

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 июня 2019 г.

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи при секретаре
Хлебниковой И.Ю. Керимовой С.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К....ой Г.В. к Администрации городского округа «Город Калининград», МКП «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» о понуждении подписать двухстороннее Соглашение о передаче жилых помещений (квартир) в собственность гражданам на основании протокола разногласий, представленного К....ой Г.В., а именно предоставить благоустроенную однокомнатную квартиру общей площадью 46,0 кв.м, в Ленинградском районе г. Калининграда, в границах земельного участка района Сельма, 11 ГА,

УСТАНОВИЛ:

К....а Г.В. обратилась в суд с данным иском, где указала, что 17 января 2019 г. Ленинградский районный суд г. Калининград, по делу № 2- 201/2019 по иску К....ой Г.В. к МКП «УКС» ГО Город Калининград» об обязанности подписать двухсторонне соглашение о передаче жилого помещения в соответствии с условиями протокола разногласий, своим определением оставил исковое заявление без рассмотрения. В определении суд указал, что «... как следует из материалов дела, сведений о том, что истицей протокол разногласий не составлялся и не направлялся МКП «УКС». Указанные обстоятельства свидетельствуют о несоблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком по требованию о заключении договора в соответствии с условиями, отраженными в протоколе разногласий и являются основанием хтя оставления указанного иска без рассмотрения».

Данные требования суда К....ой Г.В. были выполнены, и протокол разногласий был направлен в адрес администрации ГО «Город Калининград» и МКП «УКС».

01.03.2019г. заместитель главы администрации председатель комитета архитектуры и строительства ГО «Город Калининград» Крупин А.Л. в своем ответе № И-КТРис-1715 сообщил «... предлагаемые гр. К....ой Г.В. изменения к проекту Соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность, изложенные в протоколе разногласий от 28.01.2019, не могут быть приняты во внимание, поскольку не соответствуют условиям вышеприведенных решений городского Совета депутатов Калининграда и постановлений администрации городского округа «Город Калининград»».

06.03.2019 года директор МКП «УКС» Стойко О.Е. в своем ответе № и- МКП- 286/УКС сообщил: «МКП «УКС» полномочиями по представлению интересов Администрации Городского Округа «Город Калининград» не обладает... Самостоятельным правом по определению условий двухсторонних Соглашений о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность с пострадавшими (обманутыми) дольщиками, в том числе, исходя из требований второй стороны Соглашения, МКП «УКС» не обладает».

Считает данные ответы нарушающими жилищные права К....ой Г.В., как обманутого дольщика, по той причине, что К....а Г.В. заключила 06 мая 2002 г. с ООО «Калининграджилстрой» Договор № 1СГ-26 о долевом строительстве жилья на строительство жилого помещения однокомнатной квартиры общей площадью 46,0 кв.м., жилой площадью 18,1 кв.м, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом № 2-8А, в районе Сельма.

В мае 2003 г. 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 г. К....а Г.В. была признана потерпевшей дольщицей ООО «Калининграджилстрой» с 2001 г., с 2013 года К....а Г.В. состоит в Едином Реестре пострадавших на региональном и федеральном уровне. Как указала истица, на протяжении 5, она лет снимала жилье со своими детьми, а в настоящее время проживает в маневренном фонде.

Как также указала истица, обманутые дольщики для решения своих вопросов с 2004 г. объединились в жилищно-строительный кооператив «Инициатива плюс» (ЖСК «Инициатива плюс»). С 2014 года на администрацию ГО «Город Калининград», 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». Что подтверждается Приказом Минрегиона России от 01.03.2019№ 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены», на основании которого дольщики получают возможность удовлетворить свои требования в отношении жилого помещения не за счет обанкротившегося застройщика, а за счет государства.

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 КСК «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».

По итогам проведенного МКП «УКС», во исполнение распоряжения комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 02.06.2015 № 3203/р-КМИ, аукциона по продаже неоконченного строительством жилого дома по ул. Генерала Челнокова №«2-8А, в районе Сельма, победителем признано ЗАО «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. Подтверждением чему служит информация, изложенная на сайте ЗАО «Акфен».

