

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

18 января 2017 года .

пос. ж.д. ст. Высокая Гора

Высокогорский районный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Севостьянова А.А.,
при секретаре Дербеновой Е.И.,
с участием представителя истца Мох Н.В. по доверенности Фурмана А.В.,
представителя ответчика ООО «ФОН» по доверенности Саттаровой А.К.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Мох Николая Васильевича к обществу с ограниченной ответственностью
«ФОН» о признании предварительного договора договором долевого участия в
строительстве жилого дома,

у с т а н о в и л:

Истец Мох Н.В. обратился в суд с вышеназванным иском к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН» (далее – ООО «Фон»), в обоснование указав следующее.

Между ООО «ФОН» и Леонтьевой Ольгой Александровной был заключен предварительный договор № АГ4-412 участия в долевом строительстве от 30 июля 2015 года, согласно которому она приобретает право требования на жилую квартиру в жилом доме № 4, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Ак. Губкина, строительный номер 11 блок-секция (строительный блок многоквартирного дома), количество этажей в секции 10, этаж квартиры 2, строительный номер объекта долевого строительства 334, количество комнат 2, проектная площадь 57,25 кв.м., проектная жилая площадь 34,44 кв.м, (в соответствии с разделом 1, 3 Договора).

Цена объекта долевого строительства (цена договора) определена в п. 5.1. и составляла на момент заключения 2 404 500 рублей. Оплата по договору произведена в полном объеме.

Предварительным договором предусмотрен срок до 31 декабря 2016 года для заключения основного договора долевого строительства.

Договором определен срок сдачи объекта долевого строительства – по 01 декабря 2017 года.

В настоящее время строительство не завершено. Квартира по акту заявителю не передана.

Леонтьева Ольга Александровна и Хрипунков Валерий Юрьевич заключили договор № У-7346 от 30 июля 2015 года об уступке права требования по предварительному договору участия в долевом строительстве

жилого дома по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) № АГ4-412 от 30 июля 2015 года.

Хрипунков Валерий Юрьевич и Леонтьева Ольга Александровна заключили договор № У-7453 от 22 декабря 2015 года об уступке праве требования по предварительному договору участия в долевом строительстве жилого дома по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) № АГ4-412 от 30 июля 2015 года.

Леонтьева Ольга Александровна и Мох Николай Васильевич заключили договор № У-7459 от 13 января 2016 года об уступке праве требования по предварительному договору участия в долевом строительстве жилого дома по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) № АГ4-412 от 30 июля 2015 года.

Приобретаемое право требования заявителем оплачено в полном объеме в размере 1 832 000 рублей по расписке.

Истец указывает, что 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.

Исходя из изложенного, истец просит суд:

- признать предварительный договор № АГ4-412 участия в долевом строительстве от 30 июля 2015 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «ФОН» (ОГРН 1021603148500 ИНН 1656008446) и гражданином Мох Николаем Васильевичем, договором долевого участия в строительстве жилого дома;

- взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ФОН» (ОГРН 1021603148500 ИНН 1656008446) в пользу гражданина Мох Николая Васильевича судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей; сумму расходов на оформление доверенности в размере 2 300 рублей; сумму расходов на оплату услуг представителя 10 000 рублей.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Фурман А.В. исковые требования поддержал в полном объеме, в обоснование привел доводы, изложенные в исковом заявлении.

Представитель ответчика по доверенности Саттарова А.К. исковые требования не признала, пояснила суду, что на момент заключения предварительного договора ООО «ФОН» не был получен земельный участок для строительства объекта, договор аренды земельного участка был заключен только 30 июля 2014 года. Кроме того, в настоящее время разрешения на строительство не получено, строительство фактически не ведется.

Суд, выслушав пояснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и

требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании ст. 429 ГК РФ 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 предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Из материалов дела следует, что между ООО «ФОН» и Леонтьевой Ольгой Александровной был заключен предварительный договор № АГ4-412 участия в долевом строительстве от 30 июля 2015 года, согласно которому она приобретает право требования на жилую квартиру в жилом доме № 4, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Ак. Губкина, строительный номер 11 блок-секция (строительный блок многоквартирного дома), количество этажей в секции 10, этаж квартиры 2, строительный номер объекта долевого строительства 334, количество комнат 2, проектная площадь 57,25 кв.м., проектная жилая площадь 34,44 кв.м, (в соответствии с разделом 1, 3 Договора).

