КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

6 февраля 2019 года г. Иркутск

Октябрьский районный суд г. Иркутска в составе:
председательствующего судьи Варгас О.В.,
при секретаре Л.М. Араданаевой,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-10/2019 по иску [redacted] к акционерному обществу «Финансово-строительная компания [redacted], администрации г. Иркутска о признании права собственности на объекты недвижимости,

установил:

В обоснование своих требований истец указала, что 08.07.2014 между [redacted] (дольщик) и [redacted] (застройщик) заключены и зарегистрированы в ЕГРН восемь договоров участия в долевом строительстве автостоянки на земельном участке по адресу: [redacted], кадастровый номер [redacted] на машиноместо № 59, цена договора 1 400 000 руб., № 116 на машиноместо № 60, цена договора 1 400 000 руб., № 117 на машиноместо № 84, цена договора 1 400 000 руб., № 118 на машиноместо № 148, цена договора 1 300 000 руб., № 119 на машиноместо № 149, цена договора 1 300 000 руб., № 120 на машиноместо № 150, цена договора 1 300 000 руб., № 121 на машиноместо № 151, цена договора 1 300 000 руб., № 122 на машиноместо № 152, цена договора 1 300 000 руб.

Денежные обязательства истца по договорам участия в долевом строительстве исполнены в полном объеме. Данное обстоятельство подтверждается прилагаемыми квитанциями и справкой [redacted]

Ответчик по условиям вышеназванных договоров принял на себя перед истцом обязательства по строительству здания автостоянки и после получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию - по передаче [redacted] соответствующих машиномест в срок не позднее 60 календарных дней после ввода в эксплуатацию объекта.

Обязательства [redacted] по строительству были выполнены - возведение объекта долевого строительства фактически завершено в полном объеме, все необходимые строительно-монтажные работы и мероприятия по благоустройству реализованы, объект поставлен на кадастровый учет в качестве оконченного строительством нежилого здания. В отношении причитающихся [redacted] машиномест также осуществлен кадастровый учет, составлены кадастровые паспорта на нежилые помещения.

Однако здание автостоянки не было введено ответчиком в эксплуатацию по причине неполучения им соответствующего разрешения.

Между тем, согласованный сторонами предельный срок ввода объекта в эксплуатацию - декабрь 2014 года истек (пункт 6.1. в договорах).

Ввиду отсутствия разрешения на ввод автостоянки в эксплуатацию в настоящее время [redacted] лишена возможности зарегистрировать свое право собственности на объекты недвижимости, причитающиеся ей по договорам участия в долевом

строительстве, и реализовывать в отношении них правомочия собственника.

Истец просит признать за ней право собственности на следующие объекты недвижимости, расположенные в нежилом здании кадастровый номер [redacted] по адресу: [redacted]

На подземном этаже № 1:

- нежилое помещение - машиноместо № 59 площадью 24,1 кв.м. кадастровый номер [redacted],
- нежилое помещение - машиноместо № 60 площадью 25,5 кв.м. кадастровый номер [redacted],
- нежилое помещение - машиноместо № 84 площадью 20,8 кв.м. кадастровый номер [redacted]

На подземном этаже № 2:

- нежилое помещение - машиноместо № 148 площадью 24,1 кв.м. кадастровый номер [redacted],
- нежилое помещение - машиноместо № 149 площадью 24,1 кв. м кадастровый номер [redacted],
- нежилое помещение - машиноместо № 150 площадью 21,8 кв.м. кадастровый номер [redacted],
- нежилое помещение - машиноместо № 151 площадью 21,8 кв.м. кадастровый номер [redacted],
-нежилое помещение – машиноместо № 152 площадью 21,7 кв.м. кадастровый номер [redacted].

В судебном заседании представитель истца [redacted] исковые требования поддержал, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика [redacted] в судебном заседании исковые требования признала, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации г. Иркутска [redacted] просила в удовлетворении иска отказать.

Истец [redacted], представители третьих лиц Службы государственного строительного надзора Иркутской области, Правительства Иркутской области, Министерства имущественных отношений Иркутской области в судебное заседание не явились, о дате и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Суд, с учетом мнения явившихся лиц, полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца, представителей третьих лиц в порядке, предусмотренном ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав явившихся лиц, изучив материалы дела, исследовав материалы арбитражного дела № А19-7363/2013 по иску [redacted] к Администрации г. Иркутска о признании права собственности, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствие со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права, иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности могут возникнуть из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Пунктом 1 ст. 131 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно ст. 213 ГК РФ, в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

В силу 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.

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

В соответствии со ст. 8 Федерального Закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ) передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. 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. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

В силу ст. 12 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», одним из оснований государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Судом установлено, что 08.07.2014 между [redacted] (дольщик) и [redacted] (застройщик) заключены восемь договоров №№115-122 участия в долевом строительстве, предметом которых является участие застройщика и дольщика в строительстве доли в праве общей долевой собственности в объекте долевого строительства, характеристики «объекта» изложены в приложении №1 к договору, входящего в состав автостоянки, расположенной на земельном участке по адресу г. Иркутск, подземная автостоянка 2-ой пусковой, кадастровый номер [redacted], площадь земельного участка 3 099 км.в.