ЖСК «Инициатива плюс» в одностороннем порядке отказался от передачи обязательств в отношении 14 граждан, в том числе и в отношении К.....ой Г.В., 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 Градостроительного кодекса РФ. Как также указала истица, односторонний отказ от передачи долга К.....ой не допускается законом. При продаже была передана часть собственности К.....ой Г.В. на недостроенное сооружение. В таком случае все права и обязанности по договору № 1СГ-26 от 06.05.2002 года перешли администрации ГО «Город Калининград».

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. Общее количество жилья в строящихся домах составляет 971 квартира.

Как также указала истица, 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».

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» К.....ой Г.В., на основании которого МКП «УКС» принимает на себя обязательство по передаче однокомнатной квартиры площадью 46,0 кв. м., в срок до 31.12.2018. Указанный проект Соглашения направлен ответчиком в адрес К.....ой Г.В. Условия заключения двухстороннего соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность такие же, как у остальных дольщиков, не являющихся членами кооператива.

Как полагает истица, главным противоречием подписания двухстороннего Соглашения является отсутствие гарантий получения в собственность аналогичного жилого помещения, оплаченного ею жилья на основании первоначального Договора долевого участия. Истицей в адрес Администрации ГО «Город Калининград» и МКП «УКС» был направлен протокол разногласий для внесения изменений в проект Соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность, где главным основанием являлись положения о принятии Администрацией ГО «Город Калининград» и МКП «УКС» обязательств по договору долевого участия К.....ой Г.В., заключенным с первоначальным застройщиком с заключением договора долевого строительства многоквартирного жилого дома. Но Администрация ГО «Город Калининград» отказала о внесении изменений в Соглашение о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность на основании моего протокола разногласий, указывая, что «Получение в собственность от МКП «УКС» жилого помещения, аналогичного квартире, указанной в договоре долевого участия, заключенного с ООО «Калининграджилстрой», расположенной в границах микрорайона «Сельма», площадью 46,0 кв.м, не представляется возможным в связи с тем, что МКП «УКС» не является правопреемником ООО «Калининграджилстрой», и замена стороны договора долевого участия не производилась. До принятия обязательства МКП «УКС» не может изменять содержание долга, в том числе уточнять местонахождение, изменять площадь и состав квартиры».

Полагает, что, что органы местного управления в лице их организации МКП «УКС», где администрация ГО «Город Калининград» отказываются обеспечить К....у Г.В. жилым помещением при имеющихся обязательствах со стороны местных властей.

Ссылаясь на ч. 2 ст. 445 ГК РФ, указала, что игнорирование протокола разногласий и отклонение предложенных З....ой условий и длительное несогласование возникших между сторонами разногласий считает давлением со стороны ответчика на К....у Г.В. Считает, что её разногласия были приемлемыми к её договору с первоначальным застройщиком, а именно: местоположения в границах района Сельма, площадь квартиры 46,0 кв. м., как в договоре с ООО «КЖС».

Указаниями Губернатора Калининградской области Алиханова А.А., данным администрации городского округа «Город Калининград» 12 апреля 2017 г. на личном приеме с обманутыми дольщиками, указывалось о конкретизации обладающим статусом пострадавшего района Сельма на участке 11 ГА - место предоставления квартир.

Ссылаясь на положения ст. 307, ч. 1 ст. 8 ГК РФ, истица также указала, что 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. Считает, что предлагаемое ответчиком Соглашение ведет к ухудшению жилищного положения К....ой Г.В. 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 порождают для сторон права и обязанности. Считает, что администрация ГО «Город Калининград», МКП «УКС», согласно

