

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

11 мая 2017 года

Приволжский районный суд города Казани Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Бисерова А.Ф., при секретаре Марданове Н.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Зарыповой Лейсан Ильшатовны к ЖСК «Солнечный город-7» о признании договора участия в жилищно-строительном кооперативе договором долевого участия в строительстве жилого дома с обязанностью произвести его государственную регистрацию, признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ

Истец обратился в суд с иском к ответчику о признании договора участия в жилищно-строительном кооперативе от 25.03.2016 года заключенного между сторонами, договором участия в строительстве жилого дома с обязанностью произвести государственную регистрацию данного договора, признании права собственности на квартиру № 536, площадью 88,07 кв.м., секция 9, этаж 9, комнат 3, расположенного по адресу: город Казань, строящийся жилой комплекс «Солнечный город» в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе, строение № 10.

В обосновании указав, что 20.02.2016 года истец подала заявление в ЖСК «Солнечный город-7» о принятии ее в члены данного ЖСК. В соответствии с протоколом № 389 от 20.02.2016 года истец была принята в члены ЖСК. 25.03.2016 года между сторонами заключен договор об участии в ЖСК, предметом которого явился размер и порядок участия в кооперативе. Также 25.03.2016 года между истцом и ООО «Солнечный город» заключен договор купли-продажи, по которому истец приобрела права и обязанности вытекающие из членства ЖСК «Солнечный город-7», право на полностью внесенные паенакопления на квартиру 536. По утверждению истца, данный договор является притворной сделкой, прикрывающего договор залога обязательственных прав, вытекающих из членства в ЖСК «Солнечный город-7». Договор купли-продажи пая совершен для вида для обеспечения кредитного договора № 1450807112496006 от 25.03.2016 года, в соответствии с положениями статей 167, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации. По мнению истца, в момент погашения за счет кредитных средств и собственных средств пая, обязательственные права истца прекратились и возникло право собственности на квартиру, что не предусмотрено договором купли-продажи (договором залога). При этом, члены ЖСК «Солнечный город-7» не участвуют в кооперативе, который должен осуществлять строительство многоквартирного жилого дома по смыслу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости» а участвуют в инвестиционной деятельности при строительстве ЖК «Солнечный город», путем подписания договора участия ЖСК. По условиям договора об участии в жилищно-строительном кооперативе, после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, член кооператива приобретает право на оформление в собственность квартиры № 536. Истец произвел оплату стоимости квартиры в полном объеме, дом введен в эксплуатацию. Однако до настоящего времени квартира истцу не передана. Претензия истца к ответчику о необходимости регистрации договора в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве, оставлена без внимания.

По изложенным основаниям истец заявляет к ответчику требования в приведенной формулировке.

Определением суда от 24.03.2017 года в соответствии с положениями статьи 43 ГПК РФ для участия в деле в качестве третьего лица привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ (Управление Росреестра).

Определением суда от 24.04.2017 года в соответствии с положениями статьи 43 ГПК РФ для участия в деле в качестве третьего лица привлечен ПАО «Ак Барс» Банк.

Истец надлежащим образом уведомлен о времени и месте судебного заседания, не явился, обеспечив явку представителя, полномочия которой подтверждены доверенностью.

Представитель истца по доверенности Гатятуллина А.Ф. требования по приведенным основаниям поддержала.

Представитель ответчика по доверенности Андреянов А.В. с иском не согласился, просил оставить его без удовлетворения.

Представитель третьего лица Управления Росреестра Хайрутдинов А.М. представил суду заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Третьи лица ПАО «Ак Барс» Банк, ООО «Солнечный город» надлежащим образом уведомлены о времени и месте судебного заседания, явку представителей не обеспечили, ходатайств об отложении не заявляли, о рассмотрении дела в их отсутствии не просили.

С учетом мнения явившихся участников процесса, суд считает возможным провести рассмотрение дела в данном составе.

Заслушав доводы явившихся участников процесса, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями статьи 123.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

В пунктах 1 и 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон), установлено, что 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 заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 8 вышеуказанного Закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании пункта 1 статьи 16 Закона, право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Установлено, что в соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ, свидетельством о государственной регистрации, 05.08.2010 года в качестве юридического лица, зарегистрирован ЖСК «Солнечный город-7» (л.д.42).

По Уставу ЖСК «Солнечный город-7» от 27.07.2010 года, жилищно-строительный кооператив создается по инициативе граждан в целях удовлетворения потребностей в жилье, предметом деятельности жилищно-строительного кооператива является удовлетворение потребностей членов ЖСК путем участия в строительстве жилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: город Казань, жилой комплекс

«Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 7.

В пункте 4.3 Устава определено, что для достижения уставных целей ЖСК осуществляет функции заказчика, инвестора, застройщика и подрядчика для строительства индивидуальных и многоквартирных домов, управление недвижимым имуществом.

Зарыповой (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И. и ЖСК «Солнечный город-7» 25.03.2016 года заключен договор участия в жилищно-строительном кооперативе, предметом которого является размер и порядок участия пайщика в кооперативе, который подписав договор выражает согласие и присоединяется к единым условиям членства в ЖСК, изложенным в Уставе.

В пункте 1.2 договора установлено, что пайщик принимает на себя обязательства по оплате вступительного членского взноса, паевого взноса и иных предусмотренных договором и Уставом ЖСК платежей.

На основании пункта 1.3 договора Кооператив принимает на себя обязательство по участию в инвестировании строительства жилого дома по строительному адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10.

