

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 декабря 2019 года

город Москва

Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи
Т.В. Соленой,

при секретаре Т.А. Дик,

с участием истца Романова М.С., представителя истца

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6262/2019 по
иску Романова Михаила Сергеевича к Жилищно-строительному кооперативу
«Альфа» о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец Романов М.С. обратился в суд с иском к Жилищно-строительному кооперативу «Альфа» о признании права собственности на блок жилого дома блокированной застройки – жилое помещение площадью 210,9 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1981), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, нежилое помещение площадью 18,5 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1980), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, пом. VII, нежилое помещение площадью 77,3 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1979), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, помещение I, мотивируя тем, что между Романовым М.С. и ЖСК «Альфа» заключен договор застройщика № 1654/02/39-40/100, действующий с 23 июля 2004 года. В соответствии с условием договора застройщика, предметом договора является выделение застройщику и закрепление за ним в установленном в ЖСК «Альфа» порядке участка № 100, расположенного в микрорайоне № 39-40, пускового комплекса № 2, площадью 450 кв.м., местоположение которого указано в приложении № 1 к договору, определение порядка использования указанного участка, определение порядка использования общего имущества членов кооператива, определение порядка эксплуатации домовладения, определения размера членского взноса, а также определение размера и порядка внесения вступительного, паевого и иных взносов, предусмотренных Уставом ЖСК. Согласно договору на данном участке был построен жилой дом блокированной застройки (секция жилого дома), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 79, корп. 3, кв. 1. Согласно п. 5.1. и 5.3. договора застройщика, размер вступительного взноса составляет 10000 долларов США, размер паевого взноса составляет 1378887,32 руб. Обязательства по оплате паевого взноса истцом выполнены в полном объеме. На основании технического паспорта, выданного Юго-Западным территориальным бюро технической инвентаризации г. Москвы, секция жилого дома двухэтажная, с мансардой состоит из жилых комнат, кухни, санузлов, подсобных помещений. В настоящее время истец вселен в секцию жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, проживает в нем и оплачивает членские взносы. Истец Романов М.С. на выделенном земельном участке построил жилой дом блокированной застройки, строительство закончено, жилые помещения пригодны для проживания, пай сформирован и полностью оплачен. Однако, ЖСК «Альфа» своих обязательств по договору застройщика не выполнил и дом в эксплуатацию не сдал, в связи с чем, истец Романов М.С. не имеет возможности зарегистрировать право собственности на жилой дом в установленном порядке. Истец является членом ЖСК «Альфа»

Истец Романов М.С., представитель истца в судебное заседание явились,

исковые требования поддержали, по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просили иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ЖСК «Альфа» в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела по существу извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора – Департамент городского имущества г. Москвы в судебное заседание явился, решение по заявленным требованиям оставил на усмотрение суда.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора – Правительства города Москвы в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, возражений на иск не представил.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора – Префектуры ЮЗАО г. Москвы в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, возражений на иск не представил.

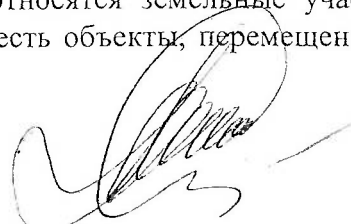
Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, возражений на иск не представил.

Согласно правовой позиции Конституционного суда РФ, изложенной в определении от 22.03.2011 года № 435-О-О, статья 167 ГПК РФ предусматривает обязанность суда отложить разбирательство дела в случае неявки кого – либо из лиц, участвующих в деле, в отношении которых отсутствуют сведения об их извещении, а также в случае неявки лиц, извещенных о времени и месте судебного заседания, при признании причин их неявки уважительными. Уважительность причин неявки определяется судом на основании анализа фактических обстоятельств, поскольку предусмотреть все причины неявки, которые могут быть отнесены к числу уважительных, в виде исчерпывающего перечня в законе не представляется возможным. Данное полномочие суда, как и закрепленное ст. 118 ГПК РФ право суда считать лицо в упомянутом в ней случае надлежаще извещенным вытекает из принципа самостоятельности и независимости судебной власти; лишение суда этих полномочий приводило бы к невозможности выполнения стоящих перед ним задач по руководству процессом.