постановления администрации городского округ «Город Калининград» от 26.07.2016 № 1092, обязаны обеспечить К....у Г.В. жилым помещением, однако, при этом отказываются от внесения в двухстороннее Соглашение о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность предложенных истицей изменений на основании протокола разногласий, согласно договора долевого участия, заключенным с первоначальным застройщиком с заключением договора долевого строительства многоквартирного жилого дома. Ссылаясь на изложенные обстоятельства, просит обязать администрацию городского округ «Город Калининград», МКП «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» подписать двустороннее Соглашение о передаче жилых помещений (квартир) в собственность гражданам на основании протокола разногласий, представленного К....ой Г.В., а именно предоставить благоустроенную однокомнатную квартиру общей площадью 46,0 кв. м. в Ленинградском районе г. Калининграда, в границах земельного участка района Сельма, 11 ГА

На судебное заседание истица К....а Г.В. не явилась, о месте и времени рассмотрения извещена надлежаще, об отложении рассмотрения не ходатайствовала. Представитель К....ой Г.В. по доверенности Золотарёв М.Ю., поддержал исковые требования К....ой Г.В. полностью, по изложенным основаниям, и дал пояснения, в целом аналогичные доводам искового заявления. Просит исковые требования К....ой Г.В. удовлетворить в полном объеме.

Представитель администрации Городского округа «город Калининград» по доверенности Кирьякова Е.Р. не согласилась с исковыми требованиями К....ой Г.В., поясняя, что администрация ГО «Город Калининград» не является стороной Соглашения о передаче жилых помещений (квартир) в собственность граждан, предложенного к подписанию К....ой Г.В. МКП «УКС», а потому является ненадлежащим ответчиком по делу. Также МКП «УКС» не является правопреемником ООО «Калининграджилстрой», а потому не может принимать на себя обязательства по предоставлению К....ой Г.В. квартиры исходя из договора долевого участия с «Калининграджилстроем».

Представила письменный отзыв на иск, в заявленных требованиях К....ой Г.В. просит отказать полностью.

Представитель МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» по доверенности Стайкова Д.А. не согласилась с исковыми требованиями К....ой Г.В., пояснила, что МКП «УКС» не является правопреемником ООО «Калининграджилстрой», поэтому не может принимать на себя обязанности застройщика ООО «Калининграджилстрой» перед К....ой Г.В., что указала истица в протоколе разногласий к двухстороннему соглашению. МКП «УКС», в части обеспечения жилыми помещениями участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестного застройщика ООО «Калининграджилстрой», действует на основании решений Окружного и Городского Советов депутатов и главы администрации ГО «Город Калининград». Представила письменный отзыв на иск, в заявленных требованиях К....ой Г.В. просит отказать.

Представитель третьего лица по делу - ЖСК «Инициатива плюс», на судебное заседание не явился, письменных объяснений не представил, о месте и времени рассмотрения дела ЖСК «Инициатива плюс» извещен надлежаще, об отложении рассмотрения не ходатайствовал.

Заслушав объяснения сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно положений ст. ст. 420, 421 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

В соответствии с п. 4 ст. 3 Закона Калининградской области от 15.02.2012 № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», органы местного самоуправления принимают в пределах своей компетенции меры, направленные на защиту прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства при рассмотрении вопросов:

- предоставления земельных участков для строительства жилья;
- осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования;
- подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения с правом оптимизации выданных технических условий на присоединение к инженерным сетям;

В силу положений ст. ст. 4, 6-1 данного Закона, на территории Калининградской области предоставляются меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства в следующих формах:

- оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Калининградской области;

- предоставление пострадавшим участникам долевого строительства в соответствии с Законом Калининградской области «О бесплатной юридической помощи в Калининградской области» бесплатной юридической помощи по вопросам, связанным с защитой прав пострадавших участников долевого строительства в отношении проблемного объекта;

- предоставление пострадавшим участникам долевого строительства, признанным потерпевшими в соответствии со вступившим в законную силу приговором суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, привлечших денежные средства двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, включенным в реестр пострадавших граждан до 30 июня 2017 года, жилых помещений в проблемном объекте (ином многоквартирном доме).

