

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 июня 2021 года Никулинский районный суд адрес в составе председательствующего судьи Казаковой О.А., при секретаре Ушаковой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3071/21 по иску ... Тамары Кузьминичны к адрес о признании права собственности

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском о признании права собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: адрес, мотивируя свои требования тем, что истец свои обязательства по договору исполнил в полном объеме, однако право собственности на объекты недвижимости не может оформить, в связи с непредоставлением ответчиком соответствующего комплекта документов.

Представитель истца в судебное заседание явился, заявленные требования поддержал в полном объеме и просил их удовлетворить.

Представитель ответчика адрес в судебное заседание явилась, не возражала против удовлетворения исковых требований.

Суд, выслушав доводы сторон, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему:

Как установлено в судебном заседании: 23 марта 2006 года между фио и ... Т.К. заключен договор №01-11582-1/1 об уступке права требования, в соответствии с которым Полякова Т.К. приняла право на получение в собственность машиноместа №64, расположенного по адресу: адрес.

Стоимость уступаемого права определена сторонами в размере сумма в рублях по курсу ЦБ РФ.

16.08.2006 г. истец приняла по Акту машиноместо №96 (по БТИ), площадью 14,8 кв.м., расположенное по адресу: Москва, адрес

Истец исполнил свои обязательства по вышеуказанному Договору и, произвел оплату в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями и не отрицаются стороной ответчика.

Объект, в котором расположено спорное машиноместо, введен в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию МОСГОРСТРОЙНАДЗОРА адрес.

Согласно ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 455](#) ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретён продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи).

В силу [пункта 5 статьи 454](#) Кодекса к отдельным видам договора купли-продажи применяются положения, предусмотренные [параграфом 1 главы 30](#) ГК РФ, если иное не установлено правилами Кодекса об этих видах договоров.

Предварительные договоры, заключенные сторонами, по своей правовой природе относятся к договорам купли-продажи будущей вещи и к ним следует применять установленные главой 30 ГК РФ правила.

В соответствии с п. 1. ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Между тем, суд считает, что основания для передачи объекта истцу наступили, а, следовательно, и право собственности на объект может возникнуть и быть признано судом.

В соответствии с п.п.1-2 ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п.1, п.4 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.

Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу,

гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

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 силу подп.1 п.1 ст.8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости").

В соответствии с частью 2 статьи 27 названного Федерального закона его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после его вступления в силу - начиная с 1 апреля 2005 года. Договоры участия в долевом строительстве таких домов (объектов недвижимости), заключенные в соответствии с данным Законом, подлежат государственной регистрации в силу части 3 его статьи 4 также начиная с указанной даты.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только названными в нем способами:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Кроме того, частью 2.1 статьи 1 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" установлен запрет на привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение приведенных требований части 2 данной статьи. В соответствии с частью 2.2 этой же статьи лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных ею, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

При рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, но совершенных в нарушение требований Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", независимо от наименования заключенного сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. В таких случаях, если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", в том числе меры ответственности, им предусмотренные. К отношениям, вытекающим из таких договоров, заключенных гражданами - участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным Федеральным законом.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основании своих

требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, суд приходит к выводу о признании за истцом права собственности на машиноместо, поскольку истцом исполнены основные обязательства по договору, оплачена цена договора, установленная на момент подписания договора, при этом данный объект передан истцу.

Суд, анализируя в совокупности все собранные по делу доказательства на основании изложенного и руководствуясь ст. ст.56, 194-198 ГПК РФ, ст. ст.8, 209, 218, 219, 309, 556 ГК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за ... Тамарой Кузьминичной право собственности на машино-место № 96, площадью 14,8 кв.м. кадастровый номер 77:07:0013004:1801, расположенное по адресу: адрес

Решение является основанием для государственной регистрации права собственности.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке Московский городской суд в течение месяца.

Судья:
О.А.

Казакова

Мотивированное решение изготовлено 19.07.2021 г.