

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

4 августа 2017 года

город Казань

Приволжский районный суд города Казани Республики Татарстан в составе

председательствующего судьи Д.И. Саматовой,
при секретаре судебного заседания А.А. Богдановой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Екатерины Валерьевны Келехсаевой к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН-Ривьера» о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения договором долевого участия в строительстве жилого дома,

установил:

Е.В. Келехсаева обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН-Ривьера» (далее – ООО «ФОН-Ривьера») о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения договором долевого участия в строительстве жилого дома.

В обоснование иска Е.В. Келехсаева указала, что 16 мая 2013 года между ООО «ФОН-Ривьера» и обществом с ограниченной ответственностью «Амина» (правопреемник - общество с ограниченной ответственностью «Ясмин» (далее – ООО «Ясмин»)) был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения № И1-13, согласно которому стороны обязались в будущем заключить договор купли-продажи жилого помещения (далее основной договор). Предметом основного договора является обязательство продавца передать в собственность покупателя жилое помещение в виде однокомнатной квартиры № 4, общей площадью 39,49 квадратных метра, жилой площадью 17,29 квадратных метра, расположенной на 2 этаже в секции 1 в 7-19-этажном кирпично-монолитном жилом доме № 4 по улице Павлюхина Приволжского района города Казани. Стоимость квартиры согласно предварительному договору купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года определена сторонами договора в сумме 2 171 950 рублей, оплата произведена в полном объеме путем зачета взаимной задолженности. Предварительным договором купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года был определен срок сдачи объекта долевого строительства – по 1 июля 2015 года. В настоящее время строительство жилого дома не завершено, квартира по акту истцу не передана. 19 июня 2013 года между истцом и ООО «Амина»

(правопреемник - ООО «Ясмин») заключен договор № У-4995 об уступке права требования по предварительному договору купли-продажи жилого помещения в жилом доме по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом) № И1-13 от 16 мая 2013 года. Согласно условиям вышеуказанного договора, истцу перешло право требования в рамках предварительного договора купли-продажи жилого помещения в жилом доме по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом) № И1-13 от 16 мая 2013 года. Таким образом, истец указывает, что между ней и ответчиком был заключен предварительный договор участия в долевом строительстве, путем заключения договора уступки прав требования. В настоящее время ответчик добровольно заключить договор долевого участия в строительстве отказывается, что послужило основанием для обращения с данным иском в суд. На основании изложенного, истец просит признать предварительный договор купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года договором долевого участия в строительстве жилого дома.

В судебном заседании представитель истца – Н.В. Казаева искимые требования поддержала в полном объеме, просила признать предварительный договор купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года, заключенный между ООО «ФОН-Ривьера» и Е.В. Келехсасовой договором долевого участия в долевом строительстве жилого дома.

Ответчик - ООО «ФОН-Ривьера» о дне и времени судебного заседания извещен надлежащим образом, представитель в суд не явился, возражений и заявлений не представил.

В соответствии со статьей 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. При неисполнении процессуальных обязанностей наступают последствия, предусмотренные законодательством о гражданском судопроизводстве.

Согласно части 1 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

В силу части 1 статьи 233 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства.

Поскольку представитель истца согласна на вынесение по настоящему делу заочного решения, то суд считает возможным рассмотреть дело в порядке заочного производства в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного разбирательства.

Представитель третьего лица, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора - ООО «Ясмин» (ранее ООО «Амина») в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом, возражений и заявлений не представил.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора - внешний управляющий ООО «ФОН-Ривьера» - И.К. Сабиров, извещен о дне и времени судебного заседания, в суд не явился, заявлений и ходатайств не представил.

Выслушав представителя истца и исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Положениями части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем: признания права.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Исходя из положений статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона 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» настоящий Федеральный закон регулирует 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.

Согласно части 1, части 4 статьи 4 Федерального закона 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» 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома

и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона.