Инвестиционными проектами в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства (инвестиционные проекты) являются проекты, осуществляемые инвестором в рамках реализации статьи 6 настоящего Закона, а также проекты, которые предусматривают осуществление инвестором одного или нескольких следующих мероприятий:

1) завершение строительства проблемного объекта и его введение в эксплуатацию с последующей передачей расположенных в нем жилых помещений в собственность пострадавшим участникам долевого строительства;

2) предоставление в собственность пострадавшим участникам долевого строительства жилых помещений в ином многоквартирном доме;

3) выплата пострадавшим участникам долевого строительства денежной компенсации в размере не менее суммы денежных средств, уплаченных недобросовестному застройщику по возмездному договору, предусматривающему передачу в собственность жилого помещения.

Реализация инвестором мероприятий (мероприятия), предусмотренных (предусмотренного) пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется на основании договоров (соглашений), в соответствии с которыми инвестор принимает на себя обязательства по реализации мероприятий (мероприятия), указанных (указанного) в пункте 1 настоящей статьи, а пострадавшие участники долевого строительства уступают инвестору свои денежные требования и (или) требования о передаче жилого помещения к недобросовестному застройщику в размере не менее суммы денежных средств, уплаченных ими по возмездному договору, предусматривающему передачу в собственность жилого помещения.

Согласно решения Окружного Совета депутатов Калининграда от 12.10.2011 г. № 352 «Об оказании содействия в восстановлении нарушенных прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории городского округа «Город Калининград», пострадавших от недобросовестных застройщиков ООО «Калининграджилстрой» и ООО «Трест № 1», с учетом изменений и дополнений, внесенных Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 28.03.2014 г. № 92, Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 01.07.2015 г. № 203:

(п.1) Определить, что данное решение распространяется на физических лиц - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории городского округа «Город Калининград», пострадавших от недобросовестных застройщиков ООО «Калининграджилстрой» и ООО «Трест № 1», чьи права нарушены, и факт нарушения прав установлен судом, и их правопреемников, (п. 2) Определить, что право на помещение имеет пострадавший участник долевого строительства или его правопреемник, в случае выполнения своего

договорного обязательства по внесению взноса в долевое строительство жилого помещения. Площадь жилого помещения должна быть не менее оплаченной площади по договору с ООО «Калининграджилстрой» и ООО «Трест №1». При этом, площадь жилого помещения, предоставляемая пострадавшим участникам долевого строительства и их правопреемникам, заключившим договоры (соглашения) на строительство нескольких жилых помещений, предоставляется в отношении одного из жилых помещений, исходя из максимально оплаченной площади жилого помещения, (п. 3) Рекомендовать администрации городского округа «Город Калининград» в соответствии с пунктом 3 статьи 3 Закона Калининградской области от 15.02.2012 № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство домов, иных объектов недвижимости жилого назначения на территории Калининградской области» оказать содействие лицам, указанным в п. 1 настоящего решения, в форме принятия решения о предоставлении Муниципальному казенному предприятию «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» в аренду для проведения проектно-изыскательских работ земельного участка с кадастровым номером 39:15:130710:94 площадью 111567 кв.м., расположенного по ул. Согласия в Ленинградском районе г. Калининграда, после утверждения в установленном порядке документации по планировке и межеванию территории государственного кадастрового учета земельных участков, образованных в границах указанного земельного участка, предоставить такие земельные участки Муниципальному казенному предприятию «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» для жилого и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотрев в принимаемом решении обязательства по удовлетворению прав пострадавших участников долевого строительства и их правопреемников в соответствии с реестрами и критериями, определенными настоящим решением, при условии заключения такими лицами соответствующего договора с ЖСК «Инициатива плюс» о передаче прав на земельный участок с кадастровым номером 39:15:130712:47, площадью 17063 кв.м, по ул. Ген. Челнокова и объект незавершенного строительства, расположенный на данном земельном участке, или заключения ими двухстороннего соглашения с Муниципальным казенным предприятием «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» о содействии в восстановлении нарушенных прав участников долевого строительства многоквартирных домов.

