

Индивидуальный предприниматель
Золотарёв М.Ю.
Ю р и д и ч е с к и е у с л у г и

236009, Калининград, ул. Глинки, 71, тел.: 58-53-54, моб. 89212635119
www.urist39.com, e-mail: zolotarev39@yandex.ru, Skype: muzolotarev
ИНН: 391400326004; ОГРНИП: 304306355800041

В Ленинградский районный суд г. Калининграда
ул. А.Невского, д. 29, г. Калининград, 236009

Истец: З..... Э.Н.

..... г. Калининград, 236034

Представитель: **ЗОЛОТАРЕВ Михаил Юрьевич**
ул. Глинки, д. 71, г. Калининград, 236009

Ответчик: **Муниципального казенного предприятия «Управление
капитального строительства» городского округа «Город
Калининград» (МКП «УКС»)**

Набережная Адмирала Трибуца, д. 37, г. Калининград, 236006

«Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом»

ч. 2 ст. 45 Конституции РФ

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, **З..... Э.Н.** заключила 08 июня 2002 года с ООО «Калининграджилстрой» Договор № 5СГ-15 о долевом строительстве жилья на строительство жилого помещения однокомнатной квартиры общей площадью 36,1 кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом № 2–8А, **в районе Сельма**.

В мае 2003 года компания «Калининграджилстрой» заявила о своей финансовой несостоятельности. В отношении бывшего гендиректора «КЖС» Бориса Родионова возбудили уголовное дело по факту мошенничества.

Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 04 декабря 2006 года я была признана потерпевшей дольщицей ООО «Калининграджилстрой» с 2001 года. И с 2013 года состою с Едином Реестре пострадавших на региональном и федеральном уровне. На протяжении 10 лет снимала жилье с тремя своими детьми, а в настоящее время проживаю в маневренном фонде.

Обманутые дольщики для решения своих вопросов с 2004 года объединились в жилищно-строительный кооператив «Инициатива плюс» (ЖСК «Инициатива плюс»).

С **2014 года на МКП «УКС»** возложена обязанность по восстановлению нарушенных прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории городского округа «Город Калининград», пострадавших от недобросовестных застройщиков ООО «Калининграджилстрой» и ООО «Трест №1».

Во исполнение решения окружного Совета депутатов города Калининграда от 12.10.2011 №352, решения городского Совета депутатов Калининграда от 26.03.2014 №92, постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 31.03.2014 № 492, МКП «УКС» заключило с ЖСК «Инициатива плюс» договор купли-продажи неоконченного строительством жилого дома, выстроенного на 6,14%, расположенного по адресу г.Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 2-8А, **в районе Сельма**, с переходом права аренды на земельный участок, а также обязательства по предоставлению 236 квартир членам ЖСК «Инициатива плюс».

С целью выполнения принятых на себя обязательств, во исполнение распоряжения комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 02.06.2015 №3203/р-КМИ, МКП «УКС» провело аукцион по продаже неоконченного строительством жилого дома по ул. Генерала Челнокова, №2-8А, **в районе Сельма**. По итогам аукциона победителем признано – Закрытое акционерное общество «Акфен».

По условиям заключенного Договора ЗАО «Акфен» передает МКП «УКС» 133 квартиры, в том числе по годам: в 2016 году - 47 квартир, в 2017 году - 46 квартир, в 2018 году - 40 квартир.

ЖСК «Инициатива плюс» в одностороннем порядке отказался от передачи обязательств в отношении 14 граждан, в том числе и в отношении меня, о чем известил МКП «УКС» письмом от 09.02.2015 № 01-пк (вх. №

В-МКП-146/УКС от 09.02.2015) об исключении их из членов кооператива за неуплату членских взносов на основании п. 3 ст. 130 Градостроительный кодекс Российской Федерации.

С целью защиты прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства, руководствуясь решением городского Совета депутатов города Калининграда от 01.07.2015 № 203, принято **постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 26.07.2016 № 1092 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 31.03.2014 № 492 «О предоставлении МКП «УКС» земельного участка по ул. Согласия в Ленинградском районе»** (11 ГА:Сельма ул. Согласия – пер. Рассветный – ул. Жукова) для решения проблемы пострадавших дольщиков «КЖС». С 2016 года на этом участке МКП «УКС» приступил к активному строительству целого комплекса зданий 4-х многоквартирных дома, а именно:

- ул. Согласия, д. 46 – 144 квартир, срок сдачи декабрь 2018 года;
- пер. Рассветный, д. 3, - 122 квартиры, срок сдачи начало 2019 года;
- пер. Рассветный, д. 3 – 108 квартир, срок сдачи 2019 год;
- ул. Маршала Жукова, д. 10 – 586 квартир, срок сдачи 2018 год и 2019 год.

