Печать

Решение по гражданскому делу

Информация по делу №2-9062/2016 ~ М-8505/2016

Р Е Ш Е Н И Е

ИменЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 октября 2016 года Дело №2-9062/2016

Абаканский городской суд в городе Абакане,

В составе председательствующего судьи Царевой Е.А.,

При секретаре Торбостаевой Е.С.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой» к Емельяновой О.Г. о взыскании денежных средств,

с участием: представителя истца – общества с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой» Кузьмина А.И., действующего на основании доверенности;

ответчика – Емельяновой О.Г.;

УСТАНОВИЛ:

ООО «ПрофСтрой» обратилось в суд с иском о взыскании с Емельяновой О.Г. задолженность по договору участия в долевом строительстве №1Н от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 001 402 руб. 80 коп., задолженность по договору участия в долевом строительстве №2Н от ДД.ММ.ГГГГ в размере 2 576 910 руб.

В судебном заседании представитель истца Кузьмин А.И. заявленные требования поддержал, суду пояснил, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Соцжилстрой» и Емельяновой О.Г. был заключен договор участия в долевом строительстве № 1Н, объектом которого является строительство помещения № 1Н, проектной оплачиваемой площадью 287,76 кв.м, расположенное на цокольном этаже административного здания по адресу: <адрес> Стоимость объекта на момент заключения договора составляет 8 345 040 руб. Ответчиком оплачено 5 841 530 руб. Не оплаченная часть стоимости договора № 1Н с учетом процента готовности объекта составила 1 001 402,80 руб. ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Соцжилстрой» и Емельяновой О.Г. был заключен договор участия в долевом строительстве №2Н, объектом которого является помещение №2Н, проектной оплачиваемой площадью 309,5 кв.м, расположенное на цокольном этаже административного здания по адресу: <адрес> Стоимость объекта на момент заключения договора составляет 8 975 500 руб. Ответчиком оплачено 4 783 000 руб. Не оплаченная стоимость договора № 2Н с учетом процента готовности объекта составила 2 576 910 руб. Решением Абаканского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ за ответчиком признано право собственности на указанные нежилые помещеия. Соглашением об отступном, заключенным ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Соцжилстрой» и ООО «ПрофСтрой», все права и обязанности по договорам участия в долевом строительстве перешли к ООО «ПрофСтрой». В связи с чем, представитель ООО «ПрофСтрой» Кузьмин А.И. просит суд заявленные требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Емельянова О.Г. в судебном заседании заявленные требования не признала, суду пояснила, что при вынесении решения от ДД.ММ.ГГГГ судом была проведена экспертиза определения процента готовности здания. При проведении данной экспертизы экспертами проектная документация на здание и договоры долевого участия не исследовались, было проведено лишь визуальное обследование здания, процент готовности цокольного этажа (и находящихся там помещений № 1Н, № 2Н) в ходе экспертизы экспертами не был определен. Ответчик указывает, что при вынесении решения от ДД.ММ.ГГГГ главным критерием были строительные площади для признания права собственности за каждым дольщиком, то процент готовности здания 82% величина

относительная, не каким образом не влияющая на право собственности дольщиков. При рассмотрении данного дела процент готовности должен быть подтвержден проектно-сметной документацией, поскольку стоимость договора долевого участия заключались в денежном выражении, а не в процентном, то и оценка готовности помещений должна быть произведена в денежном выражении с учетом действующих цен на момент проведения оценки. Объектом долевого строительства являются магазины (помещение №1Н и №2Н) расположенные на цокольном этаже, а также общее имущество, входящее в состав здания, цена договоров также включает стоимость объекта и стоимость возведения сооружений, коммуникаций, благоустройство прилегающей территории, мест общего пользования, а также вознаграждение застройщика, в связи с чем, ответчик считает, что процент готовности здания 82% не может быть применим к конкретному объекту долевого строительства, поскольку ответчик заключал договора долевого участия на объект строительства, а не на все здание. При вынесении решения суда от ДД.ММ.ГГГГ ответчик не оспаривал процент готовности, поскольку в данном решении установлена степень готовности 82% административного здания, 2 очереди, комплекса административных зданий, по адресу: <адрес>», то есть процент готовности всего здания, а не конкретных помещений №1Н и №2Н на которые были заключены договора долевого участия. В связи с чем, Емельянова О.Г. просит суд в удовлетворении заявленных требований отказать.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела и проанализировав представленные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

В силу ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из договоров и иных сделок, предусмотренных законом.

Согласно положениям ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключение договора.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Соцжилстрой» (застройщик) и Емельяновой О.Г. (участник) был заключен договор № 1Н участия в долевом строительстве. Согласно предмету договора, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить административное здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства (п. 2.1 договора).

Пунктом 2.2 договора предусмотрено, что участник финансирует в установленном договором объеме строительство объекта долевого строительства – магазин, (помещение № 1Н), проектная оплачиваемая площадь объекта равна 287,76 кв.м., расположенного на цокольном этаже, по строительному адресу: <адрес> а также общее имущество, входящее в состав административного здания, на которое у участника возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади Объекта.