(П. 4) Рекомендовать ЖСК «Инициатива плюс» ... представить в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов реестр участников долевого строительства и их правопреемников в соответствии с критериями, установленными настоящим решением, содержащий, следующие сведения: ... дату заключения договора с ООО «Калининграджилстрой», размер оплаченной площади, решение ЖСК «Инициатива плюс», определяющее объем прав, подлежащих реализации в соответствии с п. 2 данного решения.

Согласно Постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 31.03.2014 г. № 492, в редакции Постановлений администрации городского округа «Город Калининград» № 1737 от 31.10.2014 г., № 1670 от 30.09.2015 г., № 1185 от 15.08.2016 г. № 1092 от 26.07.2016 г., МКП «УКС» поручено заключать двухсторонние соглашения о передаче жилых помещений (квартир) в собственность с гражданами, 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 ЖСК «Инициатива плюс».

Согласно п. 5.1. указанного Постановления, заключение двухсторонних соглашений с указанными гражданами должно осуществляться при наличии в совокупности следующих условий:

-вышеперечисленные граждане включены в реестр пострадавших участников долевого строительства на территории Калининградской области в соответствии Законом Калининградской области от 15.02.2012 № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, иных объектов недвижимости жилого назначения на территории Калининградской области»;

-вышеперечисленные граждане включены в приложения №№1-4 к договору купли-продажи недвижимости и передачи прав на земельный участок от 17.11.2014 № 191 (в редакции последующих изменений);

-в отношении вышеперечисленных граждан ЖСК «Инициатива плюс» сформированы обязательства по передаче жилых помещений (квартир) в собственность в соответствии с критериями, установленными в решении окружного Совета депутатов города Калининграда от 12.10.2011 № 352.

Передачу жилых помещений (квартир) в собственность лицам, заключившим двухсторонние соглашения, осуществлять в порядке и сроки, которые установлены приложениями №№ 1 -4 к Договору.

Таким образом, обязанность заключить оспариваемое К.....ой Г.В. Соглашение возложено на МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» (МКП «УКС»), в целях защиты прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства, на основании Закона Калининградской области от 15.02.2012 № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», вышеприведенных Решений Окружного и Городского Совета депутатов Калининграда, а также вышеуказанными постановлениями администрации городского округа «Город Калининград» на условиях и с учетом критериев, установленных вышеназванными решениями Городского Совета депутатов Калининграда и постановлениями администрации городского округа «Город Калининград». Самостоятельным правом заключать указанные

соглашения с пострадавшими участниками долевого строительства и определения их условий, в том числе, исходя из требований второй стороны Соглашения, МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» - не обладает.

Согласно представленных Протоколов ЖСК «Инициатива плюс» № 53 от 06 сентября 2014 г., № 57 от 24 января 2015 г., общим собранием ЖСК принято решение о предоставлении жилых помещений (квартир), утверждены списки членов ЖСК, имеющих право требования квартир, установлен денежный эквивалент обязательства по предоставлению жилого помещения в собственность члену ЖСК «Инициатива плюс» при переводе долга на МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград», согласно приложений 2,3, 4, 5, из расчета 31820 рублей за 1 кв. м.

К.....а Г.В. исключена из состава членов ЖСК «Инициатива плюс». В списках К.....а Г.В. указана в строке 59 с правом требования однокомнатной квартиры оплаченной площадью 31,14 кв. м., денежный эквивалент 990874,80 руб. из расчета 31820 руб. за 1 кв. м., сроком предоставления 2017 год.