Согласно приложений №1:

- к договору № 115 объектом является машиноместо №59, площадью 24,1 кв.м., стоимостью 1 400 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 116 объектом является машиноместо №60, площадью 25,5 кв.м., стоимостью 1 400 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 117 объектом является машиноместо №84, площадью 20,8 кв.м., стоимостью 1 400 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 118 объектом является машиноместо №148, площадью 24,1 кв.м., стоимостью 1 300 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 119 объектом является машиноместо №149, площадью 24,1 кв.м., стоимостью 1 300 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 120 объектом является машиноместо №150, площадью 21,8 кв.м., стоимостью 1 300 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 121 объектом является машиноместо №151, площадью 21,8 кв.м., стоимостью 1 300 000 руб. (2.2.1 договора),

-к договору № 121 объектом является машиноместо №152, площадью 21,7 кв.м., стоимостью 1 300 000 руб. (2.2.1 договора).

Внесение [redacted] в полном объеме денежной суммы по договорам подтверждается представленными квитанциями, справкой ответчика от 11.05.2018 и не оспаривается ответчиком.

Указанные договоры в установленном законом порядке зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области.

Выпиской из Единого государственного реестра прав подтверждается, что земельный участок с кадастровым номером [redacted] принадлежит на праве собственности [redacted].

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 07.11.2013 установлено, что [redacted] получил 11.10.2010 от отдела выдачи разрешительной документации инженерно-строительного управления комитета по градостроительной политике Администрации г. Иркутска разрешение на строительство в отношении объекта: многоквартирные дома с автостоянками и ТП. 1 очередь строительства. 1 пусковой комплекс, расположенного по адресу: [redacted] Тем не менее, строительство спорного по настоящему иску объекта (2 пусковой комплекс) осуществлялось истцом без разрешения на строительство; кроме того, в установленном порядке не был оформлен градостроительный план земельного участка. Следовательно, в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ спорный объект недвижимости является самовольной постройкой, поскольку у истца в период проведения строительных работ по созданию спорного здания подземной автостоянки отсутствовало действующее разрешение на строительство.

Право собственности [redacted] на смежные земельные участки, в пределах границ которых расположен спорный объект, подтверждается представленными в дело свидетельствами о государственной регистрации права от 12.03.2009 серия 38-АГ № 957024 и от 27.06.2013 серия 38-АЕ № 111824. Расположение спорного объекта в границах принадлежащих [redacted] участков усматривается из представленной в дело схемы межевания земельных участков, составленной обществом с ограниченной ответственностью «СтудияПроект».

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 07.11.2013 за [redacted] признано право собственности на объект недвижимого имущества: незавершенный строительством объект – здание подземной автостоянки общей площадью 4065,22 кв.м. (2 пусковой комплекс) в Октябрьском районе г. Иркутска по ул. Александра Невского.

Судом установлено, что строительство объекта на дынный момент завершено.

Таким образом, из представленных судом доказательств следует, что объект недвижимости до настоящего времени в эксплуатацию не введен, свои обязательства [redacted] по договорам участия в долевом строительстве по осуществлению ввода объекта в эксплуатацию и передаче истцу нежилых помещений не исполнило. Доказательств обратного ответчиком суду не представлено.

При таких обстоятельствах, с учётом приведенных норм ГК РФ, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, истец, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договорам путем внесения платы за машиноместа в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны ответчика, а при неисполнении обязательств ответчиком может требовать защиты своих прав, в том числе, путем предъявления иска о признании права собственности на объект недвижимости.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях - в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ в редакции на момент разрешения спора судами).

Определением Октябрьского районного суда г. Иркутска от 22.10.2018 по делу была назначена комплексная судебная строительно-техническая, пожарно-техническая, экологическая экспертиза.

Согласно заключению строительно-технической экспертизы, проведенной экспертом ООО «ВСКБ им А.А. Якушева» Хороших В.Г. №567-ОБ объект

капитального строительства – здание подземной автостоянки, II пусковой комплекс, общей площадью 4065,22 кв.м., расположенное по адресу: [redacted] соответствует требованиям проекта, нормативным требованиям, содержащимся в «Техническом регламента о безопасности зданий и сооружений» (№384-ФЗ от 30.12.2009), а также требованиям обязательных национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), обеспечивающих безопасность при эксплуатации здания. Права и законные интересы других граждан не нарушены, не создается угрозы их жизни и здоровью. Для соблюдения противопожарных требований необходимо восстановить огнезащитное покрытие воздуховодов системы противодымовой вентиляции.