Исходя из изложенного, принимая во внимание то, что реализация участниками гражданского процесса своих прав не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, суд, в соответствии со ст. 118 ч. 3, 167 ГПК РФ, с учетом мнения истца, представителя истца, полагает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие представителя ответчика ЖСК «Альфа», представителей третьих лиц Департамента городского имущества города Москвы, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Правительства города Москвы, Префектура ЮЗАО г. Москвы, по имеющимся в материалах дела письменным доказательствам.

Выслушав истца, исследовав письменные доказательства, дав оценку собранным по делу доказательствам в их совокупности, суд считает иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, 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



05

ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии со ст. ст. 307, 309 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т. п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав). Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно ч. 4 ст. 218 ГК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

На основании ст. 110 ЖК РФ Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

В судебном заседании из искового заявления, объяснений истца, представителя



истца, представленных письменных доказательств судом установлено, что между Романовым М.С. и ЖСК «Альфа» заключен договор застройщика № 1654/02/39-40/100, действующий с 23 июля 2004 года. В соответствии с условием договора застройщика, предметом договора является выделение застройщику и закрепление за ним в установленном в ЖСК «Альфа» порядке участка № 100, расположенного в микрорайоне № 39-40, пускового комплекса № 2, площадью 450 кв.м., местоположение которого указано в приложении № 1 к договору, определение порядка использования указанного участка, определение порядка использования общего имущества членов кооператива, определение порядка эксплуатации домовладения, определения размера членского взноса, а также определение размера и порядка внесения вступительного, паевого и иных взносов, предусмотренных Уставом ЖСК.

В соответствии с п. 1.17. договора застройщика, паевой взнос – взнос, вносимый членом кооператива в установленном порядке и направляемый на финансирование проектирования и строительства объектов общего пользования (объекты инфраструктуры жилого комплекса ЖСК, строительство магистральных и внутриквартальных сетей водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения, дорог). Определяется на основании расходов кооператива по строительству объектов общего пользования и устанавливается правлением кооператива.

В соответствии с п. 5.3. договора застройщика, размер паевого взноса составляет 1378887,32 руб. Обязательства по оплате паевого взноса в сумме 138887,32 руб. выполнены, что подтверждается справкой ЖСК «Альфа».

В соответствии с п. 4.2.1., ЖСК «Альфа» обязался выделить застройщику земельный участок и закрепить его в порядке, установленном ЖСК, а также закрепить за Застройщиком выбранный тип коттеджа, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и при отсутствии задолженности перед кооперативом по всем видам взносов и иным платежам, подготовить за счет средств Застройщика, необходимые Застройщику документы для оформления прав собственности на домовладение в пользу Застройщика в органах государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке и прав аренды или собственности на закрепленный участок или идеальную долю участка.

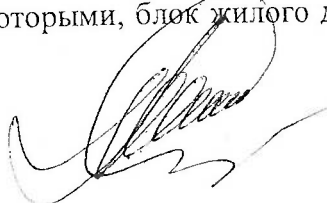
В соответствии с п. 7.1. договора, после завершения строительства здания Застройщик письменно уведомляет ЖСК о готовности здания к приемке приемочной комиссией. ЖСК за счет Застройщика организует подготовку документов для сдачи здания в эксплуатацию. После окончания процедуры приемки ЖСК передает Застройщику документ, разрешающий ввод объекта в эксплуатацию.

Романов М.С. свои обязательства по оплате паевого взноса выполнил полностью, что подтверждается справкой о выплаченном пае

В соответствии со справкой о выплаченном пае № 122 от 22 февраля 2019 года, Романов М.С. является членом ЖСК «Альфа» и занимает блок блокированного жилого дома (квартиру) № 1. Общая площадь 306,7 кв.м., жилая площадь 210,9 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, домовладение 22, кв. 1. Пай выплачен полностью 01 июня 2011 года.

Согласно заключения для присвоения адреса объекту недвижимости, адрес объекта недвижимости определен – г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22.

ТБТИ проведена техническая инвентаризация жилого строения по ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, составлены поэтажный план, экспликация в соответствии с которыми, блок жилого дома блокированной застройки-



жилое помещение площадью 210,9 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1981), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, нежилое помещение площадью 18,5 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1980), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, пом. VII, нежилое помещение площадью 77,3 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1979), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, помещение I.