Пунктом 9 «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 года) разъяснено, что при наличии в предварительном договоре участия в долевом строительстве условий, обязательных для включения в договор участия в долевом строительстве согласно части 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и в случае соответствия лица, привлечшего денежные средства для строительства, требованиям, предъявляемым к застройщикам статьями 2 (пункт 1) и 3 (части 1 и 2) названного Закона, предварительный договор признается договором участия в долевом строительстве, подлежащим государственной регистрации, с возложением на застройщика обязанности по предоставлению документов на государственную регистрацию.

Согласно пункту 17 «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 04 декабря 2013 года) требование лица, заключившего предварительный договор купли-продажи квартиры в объекте строительства с условием ее предварительной оплаты и исполнившего такое обязательство, о признании права

собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры подлежит удовлетворению.

Из материалов дела следует, что 16 мая 2013 года между ООО «ФОН-Ривьера» (продавец) и ООО «Ясмин» (ранее - ООО «Амина») (покупатель) был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения № И1-13, согласно которому стороны обязались в будущем заключить договор купли-продажи жилого помещения. Предметом основного договора является обязательство продавца передать в собственность покупателя на условиях, предусмотренных основным договором, жилое помещение в виде в виде однокомнатной квартиры № 4, общей площадью 39,49 квадратных метра, жилой площадью 17,29 квадратных метра, расположенной на 2 этаже в секции 1 в 7-19-этажном кирпично-монолитном жилом доме 4 по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом).

Согласно пунктам 2.2.1 и 2.3.1 предварительного договора, цена, подлежащая уплате покупателем продавцу за приобретенную квартиру, устанавливается сторонами в размере 2 171 950 рублей и подлежит оплате покупателем в срок до 30 мая 2013 года.

В соответствии с пунктами 4.1, 4.2 вышеуказанного договора, основной договор между продавцом и покупателем должен быть подписан в течение 60 дней с момента государственной регистрации права собственности продавца на квартиру, но не позднее 1 июля 2015 года. Одновременно с подписанием основного договора покупатель обязуется подписать передаточный акт. Отказ покупателя от подписания передаточного акта равнозначен отказу покупателя от подписания основного договора.

Оплата по договору произведена в полном объеме путем зачета взаимной задолженности, что подтверждается протоколом соглашения о зачете взаимной задолженности на сумму 2 171 950 рублей.

В силу пункта 1 статьи 382 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.

Согласно пункту 1 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

17 июня 2013 года между ООО «Ясмин» (ранее – ООО «Амина») (цедент) и Е.В. Келехсаевой (цессионарий) заключен договор № У-4995 об

уступке права требования по предварительному договору купли-продажи жилого помещения в жилом доме по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом) № И1-13 от 16 мая 2013 года, согласно которому цедент передает и выбывает, а цессионарий принимает на себя права и обязанности первого по предварительному договору купли-продажи жилого помещения в жилом доме по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом) № И1-13 от 16 мая 2013 года в части передачи однокомнатной квартиры № 4, общей площадью 39,49 квадратных метра, жилой площадью 17,29 квадратных метра, расположенной на 2 этаже в секции 1 в 7-19-этажном кирпично-монолитном жилом доме № 4 по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом). Передаваемое по настоящему договору требование оценивается сторонами в размере 2 171 950 рублей, которые цессионарий оплачивает cedentu в день подписания настоящего договора.

Согласно пункту 5 вышеуказанного договора об уступке права требования обязательство перед должником – ООО «ФОН-Ривьера» по оплате предварительного договора купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года исполнено полностью; оплачено 39,49 квадратных метра (100%) общей площади на сумму в размере 2 171 950 рублей, в связи с чем должник не возражает против уступки права требования, являющейся предметом настоящего договора.

К цессионарию в соответствии со статей 384 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором переходит право первоначального кредитора (цедента) в полном объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту заключения настоящего договора. Указанный договор согласован с ООО «ФОН-Ривьера».