Как следует из пояснений ответчиков, представленных документов, согласно Договора № 191 купли-продажи недвижимости и передачи прав на земельный участок, заключенного 17.11.2014 г. между ЖСК «Инициатива плюс» и МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» (п. п. 1.1., 1,2. 14., 3.4.), ЖСК «Инициатива плюс» (Сторона 1) продает, а МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» (Сторона 2) приобретает на праве оперативного управления неоконченный строительством жилой дом, выстроенный на 6,14 %, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 2-2а, 4-4а, 6-6а, 8-8а (Объект недвижимости), одновременно с переходом право на объект недвижимости к Стороне 2 переходит право аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:130712:47, площадью 17063 кв. м., расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирных домов и многофункциональных обслуживающих, административных и деловых объектов. После регистрации прав на объект недвижимости Сторона 1 переведет, а Сторона 2 примет обязательства по отношению к членам ЖСК «Инициатива плюс», далее по тексту Кредиторы, а по отдельности кредитор в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего договора. Обязательства перед Кредиторами, указанные в Приложениях 1 - 4 настоящего договора перейдут к Покупателю на основании соглашений о переводе обязательств, заключаемых между Стороной 1, Стороной 2 и Кредитором, но не ранее даты государственной регистрации перехода права на Объект недвижимости. Согласно п.п. 10.2., 10.4. указанного Договора, все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью; все изменения и дополнения к настоящему договору являются действительными, если они совершены в форме соглашения Сторон и подписаны сторонами. Приложениями к настоящему Договору являются: Обязательства перед кредиторами по передаче однокомнатных квартир (Приложение № 1); Обязательства передачи кредиторами по передаче двухкомнатных квартир (Приложение № 2); Обязательства передачи кредиторами по передаче трехкомнатных квартир (Приложение № 3); Обязательства перед кредиторами по передаче четырехкомнатных квартир (Приложение № 4).

Таким образом, согласно указанного договора МКП «УКС», приобретя указанный в Договоре Объект недвижимости, принял на себя обязанности по отношению к членам ЖСК «Инициатива плюс», указанным в Приложениях №№ 1, 2, 3, 4, а также, с учетом вышеприведенных постановлений администрации городского округа «Город Калининград», пострадавших участников долевого строительства, не являвшихся членами ЖСК «Инициатива плюс» или исключенных из ЖСК ЖСК «Инициатива плюс», к которым относится и К.....а Г.В.

Правопреемником ООО «Калининграджилстрой», в том числе, в части обязанности передать жилое помещение в виде квартиры по договору инвестирования на строительство квартир, заключенных между ООО «Калининграджилстрой» и пострадавшими участниками долевого строительства квартир, в жилом доме по ул. Ген. Челнокова, МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» - не является.

Как видно из представленного ответчиком истице проекта Соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность, данное Соглашение представляет собой договор о передаче в собственность жилого помещения, возникшего на основании указанных в проекте Соглашения документов: решения общего собрания ЖСК «Инициатива плюс» (Протокол № 53 от 06.09.2014 г.), решения Окружного Совета депутатов г. Калининграда № 352 от 12.10.2011 г., Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» № 492 от 31.03.2014 г., во исполнение договора купли-продажи недвижимости и передачи прав на земельный участок от 17.11.2014 г. № 191, заключенного между ЖСК «Инициатива плюс» и МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград». Договором долевого участия в строительстве по своей природе и основаниям данное Соглашение не является, является смешанным договором и содержит в себе черты, в том числе договора уступки права требования.

На предложение МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» в адрес К.....ой Г.В. для ознакомления и заключения проект Соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность, истицей от 28.01.2019 г. был направлен в адрес главы администрации городского округа «город Калининград», МКП «УКС», Протокол разногласий к указанному двухстороннему Соглашению, в редакции К.....ой Г.В. Между тем, как усматривается из искового заявления К.....ой Г.В. и

представленного ею Протокола разногласий к Соглашению о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность, представленный К.....ой Г.В. Протокол разногласий к Соглашению содержит указание на то, что данное Соглашение является договором участия в долевом строительстве, а также на то, что иные условия договора участия в долевом строительстве и указание на то, что администрация городского округа «город Калининград», МКП «УКС» принимают на себя обязательства по договору долевого участия в строительстве, заключенного между К.....ой Г.В. и первоначальным застройщиком ООО «Калининграджилстрой», в то время как ответчики правопреемниками ООО «Калининграджилстрой» как в силу закона, так и в силу договора - не являются.

