

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

15 марта 2016 года

г. Люберцы

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Трофимовой Е.А., при секретаре Ежовой Е.М., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Джелилова Рамазана Музаферовича и Джелиловой Нияры Айвазовны к ЖСК «Левобережный. 12» о признании права собственности и взыскании судебных расходов.

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском о признании права собственности, мотивируя свои требования тем, что 14 августа 2014 года между истцами и ответчиком был заключен Договор об участии в ЖСК Люб-7а-40Б(кв)-2/20/4(2), согласно которому после завершения строительства жилого дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию и при условии выполнения пайщиком обязательства по внесению паевого взноса, пайщик приобретает право на оформление в общую совместную собственность квартиры, расположенной в жилом доме по адресу: Московская область, г. Люберцы, микрорайон 7-8, квартал 7-а, корп. 40Б.

Согласно п. 2.1 указанного договора, паевой взнос, направляемый на приобретение прав на квартиру, определяется из расчета 78850 рублей за 1 кв. м. площади квартиры и составляет 4750712,50 рублей.

Согласно п.2.3 Договора, пайщик осуществляет внесение паевого взноса частично за счет собственных средств в размере 950712,50 рублей и частично за счет средств банковского кредита 3800000 рублей, предоставляемого Банком ВТБ 24 (ЗАО) (с 24.10.2015 публичное акционерное общество) на основании Кредитного договора, заключенного между Джелиловой Ниярой Айвазовной и банком.

Паевой взнос за квартиру уплачен истцами в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями банка.

Жилой дом, в котором расположена спорная квартира, построен и введен в эксплуатацию, также ему присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Люберцы, проспект Победы, д. 16, корп. 3, кв. 172.

Дополнительным соглашением к договору об участии в ЖСК № Люб-7а-40Б(кв)-2/20/4(2) от 28.12.2015 стороны уточнили площадь и общую стоимость квартиры, согласно которому площадь спорной квартиры после обмеров БТИ уменьшилась на 0,05 кв. м., стоимость квартиры составила 4746770 рублей.

Спорная квартира была передана истцам для проживания по передаточному акту, истцы несут бремя расходов по ее содержанию, заключили с ООО «ПИК-Комфорт» договор на управление многоквартирным домом.

Однако до настоящего времени истцы не имеют возможности зарегистрировать свое право собственности на спорную квартиру, поскольку ответчик не сдал в регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации данного жилого дома.

Учитывая вышеизложенное, истцы просят признать за ними право общей совместной собственности на квартиру № 172, расположенную по

адресу: Московская область, г. Люберцы, проспект Победы, д. 16, корп. 3, взыскать с ответчика в пользу истцов расходы по оплате госпошлины в размере 26933,85 рублей, расходы на оплату юридической помощи в размере 20 000 рублей, расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 1200 рублей.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал в полном объеме.

Ответчик представитель ЖСК «Левобережный. 12» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Третье лицо Банк ВТБ24 (ПАО) в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив материалы дела, выслушав пояснения истцов, суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Статьей 219 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с ФЗ РФ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвестиционная деятельность предполагает вложение инвестором в объект предпринимательской или иной деятельности на условиях, предусмотренных инвестиционным контрактом, денежных средств, ценных бумаг, иного имущества или практических действий и возникновение у инвестора прав на результаты таких вложений. В отношении строительства правовым последствием осуществления инвестиционной деятельности является возникновение у инвесторов права собственности на объект инвестиций.

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

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В судебном заседании установлено, что 14 августа 2014 года между истцами и ответчиком был заключен Договор об участии в ЖСК Люб-7а-40Б(кв)-2/20/4(2).

Предметом указанного Договора являлось размер и порядок участия пайщика в кооперативе.

Согласно п.1.2 Договора пайщик принимает на себя обязательство по оплате вступительного и паевого взноса.

Согласно п.1.3 Договора кооператив принимает на себя обязательства по приобретению прав на жилое помещение в виде отдельной квартиры, имеющей следующие характеристики: секция 2, этаж 20, количество комнат 2, площадь 60,25 кв. метров, номер на площадке 4.