Из искового заявления, представленных письменных доказательств, в судебном заседании установлено, что в настоящее время истец вселен в указанное домовладение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, оплачивает членские взносы.

ЖСК «Альфа» своих обязательств по договору застройщика не выполнил и дом в эксплуатацию не сдал, по независящим от него обстоятельствам.

В соответствии со ст. 218 ч. 1 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. Согласно ч. 4 ст. 218 ГПК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что в соответствии с договором застройщика № 1654/02/39-40/100, стороны указанного договора исполнили обязательства, Романов М.С. внес паевой взнос, размер которого определен сторонами в договоре, и, в соответствии со ст. 218 ч. 1, 4 ГК РФ, приобрел право собственности на возведенный объект недвижимого имущества, который создан Романовым М.С. для себя и с соблюдением закона. Указанный в договоре объект недвижимости построен. Однако, необходимые документы для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости ответчик истцу не передал, что препятствует истцу оформить свое право собственности в установленном законом порядке.

В судебном заседании установлено, что до настоящего времени заключенный между сторонами договор застройщика № 1654/02/39-40/100 сторонами не оспаривался, не признавался недействительным, не расторгался, не изменялся и не дополнялся.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суд приходит к выводу, что иски требования о признании права собственности на объект недвижимого имущества в виде блока жилого дома блокированной застройки - жилое помещение площадью 210,9 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1981), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, нежилое помещение площадью 18,5 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1980), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, пом. VII, нежилое помещение площадью 77,3 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1979), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, помещение I, подлежат удовлетворению, поскольку Романов М.С. в полном объеме выполнил обязательства по внесению паевых взносов, взятые в соответствии с условиями договора, объект недвижимого имущества, в отношении которого заявлены иски требования, построен, и у истца, в связи с исполнением ею обязательств по договору и в соответствии со ст. 218 ч. 1, 4 ГК РФ возникло право собственности на объект недвижимого имущества, созданного для себя и с

соблюдением закона.

Согласно ст. 219 ГК РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

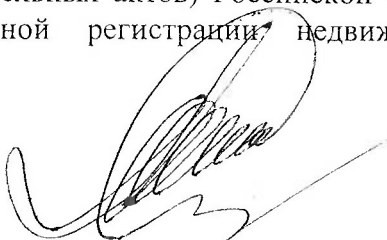
Согласно п. 11 Постановления Пленума ВС N 10 и Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 ГК РФ).

Согласно ч. 6 ст. 131 ГК РФ, порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно ст. 1 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав). Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно со ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке.

При этом, п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (в редакции Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации от 03.07.2016 г. N 361-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" основаниями для



осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Таким образом, решение по вступлении в законную силу, является основанием для осуществления государственного кадастрового учета по регистрации права собственности Романова М.С. на блок жилого дома блокированной застройки - жилое помещение площадью 210,9 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1981), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, нежилое помещение площадью 18,5 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1980); расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, пом. VII, нежилое помещение площадью 77,3 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1979), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, помещение I.

При таких обстоятельствах, оценивая представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать право собственности Романова Михаила Сергеевича на блок жилого дома блокированной застройки - жилое помещение площадью 210,9 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1981), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, нежилое помещение площадью 18,5 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1980), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, пом. VII, нежилое помещение площадью 77,3 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1979), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, помещение I.

Решение по вступлении в законную силу, является основанием осуществления регистрации права собственности Романова Михаила Сергеевича на блок жилого дома блокированной застройки - жилое помещение площадью 210,9 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1981), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, кв. 1, нежилое помещение площадью 18,5 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1980), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, пом. VII, нежилое помещение площадью 77,3 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0012010:1979), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Семенова, домовладение 93, корп. 22, помещение I.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда через Зюзинский районный суд г. Москвы в течение одного месяца.

Судья

Копия в 2 экз. на 1 л. 23

КОПИЯ

Судья _____

Секретарь _____

Решение, определение вступило в законную силу

01.02.2020

Судья _____

Секретарь _____

Все, что проиндуковано,
принумеровано и
судебно печатно

Листов.

Судья

Секретарь



[Handwritten signature]