Из письменных пояснений представителя [redacted] следует, что [redacted] приступило к устранению указанного нарушения. Было произведено восстановление огнезащитного покрытия воздуховодов системы дымоудаления с нанесением огнезащитного состава «Плазас» и материалом базальтовым огнезащитным рулонным, фольгированным в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

Из заключения судебной экологической экспертизы, проведенной экспертом ООО «Центр экологического сопровождения природопользования» Риккинен А.Б., следует, что в результате изучения материалов дела, обследования объекта было определено соответствие объекта исследования обязательным требованиям в области охраны окружающей среды. Определено возможное негативное влияние объекта на состояние окружающей среды, здоровье и санитарно-гигиенические условия жизнедеятельности населения, как на сегодняшний день, так и на период дальнейшего функционирования. По результатам экологической экспертизы было выяснено, что объект исследования - здание подземной автостоянки, общей площадью 4065,22 кв.м., расположенное по адресу: [redacted] соответствует экологическим правилам и нормам. С учетом установленных в ходе экспертизы обстоятельств определено, что объект исследования безопасен для окружающей природной среды, жизни и здоровья людей.

В соответствии с заключением эксперта АНО «Экспертный консультативный центр. Судебная экспертиза» Потяженко Е.С. №118/2018 объект капитального строительства - здание подземной автостоянки, II пусковой комплекс, общей площадью 4065,22 кв.м., расположенное по адресу: [redacted] соответствует требованиям пожарной безопасности, данный объект не создает угрозу жизни и здоровью людей. Пожарная безопасность обеспечена.

Из заключения ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Иркутской области» от 08.10.2018 следует, что нежилое 2х этажное здание автостоянки в т.ч. подземные – 2, в Октябрьском районе г. Иркутска по [redacted] соответствует СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями).

Суд принимает во внимание представленные заключения, считает их относимыми и допустимыми доказательствами по делу, каких-либо данных о том, что экспертизы проведены с нарушением закона суду не представлено.

Выводы экспертов аргументированы, каких-либо оснований не доверять заключениям судебных экспертов у суда не имеется.

Из справки ООО «НовГео» от 19.10.2018 следует, что участок с кадастровым номером [redacted] (здание подземной автостоянки) полностью находится в границах участка с кадастровым номером [redacted] (земельный участок).

25.12.2014 спорные нежилые помещения поставлены на кадастровый учет, им присвоены кадастровые номера: машиноместу № 59 - [redacted] машиноместу № 60 - [redacted] машиноместу № 84 - [redacted] машиноместу № 148 - [redacted] машиноместу № 149 - [redacted] машиноместу № 150 - [redacted] машиноместу № 151 - [redacted] машиноместу № 152 - [redacted]

При таких обстоятельствах, установив факт нахождения земельного участка, на котором возведен спорный объект, в собственности ответчика, его целевое назначение, а также соответствие спорной постройки требованиям технических, санитарных и иных, предъявляемых к такого рода постройкам правил, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания права собственности за истцом на машиноместа, которые соответствуют предмету заключенных им договоров с застройщиком.

В силу ст. 98 ГПК РФ с [redacted] в пользу истца подлежат взысканию понесенные последним расходы по уплате государственной пошлины в размере 60 000 руб.

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

решил:

Исковые требования [redacted] удовлетворить.

Признать за [redacted] право собственности на объекты недвижимости, расположенные в нежилом здании кадастровый номер [redacted]

На подземном этаже № 1:

- нежилое помещение - машиноместо № 59 площадью 24,1 кв.м. кадастровый номер [redacted],

- нежилое помещение - машиноместо № 60 площадью 25,5 кв.м. кадастровый номер [redacted],

- нежилое помещение - машиноместо № 84 площадью 20,8 кв.м. кадастровый номер [redacted].

На подземном этаже № 2:

- нежилое помещение - машиноместо № 148 площадью 24,1 кв.м. кадастровый номер [redacted],

- нежилое помещение - машиноместо № 149 площадью 24,1 кв. м кадастровый номер [redacted],

- нежилое помещение - машиноместо № 150 площадью 21,8 кв.м. кадастровый номер [redacted],

- нежилое помещение - машиноместо № 151 площадью 21,8 кв.м. кадастровый номер [redacted],

-нежилое помещение – машиноместо № 152 площадью 21,7 кв.м. кадастровый номер [redacted].

Взыскать с [redacted] в пользу [redacted] государственную пошлину в размере 60 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Иркутский областной суд через Октябрьский районный суд г. Иркутска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: О.В. Варгас

секретарь с.з Кулеш Т.А
«18» 05 2019

Решение (заочное решение, определение) вступило в законную силу 14.05.2019
подлинный документ находится в деле (материале) № 2-10/2019
Октябрьского районного суда г. Иркутска
секретарь с.з
(должность работника выдавшего документ)
Кулеш Т.А Кулеш
(ФИО, подпись)
«18» 05 2019 г.