Пунктом 3.3 договора предусмотрено, что стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади объекта на момент заключения договора, составляет 29 000 руб. и остается неизменной на протяжении всего срока действия настоящего договора, проектная оплачиваемая площадь объекта равна 287,76 кв.м., соответственно цена договора, включающая стоимость объекта и стоимость возведения общедомовых инженерных сооружений, коммуникаций, благоустройства прилегающей

территории, мест общего пользования, а также включающая вознаграждение застройщика, составляет 8 345 040 руб.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Соцжилстрой» (застройщик) и Емельяновой О.Г. (участник) был заключен договор №2Н участия в долевом строительстве. Согласно предмету договора, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить административное здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства (п. 2.1 договора).

Пунктом 2.2 договора предусмотрено, что участник финансирует в установленном договором объеме строительство объекта долевого строительства – магазин, (помещение № 2Н), проектная оплачиваемая площадь объекта равна 309,5 кв.м., расположенного на цокольном этаже, по строительному адресу: <адрес> а также общее имущество, входящее в состав административного здания, на которое у участника возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади Объекта.

Пунктом 3.3 договора предусмотрено, что стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади объекта на момент заключения договора, составляет 29 000 руб. и остается неизменной на протяжении всего срока действия настоящего договора, проектная оплачиваемая площадь объекта равна 309,5 кв.м., соответственно цена договора, включающая стоимость объекта и стоимость возведения общедомовых инженерных сооружений, коммуникаций, благоустройства прилегающей территории, мест общего пользования, а также включающая вознаграждение застройщика, составляет 8 975 500 руб.

В соответствии с ч. 3 ст. 4 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоры участия в долевом строительстве № 1Н от ДД.ММ.ГГГГ и № 2Н от ДД.ММ.ГГГГ были зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрационной, кадастра и картографии по РХ.

Решением Абаканского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ за Емельяновой О.Г. признано право собственности на нежилое помещение № 1 (строительный номер помещения 1Н) площадью 323,6 кв.м., на нежилое помещение № 1 (строительный номер помещения 2Н) площадью 323,6 кв.м., расположенные на цокольном этаже незавершенного строительством объекта – Административное здание – 2 очередь комплекса административных зданий, степень готовности 82%, по адресу: <адрес>. Также за Емельяновой О.Г. признано право собственности на 1678/10000 доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, находящееся в незавершенном строительством объекте – Административное здание – 2 очередь комплекса административных зданий, степень готовности 82%, по адресу: <адрес>

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ПрофСтрой» (кредитор) и ООО «Соцжилстрой» (новый кредитор) было заключено соглашение о прекращении обязательств предоставлением взамен исполнения отступного в порядке ст. 409 ГК РФ, согласно которому между кредитором и должником установлены обязательственные отношения согласно договора о переводе долга от ДД.ММ.ГГГГ. В соответствии с указанным договором у должника возникло обязательство по уплате кредитору суммы в размере 41 896 430 руб. 33 коп. Обязательство должником не исполнено (п. 1, 2 соглашения).

Пунктом 3 соглашения предусмотрено, что по соглашению сторон обязательство, указанное в п. 1 соглашения, прекращается предоставлением взамен исполнения отступного в виде передачи в собственность кредитору объекта – административное здание – 2 очередь комплекса административных зданий, степенью готовности – 40%, по адресу: <адрес>

Пунктом 4.2 соглашения предусмотрено, что объект обременен правами и обязанностями третьих лиц «дольщиков».

Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество на основании соглашения от ДД.ММ.ГГГГ, в силу п. 1 ст. 131 ГК РФ, была произведена.

Соответственно, право требования по договорам участия в долевом строительстве № 1Н от ДД.ММ.ГГГГ и №2Н от ДД.ММ.ГГГГ от ООО «Соцжилстрой» перешло к ООО «ПрофСтрой».

К аналогичным выводам пришел суд при вынесении решения Абаканского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, между ООО «ПрофСтрой» и Емельяновой О.Г. в соответствии со ст. 307, 309 ГК РФ возникли взаимные обязательства, которые должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Исходя из п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков.

Из пояснений сторон следует, что Емельяновой О.Г. произведена оплата стоимости договора участия в долевом строительстве №1Н от ДД.ММ.ГГГГ размере 841 530 руб., что составляет 70% от общей стоимости договора. По договору участия в долевом строительстве № 2Н от ДД.ММ.ГГГГ произведена оплата в размере 4 783 000 руб., что составляет 53% от общей стоимости договора.

Соответственно, учитывая стоимость объектов долевого строительства, а также размер произведенной оплаты, не оплаченная ответчиком часть стоимости по договору № 1Н с учетом процента готовности объекта составляет 1 001 402 руб. 80 коп. (8 345 040 руб. х 82% - 5 841 530 руб.), не оплаченная стоимость по договору №2Н с учетом процента готовности объекта составляет 2 576 910 руб. (8 975 500 руб. х 82% - 4 783 000 руб.).