Цена объекта долевого строительства (цена договора) определена в п. 5.1. и составляла на момент заключения 2 404 500 рублей. Оплата по договору произведена в полном объеме. Указанный факт сторонами не оспаривался.

Предварительным договором предусмотрен срок до 31 декабря 2016 года для заключения основного договора долевого строительства.

Договором определен срок сдачи объекта долевого строительства – по 01 декабря 2017 года.

Леонтьева Ольга Александровна и Хрипунков Валерий Юрьевич заключили договор № У-7346 от 30 июля 2015 года об уступке права требования по предварительному договору участия в долевом строительстве жилого дома по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) № АГ4-412 от 30 июля 2015 года.

Хрипунков Валерий Юрьевич и Леонтьева Ольга Александровна заключили договор № У-7453 от 22 декабря 2015 года об уступке праве требования по предварительному договору участия в долевом строительстве

жилого дома по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом № АГ4-412 от 30 июля 2015 года.

Леонтьева Ольга Александровна и Мох Николай Васильевич заключили договор № У-7459 от 13 января 2016 года об уступке праве требования по предварительному договору участия в долевом строительстве жилого дома по ул. Академика Губкина Советского района г. Казани (4 дом) № АГ4-412 от 30 июля 2015 года.

Приобретаемое право требования заявителем оплачено в полном объеме в размере 1 832 000 рублей, что подтверждается распиской от 13 декабря 2016 года и не оспаривается сторонами.

Истец полагает, что предварительный договор № АГ4-412 участия в долевом строительстве от 30 июля 2015 года содержит все условия позволяющие считать его договором долевого участия в строительстве жилого дома.

Согласно ст. 431 ГК РФ 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 названной 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 делового оборота, последующее поведение сторон.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) указанный Федеральный закон регулирует 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, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве 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.

В пункте 4 указанной статьи закреплено, что договор участия в долевом строительстве должен содержать, в том числе,

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 строящегося (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.

Из существа предварительного договора участия в долевом строительстве № АГ4-412 от 30 июля 2015 года следует, что фактически между сторонами сложились правоотношения, связанные с долевым участием в строительстве жилья.

Данный вывод, в частности, следует из совокупного толкования условий пунктов 4.1, 4.2 договора, которыми установлен предельный срок подписания основного договора – 31 декабря 2016 года, установлены сроки передачи и принятия объекта долевого строительства – 01 декабря 2017 года, а также срок,

в течение которого стороны обязаны завершить передачу и принятие объекта долевого строительства (срок передачи объекта) – 31 декабря 2017 года.

Пунктом 5.5 предварительного договора фактически определено, что оплата квартиры должна быть произведена уже в силу условий предварительного договора и задолго до подписания основного договора.

Пунктом 10.3 установлены гарантийные сроки объекта долевого строительства.

Приложением № 1 к предварительному договору № АГ4-412 от 30 июля 2015 года утвержден план объекта долевого строительства, с указанием местоположения, общей площади.

Изложенное также соответствует правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной 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 04 декабря 2013 года, в том числе в пункте 9 названного Обзора, согласно которому 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.

Таким образом, суд приходит к выводу, что предварительный договор купли-продажи жилого помещения № АГ4-412 от 30 июля 2015 года соответствует требованиям статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Оценивая доводы ответчика о том, что на момент заключения предварительного договора ООО «ФОН» не обладал характеристиками застройщика, организацией не был получен земельный участок для строительства объекта, договор аренды земельного участка был заключен только 30 июля 2014 года, разрешения на строительство не получено, в настоящее время строительство фактически не ведется, суд приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик – 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 привлекающее 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.

Как следует из пояснений представителя ответчика, 30 июля 2014 года ответчиком заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 14-45з, на котором предполагается строительство жилых домов, входящих в состав социально-жилищного комплекса «МЧС», на указанном участке выполнены подготовительные строительные работы, вырыт котлован, вбиты сваи.

