

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г.Уфа

02 [REDACTED] 2015 года

Кировский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Казбулатова И.У.,
при секретаре Шариповой Н.Г.,
с участием представителя истца Давлетшина А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску И [REDACTED]
к Жилищно-строительному кооперативу «СТРОИМ ДОМ», открытому
акционерному обществу "СтройПроектЦентр" о признании права собственности на долю в
объекте незавершенного строительства,

установил:

И [REDACTED] обратился в суд с указанным иском, требуя признать за ним право собственности на 1/292 доли в объекте незавершенного строительства - многоквартирном жилом доме строительный номер 6, находящимся в мкр. Бакалинский, ограниченный улицами Бакалинская, Чернышевского, Степана Злобина в Кировском районе города Уфы, которая будет соответствовать после ввода в эксплуатацию - двухкомнатной квартире № [REDACTED] (строительный номер) на 7 этаже в 25-этажном доме № 6 (строительный номер) общей проектной площадью 54,5 кв.м. по адресу (строительный адрес) г.Уфа, Кировский район, микрорайон «Бакалинский», в соответствии с Членским договором (договором присоединения) № 6/49 от 22.03.2010 года.

Требование мотивировано тем, что 22.03.2010 г. между ЖСК «СТРОИМ ДОМ» и И [REDACTED] заключен Членский договор (договор присоединения) № 6/49, согласно которому И [REDACTED] стал членом кооператива и за ним было закреплено право на приобретение двухкомнатной квартиры № [REDACTED] на 7 этаже в 25-этажном доме № 6 общей площадью 54,5 кв.м., расположенного в микрорайоне «Бакалинский» Кировского района г.Уфы на земельном участке с кадастровым номером 02:55:01 09 10:0333.

И [REDACTED] в полном объеме исполнил принятые по договору обязательства об оплате квартиры, что подтверждается актом приема-передачи векселей от 22.03.2010 года.

После окончания строительства предметом собственности становится вышеуказанная квартира. Договором установлена стоимость квартиры в размере 1362500,00 рублей.

Надлежащее выполнение обязательств по Членскому договору подтверждается.

Истец в судебное заседание не явился, о дне, о времени и месте судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, судебной повесткой. Истец обратился в суд с заявлением о рассмотрении дела в его отсутствие.

Соответчик ОАО «СтройПроектЦентр», ЖСК «СТРОИМ ДОМ» извещены о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Представители третьих лиц извещены о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца, представителя ответчиков и третьих лиц в силу ст. 167 РФ.

В судебном заседании представитель истца Давлетшин А.А. требования поддержал по изложенным в иске доводам.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд считает иск подлежащим удовлетворению.

Как установлено судом, на основании постановления Главы администрации г. Уфы № 545 от 15.02.2005 г. между Администрацией г. Уфы и ОАО «СтройПроектЦентр» 22.02.2005 г. заключен договор № 203-05 и дополнительное соглашение аренды земельного участка кадастровый номер 02:55:01 09 10:0333, расположенного по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Бакалинская, для использования в целях проведения подготовительных работ и строительства спортивно-оздоровительного и торгово-культурного центра и жилищного комплекса, общей площадью 250000 кв.м. Договор аренды прошел государственную регистрацию.

ОАО «СтройПроектЦентр» отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа г. Уфа выдано разрешение на строительство № RU 03308000-3-Ж от 10.12.2010 г.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 06.12.2011 в отношении ОАО «СтройПроектЦентр» возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве), определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 28.02.2012 в отношении ОАО «СтройПроектЦентр» введена процедура наблюдения. При наличии взаимосвязанных требований к застройщику, в отношении которого инициирована процедура банкротства, и к инвестору, на которого правила ст.ст. 201.4, 201.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не распространяются, в силу ст. 22 ГПК Российской Федерации дело подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции. Таким образом, исходя из субъектного состава и характера спорных отношений дело подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции в силу статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статей 27 и 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Республики Башкортостан от 21 апреля 2011 года № 375. (ред. от 29.08.2011), в соответствии с Законом Республики Башкортостан "О мерах по защите прав граждан, пострадавших вследствие неисполнения застройщиками (заказчиками) обязательств по строительству многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан» постановлено ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» совместно с Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре обеспечить завершение строительства жилых домов № 6, 7, 8, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 02:55:01 09 10:0333 по строительному адресу: город Уфа, Кировский район, микрорайон Бакалинский.