Возражая против размера задолженности по договорам долевого участия № 1Н от ДД.ММ.ГГГГ и №2Н от ДД.ММ.ГГГГ ответчик указывает, что процент готовности объектов долевого строительства составляет менее 82%.

Данный довод суд не принимает во внимание, поскольку решением Абаканского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ установлено, что степень готовности Административного здания, 2 очередь комплекса административных зданий, по адресу: <адрес> составляет 82%.

В силу ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Поскольку при вынесении решения Абаканского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ участвовал как представитель ООО «ПрофСтрой» так и сама Емельянова О.Г., следовательно, данное решение имеет преюдициальное значение для рассмотрения настоящего дела.

По указанным в п. 2 ст. 61 ГПК РФ основаниям суд не принимает во внимание доводы ответчика о несогласии с проведенной при вынесении решения суда от ДД.ММ.ГГГГ судебной экспертизой.

Довод Емельяновой О.Г., что в решении суда от ДД.ММ.ГГГГ установлена степень готовности 82% административного здания, а не конкретных помещений № 1Н и № 2Н, на которые были заключены договора долевого участия, суд также не принимает во внимание.

В силу положений Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" под объектом, предметом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Соответственно, у участников долевого строительства возникает также право собственности в общем имуществе многоквартирного дома или иного объекта.

В пунктах 2.2 договоров участия в долевом строительстве №1Н от ДД.ММ.ГГГГ, и №2Н от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрено, что участник финансирует в установленном договором объеме строительство объекта долевого строительства – магазины, (помещение № 1Н, проектная оплачиваемая площадь объекта равна 287,76 кв.м. и помещение № 2Н, проектная оплачиваемая площадь объекта равна 309,5 кв.м.) расположенные на цокольном этаже, по строительному адресу: <адрес> а также общее имущество, входящее в состав административного здания, на которое у участника возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади объекта, и которое включает в себя: помещения в административном здании, не являющиеся частями офисных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные клетки, лестницы, лифты, коридоры, электрощитовая, вентиляционная комната, тепловой узел, крыльца, а также помещения в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено административное здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Учитывая положения ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и положения договоров участия в долевом строительстве №1Н от ДД.ММ.ГГГГ, и №2Н от ДД.ММ.ГГГГ, суд считает, что Емельянова О.Г., как участник долевого строительства, участвует в строительстве не только конкретных объектов, но и всего здания.

Данный вывод подтверждается решением Абаканского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ которым за Емельяновой О.Г. признано право собственности не только на объекты долевого строительства - нежилое помещение №1 (строительный номер помещения 1Н) площадью 323,6 кв.м., нежилое помещение №1 (строительный номер помещения 2Н) площадью 323,6 кв.м., но и признано право собственности на 1678/10000 доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, находящееся в незавершенном строительством объекте – Административное здание – 2 очередь комплекса административных зданий, степень готовности 82%, по адресу: <адрес>.

А поскольку объекты долевого строительства - нежилое помещение №1 (строительный номер помещения 1Н) площадью 323,6 кв.м., нежилое помещение №1 (строительный номер помещения 2Н) площадью 323,6 кв.м. не являются обособленными, а находятся в цокольном этаже административного здания, 2 очереди комплекса административных зданий, по адресу: <адрес>, соответственно, утверждение ответчика об ином проценте степени готовности объектов основано на неверном толковании ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договоров участия в долевом строительстве №1Н от ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, принимая во внимание, что Емельянова О.Г. является собственником нежилого помещения №1 (строительный номер помещения 1Н) площадью 323,6 кв.м., нежилого помещения №1 (строительный номер помещения 2Н) площадью 323,6 кв.м., расположенных на цокольном этаже незавершенного строительством административного здания, 2 очереди комплекса административных зданий, степенью готовности 82%, по адресу: <адрес>, при этом оплата по указанным договорам участия в долевом строительстве произведена ответчиком не в полном объеме, суд, руководствуясь ст. 309, 310 ГК РФ, считает возможным взыскать с Емельяновой О.Г. в пользу ООО «ПрофСтрой» задолженность по договору №1Н от ДД.ММ.ГГГГ с учетом процента готовности объекта в размере 1 001 402 руб. 80 коп., задолженность по договору №2Н от ДД.ММ.ГГГГ с учетом процента готовности объекта в размере 2 576 910 руб.

Также, руководствуясь ст. 103 ГПК РФ суд считает возможным взыскать с Емельчновой О.Г. в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 34 291 руб. 56 коп.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой» удовлетворить.

Взыскать с Емельяновой О.Г. в пользу общества с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой» задолженность по договору № 1Н от ДД.ММ.ГГГГ с учетом процента готовности объекта в размере 1 001 402 руб. 80 коп., задолженность по договору №2Н от ДД.ММ.ГГГГ с учетом процента готовности объекта в размере 2 576 910 руб.

Взыскать с Емельяновой О.Г. в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 34 291 руб. 56 коп.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Хакасия в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы в суд, вынесший решение.

Мотивированное решение изготовлено 31.10.2016.

СУДЬЯ Е. А. ЦАРЕВА