом с ограниченной ответственностью «ФОН» в отношении двухкомнатной квартиры № 388, общей площадью 55,35 кв.м., на 3 этаже в 9-этажной секции № 14 блок Е кирпичного, кирпично-монолитного жилого дома переменной этажности, строящегося по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) – договором участия в долевом строительстве.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ФОН» в пользу Скворцовой Елены Владимировны возврат государственной пошлины в размере 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан через Советский районный суд города Казани в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



Губаева Д.Ф.



Советский районный суд
г. Казани Республики Татарстан
Пронумеровано и скреплено печатью