В силу пункта 1.4 договора после завершения строительства жилого дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, при условии выполнения членом кооператива обязательств по внесению паевого взноса в полном объеме, включая доплату в случае увеличения площади, член кооператива приобретает право на оформление в собственность квартиры № 536, площадью 88,07 кв.м., секции 9, этаж 9, состоящей из 3-х комнат, расположенного по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10.

В соответствии с пунктом 2.2 договора общий размер взноса, направляемый на инвестирование строительства, состоит из вступительного и паевого взноса и составляет 4 086 448 рублей 00 копеек.

В пункте 2.4 данного договора установлено, что паевый взнос на квартиру оплачивается за счет собственных средств и кредитных средств, предоставляемых ПАО «Ак Барс» Банк по кредитному договору № 1450807112496006 от 25.03.2016 года.

По кредитному договору № 1450807112496006 от 25.03.2016 года, заключенному между ПАО «Ак Барс» Банк и Зарыповой (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И., последней предоставлен кредит на сумму 2 780 000 рублей на срок 180 месяцев для приобретения квартиры, с процентами в размере 15,8% годовых до оформления права собственности на квартиру, 13,8% годовых с момента оформления права собственности на квартиру и оформления закладной, с передачей в залог приобретенного жилого помещения.

Согласно договора купли-продажи пая от 25.03.2016 года заключенного между Зарыповой (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И. и ООО «Солнечный город», последним приобретены в полном объеме права и обязанности Зарыповой (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И. вытекающие из членства в

ЖСК «Солнечный город-7», а именно право на полностью (частично) внесенные паенакопления (паевый взнос, пай) на квартиру № 536 по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10, право получения указанного объекта во владение и пользование или в собственность, а также иные имущественные и неимущественные, но связанные с имуществом права вытекающие из членства в ЖСК, со стоимостью передаваемых прав 4 086 448 рублей 00 копеек.

На основании части 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В пункте 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

На основании пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Довод истца о том, что вышеуказанный договор купли-продажи от 25.03.2016 года является притворной сделкой судом отклоняется, как не подтвержденный достоверными, относимыми и допустимыми доказательства предусмотренными статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Суд приходит к выводу, что данный довод является надуманным.

В соответствии с поданным в ЖСК «Солнечный город-7», заявлением от 20.02.2016 года Зарыпова (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И. просит принять ее в члены ЖСК «Солнечный город-7» с предоставлением права на квартиру № 536 по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10, после внесения паевого взноса (л.д.26).

Указанное заявление представлено истцом при подаче иска, в связи с чем, довод представителя истца о том, что заявление не подавалось, отклоняется.

По протоколу № 389 от 26.02.2016 года Зарыпова (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И. принята в члены ЖСК «Солнечный город-7» (л.д.30).

Согласно справке от 27.04.2017 года ЖСК «Солнечный город-7» Зарыпова (прежняя фамилия Миннибаева) Л.И. является членом ЖСК и по состоянию на 27.04.2017 года ей полностью оплачен паевый взнос на квартиру № 536 по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10.

При этом, как следует из искового заявления и не оспаривается сторонами строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, выделенном МВД по РТ, что в том числе подтверждает разрешение на

строительство RU16301000-46-ж от 20.03.2008 года выданное ИК МО г. Казани – МВД по РТ.

Между тем, как следует из материалов дела и пояснений представителя ответчика до настоящего времени дом по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10, в эксплуатацию не сдан. Указанное обстоятельство представителем истца не оспорено.

Из пояснений участников процесса следует, что квартира Зарыповой Л.И. до настоящего времени не передана. Данное обстоятельство стороны не оспаривают, а потому они считаются установленными.

По сведениям Управления Росреестра от 19.04.2017 года в едином государственном реестре регистрации прав на объекты недвижимости отсутствует запись о регистрации прав на квартиру № 536, площадью 88,07 кв.м., секции 9, этаж 9, состоящей из 3-х комнат, расположенного по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10 (л.д.101).

Таким образом, исходя из совокупности установленных обстоятельств и имеющихся доказательств, суд приходит к выводу, что договор участия в жилищно-строительном кооперативе от 25.03.2016 года заключенный между Зарыповой (Миннебаевой) Л.И. и ЖСК «Солнечный город-7» по его предмету и признакам, не может быть отнесен к договору долевого участия в строительстве жилого дома. Как производного от первоначального требования на ответчика не может быть возложена обязанность произвести государственную регистрацию данного договора.

До разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фактической передачи и оформления соответствующего акта на квартиру № 536, площадью 88,07 кв.м., секции 9, этаж 9, состоящей из 3-х комнат, расположенного по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10, не может быть признано право собственности на квартиру.

Таким образом, заявленные исковые требования, как не основанные на законе, удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 193-199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковое заявление Зарыповой Лейсан Ильшатовны к ЖСК «Солнечный город-7» о признании договора участия в жилищно-строительном кооперативе от 25.03.2016 года заключенного между Зарыповой Лейсан Ильшатовной и ЖСК «Солнечный город-7» договором долевого участия в строительстве жилого дома с обязанностью произвести его государственную регистрацию, признании права собственности на квартиру № 536, площадью 88,07 кв.м., секции 9, этаж 9, состоящей из 3-х комнат, расположенного по адресу: город Казань, жилой комплекс «Солнечный город», в границах улиц Оренбургский тракт и Фермское шоссе, строение № 10, оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Верховный суд РТ через Приволжский районный суд г. Казани в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: подпись

В окончательной форме принято
13.05.2017 года

Копия верна.

Судья:



Приволжский районный суд
города Казани
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____