Для реализации инвестиционного проекта по строительству жилых домов ЖСК «Строим Дом» привлек к участию соинвестора И. [REDACTED] путем заключения Членского договора (договор присоединения) № 6/49, от 22.03.2010г., согласно которому Иксанов И.И. стал членом кооператива и за ним было закреплено право на приобретение двухкомнатной квартиры № [REDACTED] на 7 этаже в 25-этажном доме № 6 общей площадью 54,5 кв.м., расположенного в микрорайоне «Бакалинский» Кировского района г.Уфы на земельном участке с кадастровым номером 02:55:01 09 10:0333.

И. [REDACTED] в полном объеме исполнил принятые по договору обязательства об оплате квартиры, что подтверждается актом приема-передачи векселей от 22.03.2010года.

После окончания строительства предметом собственности становится вышеуказанная квартира. Договором установлена стоимость квартиры в размере 1362500,00 рублей.

Надлежащее выполнение обязательств по Членскому договору подтверждается.

В соответствии со ст. 309 и 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

У установленный срок жилой дом не возведен и не сдан.

Соответственно ЖСК «Строим Дом» нарушил свое обязательство перед истцом по Членскому договору (договор присоединения) и не передал до настоящего времени права на объект недвижимости.

Неисполнение ЖСК «Строим Дом» послужило основанием для обращения с настоящим заявлением в суд.

Одним из способов защиты гражданских прав ст. 12 ГК РФ называет признание права.

Ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу, которое согласно ст. 128 ГК РФ является объектом гражданских прав. Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно, в том числе и по решению суда.

С учетом приведенных норм ГК РФ, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, истец,

надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения паевого взноса, вступительного и членского взноса в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств и со стороны ЖСК «Строим Дом», а при неисполнении обязательств ЖСК «Строим Дом» вправе требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвесторы, а соответственно и соинвесторы, имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений. Незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса до момента приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг.

Произведенные истцом инвестиции, в виде паевых взносов, на стадии строительства дома являются капитальными вложениями, поэтому до завершения строительства можно определить долю сделанных истцом вложений в праве долевой собственности на незавершенное строительство следующим образом.

Площадь жилого здания, согласно технико-экономическим показателям составляет 15 909,91 кв. м. площадь жилого помещения –квартиры № [] составляет 54,5 кв.м.

Доля истца в праве собственности на незавершенный строительством объект составляет: 15909,91 кв.м./54,5 кв.м. Размер доли истца в праве собственности на незавершенный строительством объект составляет 1/292.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд
решил:

Иск И [] к Жилищно-строительному кооперативу «СТРОИМ ДОМ», открытому акционерному обществу "СтройПроектЦентр" о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства – многоквартирном жилом доме, удовлетворить.

Признать за Иксановым Искаком Исламовичем право собственности на 1/292 доли в объекте незавершенного строительства - многоквартирном жилом доме строительный номер 6, находящимся в мкр. Бакалинский, ограниченный улицами Бакалинская, Чернышевского, Степана Злобина в Кировском районе города Уфы, которая будет соответствовать после ввода в эксплуатацию – двухкомнатной квартире № [] (строительный номер) на 7 этаже в 25-этажном доме № 6 (строительный номер) общей проектной площадью 54,5 кв.м. по адресу (строительный адрес) г.Уфа, Кировский район, микрорайон «Бакалинский», в соответствии с Членским договором (договором присоединения) № 6/49 от 22 марта 2010 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия судом в окончательной форме через Кировский районный суд г.Уфы.

Председательствующий:

Казбулатов И.У.

Верно: судья

Казбулатов И.У.

« 15 » [] 20 15 г.

Решение не вступило в законную силу « [] » 20 [] г.

Секретарь суда:

Судья: []

Решение вступило в законную силу « 08 » [] 20 15 г.

Секретарь суда: []

Судья: []

И. У. Казбулатов

Подлинник решения подшит в материалы гражданского дела №2-[]/2015 Кировского районного суда г.Уфы Республики Башкортостан.