Указанные действия могут свидетельствовать о фактическом осуществлении организацией-ответчиком ООО «ФОН» строительства жилого дома.

Таким образом, по мнению суда, ООО «ФОН» обладает признаками застройщика, как они определены положениями Федерального закона № 214-ФЗ. Следовательно, предварительный договор № АГ4-412 от 30 июля 2015 года по своим условиям, включенным в его содержание, позволяет квалифицировать данный договор, как договор участия в долевом строительстве.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии с п. 8 ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела относятся другие признанные судом необходимые расходы.

Истец просит взыскать с ответчика расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей; сумму расходов на оформление доверенности в размере 2 300 рублей; сумму расходов на оплату услуг представителя 35 000 рублей.

Согласно договору оказания юридических услуг от 20 ноября 2016 года и приходному кассовому ордеру № 85 от 20 ноября 2016 года к указанному договору, стоимость оплаченных истцом услуг составила 35 000 рублей.

Суд не вправе уменьшать размер указанных расходов произвольно, если другая сторона не представляет возражений и доказательств чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

Ответчик в судебном заседании заявлял о снижении расходов на оплату услуг представителя, полагая их чрезмерно завышенными.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно п. 13 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска,

сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительности рассмотрения дела и другие обстоятельства. Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле.

С учетом характера спора, уровня его сложности, объема нарушенного права, получившего защиту, объема выполненной представителем работы по настоящему делу суд находит размер расходов на оплату услуг представителя истца в 35 000 рублей неразумным, и находит, что требованиям разумности отвечает размер расходов в 10 000 рублей, которые и подлежат взысканию в пользу истца с ответчика.

На основании ч. 1 ст. 48 ГПК РФ граждане вправе вести свои дела в суде лично или через представителей. Личное участие в деле гражданина не лишает его права иметь по этому делу представителя.

В силу ч. 1 ст. 53 ГПК РФ полномочия представителя должны быть выражены в доверенности, выданной и оформленной в соответствии с законом. Полномочия представителя могут быть оформлены, в том числе, в доверенности, удостоверенной нотариально согласно требованиям ст. 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьями 88, 94, 98 ГПК РФ расходы по оформлению доверенности на представителя относятся к судебным издержкам, а следовательно, являются судебными расходами.

Как следует из материалов дела, интересы истца в суде представлял по нотариально оформленной доверенности Фурман А.В. При этом расходы на оплату указанной доверенности понес истец, что подтверждается представленными суду доверенностью, оформленной на бланке строгой отчетности и справкой от 20 ноября 2016 года об оплате 2300 рублей, выданной нотариусом Гришиной О.И.

В силу вышеуказанных нормативных положений подлежит взысканию ответчика и уплаченная истцом государственная пошлина в размере 30 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56-57, 194-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Иск Мох Николая Васильевича к обществу с ограниченной ответственностью «ФОН» удовлетворить.

Признать предварительный договор № АГ4-412 участия в долево-строительстве от 30 июля 2015 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «ФОН» (ОГРН 1021603148500 ИНН 1656008446) и гражданином Мох Николаем Васильевичем, договором долевого участия в строительстве жилого дома.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ФОН» (ОГРН 1021603148500 ИНН 1656008446) в пользу гражданина Мох Николая Васильевича судебные расходы:

- сумму расходов по оплате государственной пошлины в размере 300 (триста) рублей;
- сумму расходов на оформление доверенности в размере 2 300 (две тысячи триста) рублей;
- сумму расходов на оплату услуг представителя 10 000 (десять тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного мотивированного решения в Верховный Суд Республики Татарстан через Высокогорский районный суд Республики Татарстан.

Судья: подпись.

Копия верна, подлинное решение подшито в деле № 2-107/2017, находящемся в производстве Высокогорского районного суда Республики Татарстан.

Судья:



А.А. Севостьянов

ПРОШУ

пронумеровано и скреплено печатью

5/12/2014

листа

Помещик судьи

Хазиева Г.Х.