Согласно п.1.4 Договора, после завершения строительства жилого дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию и при условии выполнения пайщиком обязательств по внесению паевого взноса в полном объеме, включая доплату в случае увеличения площади квартиры по результатам обмеров БТИ, пайщик приобретает право на оформление в общую совместную собственность квартиры, расположенной в жилом доме по адресу: Московская область, г. Люберцы, микрорайон 7-8, квартал 7-а, корп. 40Б.

Согласно п. 2.1. общий размер взноса, направляемого на приобретение прав на квартиру, состоит из вступительного и паевого взноса и определяется из расчета 78850 рублей за 1 кв. м. площади квартиры и составляет 4750712,50 рублей.

Согласно п.2.4 Договора, пайщик осуществляет внесение паевого взноса частично за счет собственных средств и частично за счет средств банковского кредита, предоставляемого Банком ВТБ 24 (ПАО) на основании соответствующего Кредитного договора, заключенного между Джелиловой Н.А. и банком.

В соответствии с п. 3.3.4 договора, с момента государственной регистрации права собственности пайщика на квартиру, она будет считаться находящейся в залоге (ипотеке) у Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество).

Дополнительным соглашением к договору от ДД.ММ.ГГ стороны уточнили площадь и общую стоимость квартиры, согласно которому площадь спорной квартиры после обмеров БТИ Люб-7а-40Б(кв)-2/20/4(2) от 28.12.2015 стороны уточнили площадь и общую стоимость квартиры, согласно которому площадь спорной квартиры после обмеров БТИ уменьшилась на 0,05 кв. м., стоимость квартиры составила 4746770 рублей. Истцы оплатили паевой и вступительные взносы, что подтверждается справкой о полной выплате пая от 15.01.2016.

28.12.2016 между истцами и ответчиком подписан Акт, согласно которому пайщик допускается в квартиру № 172 общей площадью 56, 50 кв. м., площадью с летними 60, 20 кв. м., количество комнат 2, расположенную по адресу: Московская область, г. Люберцы, проспект Победы, д. 16, корп. 3.

В настоящее время истцы проживают в спорной квартире, оплачивают коммунальные платежи.

Однако, не могут оформить право собственности на квартиру, поскольку ответчик не предоставил в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области необходимый комплект документов для регистрации права собственности.

Суд считает, что истцы, исполнив свои обязательства по договору, приобрели право на получение спорной квартиры в общую совместную собственность, в связи с чем суд считает возможным признать за ними право собственности на квартиру № 172 общей площадью 56, 50 кв. м., площадью с летними 60, 20 кв. м., количество комнат 2, расположенную по адресу: Московская область, г. Люберцы, проспект Победы, д. 16, корп. 3, при этом одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру в ЕГРН подлежит регистрация ипотека, возникшая в силу закона в пользу Банка ВТБ 24.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Таким образом, с ответчика в пользу истцов подлежат взысканию расходы по оплате госпошлины в размере 26 933,85 рублей и на оформление нотариальной доверенности в размере 1200 рублей, понесенные ими при подаче иска.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ следует взыскать с ответчика в пользу истцов расходы на оплату юридической помощи в размере 10 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать за Джелиловым Рамазаном Музаферовичем и Джелиловой Ниярой Айвазовной право общей совместной собственности на двухкомнатную квартиру № 172, расположенную по адресу: Московская область, г. Люберцы, проспект Победы, д. 16, корп. 3.

Признать Банк ВТБ 24 (ПАО) залогодержателем квартиры №172, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, проспект Победы, д. 16, корп. 3.

Взыскать с ЖСК «Левобережный, 12» в пользу Джелилова Рамазана Музаферовича и Джелиловой Нияры Айвазовны расходы по оплате госпошлины в размере 26933,85 рублей, расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 1200 рублей, расходы на оказание юридической помощи в размере 10000 рублей.

В остальной части решения о взыскании расходов на оказание юридической помощи отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Е.А.Трофимова

Мотивированное решение изготовлено 17.03.2016