Дело № 2-1500/16

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

06 апреля 2016 года

Долгопрудненский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Лапшиной И. А.,

при секретаре Савченковой М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Л.Н.С., Л.О.Н. к жилищно-строительному кооперативу «Западный», АО «СУ-155» о признании права совместной собственности на жилое помещение,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд к жилищно-строительному кооперативу «Западный», АО «СУ-155» с иском о признании за ними права совместной собственности на жилое помещение.

Представитель истцов **адвокат Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»** в судебное заседание явилась и показала, что между истцами и жилищно-строительным кооперативом «Западный» (далее – ЖСК «Западный», (в лице товарищества на вере (коммандитное товарищество «СУ-№ 155») был заключен договор об участии в ЖСК «Западный». Согласно договору, ЖСК участвует в инвестировании строительства жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>. На основании вышеназванного договора после окончания строительства пайщики приобретали в совместную собственность квартиру в данном жилом доме, ориентировочной площадью <данные изъяты>, расположенную на <адрес> Стоимость паевого взноса внесена в полном объеме, в том числе с привлечением истцом кредитных средств. В настоящее время дом введен в эксплуатацию, ему присвоен почтовый адрес: <адрес>. Квартире истцов присвоен №. Однако до настоящего времени истцы не могут оформить право совместной собственности на приобретенный объект недвижимого имущества: ответчик не производит никаких действий по передаче объекта в совместную собственность истцов. В связи с изложенным, истцы просят суд признать за ними право совместной собственности на жилое помещение – <адрес>, расположенную по адресу: <адрес>.

Представитель ответчика – ЖСК «Западный» - в судебное заседание не явился, о дате и времени его проведения извещен, о причинах неявки суду не сообщил, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просил.

Представитель ответчика – АО «СУ-№ 155» - в судебное заседание не явился, о дате и времени его проведения извещен, о причинах неявки суду не сообщил, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просил.

Представитель 3 лица - Администрация г. Долгопрудного - в судебное заседание явился. Как следует из отзыва представленного суду, квартира, на которую просят признать право совместной собственности истцы в муниципальную собственность г. Долгопрудного и МУП «УКС г. Долгопрудного» не передана.

Представитель 3 лица - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - в судебное заседание не явился, направил ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие, решение оставляет на усмотрение суда.

Представитель 3 лица Акционерный коммерческий банк «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное дело) - в судебное заседание не явился, о дате и времени его проведения извещен, представил справку о задолженности истца по кредитному договору.

Выслушав представителя истцов, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования истцов подлежат удовлетворению.

     ДД.ММ.ГГГГ между Министерством строительного комплекса Московской области, администрацией г. Долгопрудного, некоммерческим партнерством Союз строителей Московской области заключен инвестиционный контракт, предметом которого является строительство микрорайона «Центральный» в г. Долгопрудном. По этому контракту некоммерческое партнерство Союз строителей Московской области приобретало право по результатам строительства на ряд построенных жилых домом.

    06.02.2009г. между Комитетом по управлению имуществом г. Долгопрудного и ООО «Передовые технологии в строительстве» был заключен договор аренды земельного участка.

На основании договора субаренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ. субарендатором вышеуказанного земельного участка стало ЗАО «СУ-155»

     ЗАО «СУ-№155», являющийся застройщиком, получило разрешение на строительство указанного дома, возвело на земельном участке жилой дом. Этот дом введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от ДД.ММ.ГГГГ

ДД.ММ.ГГГГ между ЖСК «Западный» (в лице товарищества на вере (коммандитное товарищество) «СУ-№ 155 и Компания») и истцами был заключен договор об участии в ЖСК № (л.д. 8). По этому договору истцы как пайщики уплачивали ЖСК, как указано в договоре вступительный, членский и паевой взнос, а по окончании строительства жилого дома в их совместную собственность подлежит передаче спорная квартира.

Как следует из указанного договора, ЗАО «СУ-№155» заключило с ЖСК «Западный» договор инвестирования, по которому ЖСК «Западный» приняло участие в инвестировании строительства жилого дома по вышеуказанному адресу, по результатам чего имело право на получение ряда квартир в этом доме, в том числе и спорной.

В силу указанной нормы суд считает установленным, что спорная квартира подлежала передаче ЖСК «Западный» и последнее имело право распоряжаться правами на данную квартиру. Несмотря на окончание строительства жилого дома, до настоящего времени квартира не передана в совместную собственность пайщиков.

Суд, оценивая указанные договоры, заключенные истцами с ответчиком, считает, что фактически между указанными лицами возникли отношения, связанные с привлечением (инвестированием) средств истцов в строительство жилого дома и последующей передачей спорной квартиры в собственность истца.

Отношение по приобретению истцами указанной квартиры не являются отношениями, вытекающими из членства в ЖСК, поскольку ЖСК «Западный» не соответствует требованиям ст. 110 ЖК РФ, т.к. не является застройщиком земельного участка, на котором возведен жилой дом.

При этом свои обязательства по оплате спорного жилого помещения истцы исполнили, что подтверждается справкой о полной выплате пая.

ДД.ММ.ГГГГ между истцом и Акционерным коммерческим банком «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество) был заключён кредитный договор № в соответствии с которым истцу банком были предоставлены кредитные средства для приобретения спорной квартиры.

    Согласно ст. 12 ГК РФ защита нарушенных гражданских прав осуществляется, в том числе, и путем признания права.

    В соответствии с ч. 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. При этом законом не установлено ограничений относительно способа создания вещи, в т.ч. своими силами либо с привлечением иных лиц.

Учитывая приведенные нормы закона и указанные обстоятельства, имеются основания для возникновения у истцов права совместной собственности на спорное жилое помещение, при условии, если оно возведено с соблюдением требований закона.

В судебном заседании установлено, что жилое помещение возведено с соблюдением требований закона: на отведенном для этих целей земельном участке, с получением разрешения на строительство и последующим принятием построенного объекта в эксплуатацию.

Представитель третьего лица – Администрации г. Долгопрудного – в отзыве подтвердил факт отвода земельного участка, выдачи разрешения на строительство, и введения в эксплуатацию дома по указанному адресу.

При этом спорное жилое помещение прошло государственный технический и кадастровый учет. В ЕГРП отсутствуют сведения о зарегистрированных правах в отношении спорной квартиры.

При указанных обстоятельствах, имеются предусмотренные законом основания для признания за истцами права совместной собственности на спорное жилое помещение.

Руководствуясь ст. 12 ГК РФ, ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

    Исковые требования Л.Н.С., Л.О.Н. к жилищно – строительному кооперативу «Западный», АО «СУ № 155», удовлетворить.

Признать за Л.Н.С., ДД.ММ.ГГГГ рождения, уроженцем <данные изъяты>, Л.О.Н., ДД.ММ.ГГГГ рождения, уроженкой г. <данные изъяты>, право совместной собственности на жилое помещение (квартиру), расположенное по адресу: <адрес>.

При регистрации права совместной собственности Л.Н.С., Л.О.Н. на объект недвижимого имущества указать: обременение «ипотека в силу закона» по кредитному договору с Акционерным коммерческим банком «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество) кредитный договор № от ДД.ММ.ГГГГ

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд через Долгопрудненский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья И. А. Лапшина