Итого общее количество жилья в строящихся домах составляет 971 квартира, то есть почти тысяча квартир.

При этом на сегодняшний день первый объект по ул. Согласия уже находится на завершающей стадии. Непосредственно в рамках этого строительства глава администрации городского округа «Город Калининград» выступил с заявлением, что на этом участке 11 ГА по ул. Согласия в Ленинградском районе МКП «УКС» начнет строительство для всех обманутых дольщиков ООО «Калининграджилстрой», что подтверждается официальной информацией на сайте администрации г. Калининграда.

Согласно указанному постановлению МКП «УКС» поручено заключать двусторонние соглашения о передаче жилых помещений (квартир) в собственность гражданам, которые:

- исключены из состава членов ЖСК «Инициатива плюс», в отношении которых ЖСК «Инициатива плюс» прекращены обязательства по передаче жилых помещений (квартир) в собственность на основании решения общего собрания от 28.02.2015;
- не являются членами кооператива.

Во исполнение Договора, руководствуясь Постановлением, МКП «УКС» был подготовлен проект двустороннего соглашения между МКП «УКС» и мной, на основании которого МКП «УКС» принимает на себя обязательство по передаче однокомнатной квартиры площадью 31,60 кв.м, в срок до 31.12.2018. Указанный проект Соглашения направлен в мой адрес посредством почтовой связи ФГУП «Почта России» с уведомлением о вручении (исх. и-МКП-1425/УКС от 16.09.2016). Условия заключения двухстороннего соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность такие же, как у остальных дольщиков, не являющихся членами кооператива.

Но так как я уже имела опыт неисполнения договора с ЖСК «Инициатива плюс» то у меня конечно возникли вопросы к Соглашению по своей безопасности и исполнения обязательств Соглашения. И главным противоречием подписания двухстороннего Соглашения стало проблема отсутствия гарантий получения в собственность аналогичного жилого помещения, оплаченного мной жилья на основании первоначального Договора долевого участия.

В связи с чем мной в адрес МКП «УКС» был направлен протокол разногласия для внесения изменений в проект **Соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность**, где главным основанием являлись положения о принятии МКП «УКС» обязательств по моему договору долевого участия, заключенным с первоначальным застройщиком с заключением договора долевого строительства многоквартирного жилого дома. Но МКП «УКС» отказало в протоколе разногласий, ссылаясь только на то, что я обязана принять все предложенные мне условия Соглашения.

Так как учредителем МКП «УКС» является администрации «Город Калининград» я обратилась за помощью в адрес главы администрации «Город Калининград» о внесении моих разногласий в двухстороннее Соглашение. На что получила **ответ от 30.08.2017 года № 1113/ИН от 30.08.2017 года** где было указано, что *«... как правомерно указало МКП «УКС» в своем ответе по результатам рассмотрения предложенной Вами редакции проекта соглашения (исх. № 08.12.2015 № и-МКП-1571/УКС), МКП «УКС» не является правопреемником ООО «Калининграджилстрой» и не может принять обязательства указанного юридического лица.*

Повторно проект двухстороннего соглашения направлен Вам посредством почтовой связи ФГУП «Почта России» с уведомлением о вручении (исх. и-МКП-1425/УКС от 16.09.2016). Ответ по результатам рассмотрения проекта в МКП «УКС» не поступал.

Кроме того, МКП «УКС» неоднократно предпринимались попытки связаться с Вами по телефону, а также по электронной почте для оперативного решения указанного вопроса. Протокол разногласий,

направленный по Вашему утверждению для внесения изменений в двухстороннее соглашение о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность, в адрес МКП «УКС» до настоящего времени не поступал.

На основании вышеизложенного, основания для внесения изменений в проект о передаче жилых помещений (квартир) в собственность отсутствует».

На деле получается, что органы местного управления в лице их организации МКП «УКС», где администрация ГО «Город Калининград» отказываются обеспечить меня жилым помещением при имеющихся обязательствах со стороны местных властей.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище (**ч. 2 ст. 40 Конституции РФ**).