В указанном проекте Соглашения К.....ой Г.В. указана площадь квартиры, подлежащей предоставлению истице, в 46,0 кв. м. В то же время, каких-либо документов об оплате истицей жилого помещения указанной площади, о признании за К.....ой Г.В. права на квартиру площадью 46,0 кв.м., в то время как оплаченной площадью квартиры является 31,15 кв. м. истицей МКП «УКС», а также суду - не представлено. Согласно возражений ответчиков, ЖСК «Инициатива плюс» первоначально признавало за истицей право на квартиру оплаченной площадью 31,14 кв. м., в денежном эквиваленте 990 874,80 руб.

Протокол разногласий к Соглашению, заявленный К.....ой Г.В. и направленный истицей в адрес администрации городского округа «город Калининград» и МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» в январе 2019 года, также не соответствует условиям приведенных постановлений администрации городского округа «Город Калининград», в то время как, как это видно из указанных постановлений и текста Соглашения, условия Соглашения и предоставления жилых помещений пострадавшим участникам долевого строительства (обманутым дольщикам) определяются не МКП «УКС» самостоятельно, а на основании вышеприведенных решений Городского Совета депутатов г. Калининграда и постановлений администрации городского округа «Город Калининград». При таких обстоятельствах, МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» фактически является ненадлежащим ответчиком по требованиям, заявленным К.....ой Г.В.

Оценивая требования К.....ой Г.В. к администрации городского округа «Город Калининград» о понуждении, совместно с МКП «УКС», подписать двухстороннее Соглашение о передаче жилых помещений (квартир) в собственность. гражданам на основании протокола разногласий, представленного К.....ой Г.В., предоставить благоустроенную

однокомнатную квартиру общей площадью 46,0 кв.м, в Ленинградском районе г. Калининграда, в границах земельного участка района Сельма, 11 ГА, - то суд приходит к следующему

Согласно п. 4 ст. 3 Закона Калининградской области от 15.02.2012 № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области», органы местного самоуправления принимают в пределах своей компетенции меры, направленные на защиту прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства при рассмотрении вопросов:

- предоставления земельных участков для строительства жилья;
- осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования;
- подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения с правом оптимизации выданных технических условий на присоединение к инженерным сетям;
- информирования уполномоченных органов и саморегулируемых организаций о лицах, нарушающих требования законодательства в области долевого строительства.

Администрация ГО «Город Калининград», как орган местного самоуправления, осуществляет указанные функции в отношении пострадавших участников долевого строительства. Обязанности по заключению с каждым из пострадавших участников долевого строительства соглашения (договора) о предоставлении (передаче) жилых помещений, законодательство на орган местного самоуправления не возлагает. Участником (стороной) Соглашения о передаче жилых помещений в собственность гражданам Администрация ГО «Город Калининград» не является и возложила указанную обязанность на МКП1 «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» Постановлением № 1092 от 26.07.2016 г.

С учетом вышеизложенного, требования К.....ой Г.В. о понуждении Администрации городского округа «Город Калининград», МКП «Управление капитального строительства» городского округа «город Калининград» подписать двухстороннее Соглашение о передаче жилых помещений (квартир) в собственность гражданам на основании протокола разногласий, представленного К.....ой Г.В., а именно предоставить благоустроенную однокомнатную квартиру общей площадью 46,0 кв.м, в Ленинградском районе г. Калининграда, в границах земельного участка района Сельма, 11 ГА, - не подлежат удовлетворению.

С учетом изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск К.....ой Г.В. к Администрации городского округа «Город Калининград», МКП «Управление капитального строительства» городского округа. «Город Калининград» о понуждении подписать

двухстороннее Соглашение о передаче жилых помещений (квартир) в собственность гражданам на основании протокола разногласий, представленного К.....ой Г.В., а именно предоставить благоустроенную однокомнатную квартиру общей площадью 46,0 кв.м, в Ленинградском районе г. Калининграда, в границах земельного участка района Сельма, 11 ГА, - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца с даты принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 17 июля 2019 года

Судья: Хлебникова