Изготовлено 16 мая 2011 г.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 мая 2011 г. Железнодорожный городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Алебастрова Д.П., при секретаре Ковешникове А.И.,

с участием А.М.А., ее представителя - адвоката Танкарян Р.И., представителя КБ «Москоммерцбанк» /ОАО/ - У. М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску А.М.А. к Обществу с ограниченной ответственностью «Строительно-Монтажная Ассоциация Модерн Индустрия» /ООО «С.М.А. Модерн Индустрия»/ о признании права собственности на квартиру в объекте незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Истица обратилась в суд с иском к ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» о признании права собственности на объект незавершенного строительства, соответствующий площади квартиры, на которую она имеет право по договору.

В обоснование заявленных требований сослалась, что в соответствии с условиями договора уступки, соглашения к нему оплатила стоимость жилого помещения в строящемся доме по адресу: <адрес>.

Представитель ООО «С.М.А. Модерн Индустрия», З.С.Л., представители ТСЖ «Пионерская 14/3», представители администрации городского округа Железнодорожный, УФСГР КиК по МО в суд не явились.

Исследовав материалы, представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Установлено, что ООО «С.М.А. Модерн Индустрия» осуществляло строительство <данные изъяты>-этажного многоквартирного <данные изъяты> жилого дома по адресу: <адрес> на основании инвестиционного контракта от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированного в министерстве строительного комплекса Московской области ДД.ММ.ГГГГ за №, дополнительных соглашений к этой сделке, разрешений на строительство, договора аренды земельного участка.

В соответствии с условиями заключенных истицей договора уступки права № от ДД.ММ.ГГГГ, соглашения к нему от ДД.ММ.ГГГГ дополнительного соглашения к нему ответчик „ после сдачи этого

объекта в эксплуатацию при исполнении обязательств по оплате данного жилого помещения обязан передать ей по акту в собственность квартиру под условным номером <данные изъяты> /с учетом изменений по данным БТИ - №/.

Истица обязательства по оплате указанной "в договоре стоимости квартиры исполнила.

Из материалов дела следует, что строительство объекта не завершено, дом в эксплуатацию не сдан, строительная готовность составляет <данные изъяты> %.

Согласно ст.ст. 309, 310 ГК 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.

Как установлено, ответчик, в нарушение условий инвестирования строительства, обязательства по передаче истице квартиры не исполнил.

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

В соответствии с требованиями ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу, которое на основании ст. 128 ГК РФ является объектом гражданских прав.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно, в том числе и по решению суда.

Также суд при разрешении настоящего спора принимает во внимание, что, как следует из представленных документов /технического описания строящегося объекта, плана и экспликации квартиры, выданных ГУП МО БТИ, акта Главгосстройнадзора, письма министерства строительного комплекса Московской области/, только имеющиеся незначительные недоделки в <данные изъяты>-этажном многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес> препятствуют вводу дома в эксплуатацию.

С целью завершения строительства дома по вышеуказанному адресу участники долевого строительства создали ТСЖ «Пионерская 14/3», которое привлекает средства для финансирования строительных работ и включено в состав участников Инвестиционного контракта № от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждено протоколом № общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ и копией дополнительного соглашения № от ДД.ММ.ГГГГ

Определением Арбитражного суда г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ в отношении ответчика введена процедура банкротства, в связи с чем дом по <адрес> может попасть в конкурсную массу с дальнейшей продажей с публичных торгов.

Анализируя эти установленные по делу обстоятельства в совокупности, суд приходит к выводу, что признание за истицей права собственности на имущество в объекте незавершенного строительства в виде помещения /квартиры/, стоимость которой ею оплачена, является способом защиты прав, нарушенных ответчиком.

Поэтому заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Одновременно установлено, что указанная квартира приобретена на средства, полученные по кредитному договору, заключенному с КБ «Москоммерцбанк» /ООО/ / в настоящее время - КБ «Москоммерцбанк /ОАО/.

В соответствии с условиями договора данное имущество является предметом залога во исполнение обязательств перед кредитором.

Согласно Закону РФ от 29 мая 1992 г. «О залоге», Закону РФ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке /залоге недвижимости/» ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не установлено договором.

Поскольку в соответствии с требованиями закона и условиями договора приобретенная истицей на заемные средства квартира с момента регистрации права собственности подлежит обременению залогом до исполнения денежных обязательств в пользу кредитора, суд приходит к выводу, что указанное жилое помещение подлежит обременению залогом в пользу этой кредитной организации.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление А.М.А. к Обществу с ограниченной ответственностью «Строительно-Монтажная Ассоциация Модерн Индустрия» /000 «СМ.А. Модерн Индустрия»/ о признании права собственности на квартиру в объекте незавершенного строительства удовлетворить.

Признать за А.М.А. право собственности на имущество -в виде квартиры за условным № / по данным ГУП МО БТИ - №/ в объекте незавершенного строительства по адресу: <адрес>.

Признать обременение этого имущества с момента государственной регистрации права собственности ипотекой /залогом/ в силу закона в пользу КБ «Москоммерцбанк» /ОАО/.

Решение может быть обжаловано в Мособлсуд в течение десяти дней

через Железнодорожный горсуд.