Согласно **аб. 2 ч. 2 ст. 445 ГК РФ** при отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Игнорирование протокола разногласий и отклонение предложенных условий и длительное несогласование возникших между сторонами разногласий я считаю имеющимся давлением со стороны ответчика на меня.

Мои разногласия были приемлемыми к моему договору с первоначальным застройщиком, а именно: **местоположения в границах района Сельма, площадь квартиры 36.1 кв.м.,** как в договоре с ООО «КЖС».

Подтверждением законности и обоснованности моих разногласий имеется в указании Губернатора Калининградской области Алиханова А.А. данных администрации городского округа «Город Калининград» данных 12 апреля 2017 года на личном приеме с обманутыми дольщиками. Так в его распоряжении указывалось о конкретизации обладающим статусом пострадавшего района Сельма на участке 11 ГА – место предоставления жилья квартир. А также в соответствии с предоставленным ему письмом заместителя директора Департамента жилищной политики Минстроя России от 16.09.2016 года № 30251-Ок/07 Корниенко О.В., а именно: **Ленинградский район, в границах земельного участка Сельма, 11 ГА.**

Таким образом, по смыслу **ст. 445 ГК РФ** формой выражения несогласия с предложенными условиями договора является протокол разногласий, отклонение которого дает основание для обращения в суд для рассмотрения возникших разногласий.

В соответствии с **ч.1 ст. 307 ГК РФ** в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе (**ч. 2 ст. 307 ГК РФ**).

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (**ч. 3 ст. 307 ГК РФ**).

В соответствии с **ч. 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 п. 2.2. Соглашения «Стороны вправе по взаимному согласованию изменить местоположения района объекта договора. Предлагаемое жилье границах ГО «Город Калининград» не отвечает первоначальному строящемуся объекту, который строился в Ленинградском районе, районе Сельма. То есть предоставляемое жилье обязано быть равнозначным по характеристикам объекта и району расположению, которые будут отвечать первоначальным требованиям. А предлагаемое Соглашение ведет к ухудшению моего жилищного положения по сравнению с первичным Договором долевого строительства жилья.

Решение окружного Совета депутатов города Калининграда от 12.10.2011 № 352, решения городского Совета депутатов Калининграда от 26.03.2014 № 92, постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 31.03.2014 № 492, в соответствии с п. 1 ст. 8 ГК РФ порождают для сторон права и обязанности. Но как видно МКП «УКС» не желает их исполнять и предпринимает всяческие меры на лишения меня права быть обеспеченной жилым помещением согласно закона Государства Российского и нормативных документов местного самоуправления.

Следовательно, МКП «УКС» согласно постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 26.07.2016 № 1092 обязано обеспечить меня жилым помещением при этом отказывается от

внесения в двухсторонние **Соглашения о передачи жилого помещения (квартиры) в собственность** предложенных моих изменений на основании протокола разногласий согласно договора долевого участия, заключенным с первоначальным застройщиком с заключением договора долевого строительства многоквартирного жилого дома.

В случае приобретения гражданами жилых помещений и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, к их отношениям с застройщиком применяется законодательство о защите прав потребителей, если только какие-либо отношения прямо не урегулированы федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В частности, такой вывод следует из ч. 9 ст. 4 указанного закона и подтверждается **п. 8 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г.**, а также **п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»**. В связи с чем при подачи настоящего искового заявления государственная пошлина не оплачивается.

На основании изложенного и в соответствии с требованиями ГПК РФ и ГК РФ

ПРОШУ:

1. Обязать Муниципальное казенное предприятия «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» подписать двустороннее Соглашение о передаче жилых помещений (квартир) в собственность гражданам на основании протокола разногласий, представленного Знаменской Элиной Николаевной, а именно предоставить благоустроенную однокомнатную квартиру общей площадью 36,1 кв.м. в Ленинградском районе г. Калининграда, в границах земельного участка района Сельма, 11 ГА.

2. Рассмотреть мое исковое заявление в законом установленный срок и копию судебного акта направить в мой адрес и адрес моего представителя, а также направить в адрес моего представителя протоколы судебных заседаний.

Приложение:

1. Копия искового заявления.
2. Копия ответа МПК «УКС».
3. Копия ответа главы администрации ГО «Город Калининград» от 30.08.2017 года – 2 экз.
4. Протокол разногласий.

Дата подачи искового заявления: «__» августа 2018 года _____ **Э.Н. З.....**