Истец свои обязательства по договору № У-4995 об уступке права требования по предварительному договору купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года исполнил в полном объеме. Согласно справки ООО «ФОН-Ривьера» от 15 марта 2017 года, ответчик подтверждает, что Е.В. Келехсаева не имеет задолженности по предварительному договору купли-продажи жилого помещения в жилом доме по улице Павлюхина (1 дом, позиция 7) Приволжского района города Казани № И1-13 от 16 мая 2013 года. Оплаченная сумма составляет 2 171 950 рублей, что соответствует 39,49 квадратных метра квартиры.

Условия договора уступки прав требования и оплата стоимости спорной квартиры не оспариваются ответчиком, возражений не представил.

В соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона 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» предварительный договор, по которому истцу перешло право требования,

содержит все существенные условия договора долевого участия в строительстве.

Е.В. Келехсаева исполнила свои обязательства по договору № У-4995 об уступке права требования по предварительному договору купли-продажи жилого помещения в жилом доме по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом) № И1-13 от 16 мая 2013 года перед ООО «ФОН-Ривьера». Истец принял все права и обязанности по вышеуказанному предварительному договору купли-продажи на основании договора об уступке права требования, согласованного с ответчиком. Однако, ответчик отказал истцу в заключении договора долевого участия в строительстве жилья.

В судебном заседании представитель истца пояснила, что до настоящего времени основной договор между ООО «ФОН-Ривьера» и ЕВ Келехсаевой не подписан, жилое помещение по акту не передано.

Как следует из части 2 статьи 27 Федерального закона 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» действия настоящего Федерального 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 настоящего Федерального закона.

Таким образом, исходя из положений Федерального закона 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», данный Федеральный закон 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 после его вступления в силу – начиная с 1 апреля 2005 года.

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. В таких случаях, если судом

установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в том числе меры ответственности, им предусмотренные.

Указанная правовая позиция сформулирована в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Как видно из договора от 16 мая 2013 года его целью независимо от его наименования является приобретение истцом в будущем жилого помещения в строящемся многоквартирном доме. Кроме того, денежные средства по договору, стороной которого является Е.В. Келехсаева, привлечены для строительства жилого помещения в многоквартирном доме и были внесены в размере стоимости жилого помещения.

Принимая во внимание, что заключенная между сторонами сделка, поименованная как предварительный договор купли-продажи квартиры, с учетом сложившихся отношений фактически представляет собой договор участия в долевом строительстве, его заключение состоялось после 1 апреля 2005 года и учитывая, что ООО «ФОН-Ривьера» взяло на себя обязательство построить многоквартирный дом и передать квартиру истцу, суд полагает исковые требования в части признания предварительного договора купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года договором участия в долевом строительстве подлежащими удовлетворению.

Также, в соответствии с частью 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, государственная пошлина в размере 300 рублей, оплаченная истцом при подаче настоящего иска, подлежит взысканию с ответчика.

Руководствуясь статьями 12, 56, 98, 194-199, 233-237 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Екатерины Валерьевны Келехсаевой к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН-Ривьера» о признании предварительного договора купли-продажи жилого помещения договором долевого участия в строительстве жилого дома удовлетворить.

Признать предварительный договор купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 года заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «ФОН-Ривьера» и Екатериной Валерьевной Келехсаевой договором долевого участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства жилого помещения № 4, общей площадью 39,49 квадратных метра на втором этаже, в первой секции в 7-19-этажном кирпично-монолитном жилом доме по улице Павлюхина Приволжского района города Казани (1 дом).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ФОН-Ривьера» в пользу Екатерины Валерьевны Келехсаевой государственную пошлину в порядке возврата в размере 300 рублей.

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 течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья

(подпись)

Д.И. Саматова

Судья



Копия верна:

Д.И. Саматова

Справка: решение не обжаловано	
вступило в законную силу	
« 19 »	09 2017
Подлинник в деле № 2-3999/17	
Приволжский районный суд г. Казани	
Судья	

Приволжский районный суд
г. Казани
проверено и скреплено
печатью
4 листов
подпись