

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 января 2021 года г. Калининград
Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Мухиной Т.А.

при секретаре Вольных А.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску З.....ой Э.Н. к Муниципальному казенному предприятию «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград», АО СЗ «Акфен», Правительству Калининградской области об обязанности заключить двухстороннее соглашение о передаче квартиры, обязанности заключить договор участия в долевом строительстве, оказании содействия в восстановлении нарушенных прав,

У С Т А Н О В И Л :

З.....ая Э.Н. обратилась в суд с названным иском, с учетом уточнений, указывая в обоснование, что 08 июня 2002 года она заключила договор с ООО «Калининграджилстрой» №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.

Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 04 декабря 2006 года она была признана потерпевшей дольщицей. С 2013 года состоит в Едином Реестре пострадавших на региональном и федеральном уровне. В настоящее время проживание в маневренном фонде.

Обманутые дольщики для решения своих вопросов с 2004 г. 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» (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».

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 АО СЗ «Акфен».

МКП «УКС» и АО СЗ «Акфен» по результатам аукциона был заключен договор от 31 августа 2015 года №359 купли-продажи недвижимого имущества. Согласно условиям договора общество приобретает в собственность муниципальное имущество- неоконченный строительством жилой дом на 480 квартир, степень готовности 6,14 %. Порядок оплаты с учетом заключенных в последующем дополнительных соглашениях к договору определен с учетом 133 квартир, расположенных в новых построенных в 2015 году домах.

26 июня 2020 года И.о. Министра Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области Д.В. Елисеева в своем ответе №1727-СС сообщил, что МКП «УКС» было поручено заключить с дольщиками двухстороннее соглашение в целях перевода долга в соответствии с законодательством РФ. До оформления вышеуказанных соглашений МКП «УКС» не имеет каких-либо обязательств перед гражданами по предоставлению квартир, поскольку ЖСК «Инициатива плюс» долг МКП «УКС» не передал.

Разъяснялось, что застройщиком предоставлена истцу в устной форме информация о том, что для З.....ой Э.Н. забронирована однокомнатная квартира №336, площадью 33,71 кв.м., расположенная на первом этаже секции 8, в строящемся 9 этажном жилом доме №10 по ул. Маршала Жукова, 2 этап строительства.

Нормами действующего законодательства, решениями Совета депутатов города Калининграда не определена обязательная форма для двухстороннего соглашения с указанием строительных параметров и реквизитов передаваемых квартир- как гарантийного документа, позволяющего в дальнейшем заключить договор долевого участия. однако ответчики отказываются включить в двухстороннее соглашение информацию о квартирах.

В ходе рассмотрения дела судом были вручены соглашения №237 о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность без подписей МКП «УКС», договор долевого участия в строительстве №204, где стороной договора является истец и МКП «УКС».

Документы не могут быть подписаны истцом, поскольку З.....ая Э.Н. намерена получить квартиру и п.2.3 двухстороннего соглашения подлежит исключению, т.к. соглашение по его смыслу является навязыванием со стороны МКП «УКС».

З.....ая Э.Н. просила обязать МКП «УКС» заключить с ней двухстороннее соглашение о передаче однокомнатной квартиры №336, площадью 33,71 кв.м., расположенной на 1 этаже секции 8, в строящемся 9 этажном жилом доме №10 по ул. Маршала Жукова, 2 этап строительства. Считать исполнение обязательств с 02 октября 2018 года на основании заключенного договора от 31 августа 2015 года №359 купли-продажи недвижимого имущества между МПК «УКС» и АО СЗ «Акфен», без указания незаконных требований о не достижении соглашения в п.2.3 договора и указания передачи безналичного расчета в сумме 990874 руб.

Обязать АО СЗ «Акфен» заключить с истцом договор участия в долевом строительстве на вышеуказанную квартиру. Приложением которого будет являться соглашение о передаче жилого помещения между истцом и МПК «УКС».

Обязать Правительство Калининградской области содействовать в реализации восстановления нарушенных прав истца.

Истец в судебное заседание не прибыла, извещена надлежащим образом, для участия направила своего представителя.

Представитель истца по доверенности Золотарев М.Ю. исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске.

Представитель Правительства Калининградской области по доверенности Джафарова С.Н. возражала против удовлетворения заявленных исковых требований.

Представитель МКП «УКС» по доверенности Стайкова Д.А. возражала относительно заявленных исковых требований, в дело представлен письменные отзыв и пояснения, из которых следует, что МКП «УКС» неоднократно предлагалось З.....ой Э.Н. подписать двухстороннее соглашение, в соответствии с положениями которого МКП «УКС» принимает на себя обязательство по предоставлению жилого помещения (квартиры) оплаченной площадью с указанием денежного эквивалента в соответствии с решением общего собрания членов ЖСК «Инициатива плюс», оформленного протоколом №53 от 06 сентября 2014 года, договором между ЖСК «Инициатива плюс» и МКП «УКС» от 17 ноября 2014 года №191.

Исполнение принятого МКП «УКС» обязательства по двухстороннему соглашению осуществляется путем заключения договора участия в долевом строительстве. Местоположение объекта в границах ГО «Город Калининград».

Дополнительно пояснила, что истец отказывается подписывать указанные документы. В связи с этим полагала в иске следует отказать.

Представитель АО СЗ «Акфен» в судебное заседание не прибыл, извещен надлежащим образом. В дело представлен отзыв, из которого следует, что согласно размещенным на официальном сайте МКП «УКС» застройщиком дома 10 по ул. Маршала Жукова в г. Калининграде является МКП «УКС». АО СЗ «Акфен» является ненадлежащим ответчиком. Просили в иске отказать.

В судебном заседании по ходатайству стороны истца произведена замена ответчика АО СЗ «Акфен» на МКП «УКС».

Остальные участники процесса в судебное заседание не прибыли, о дне рассмотрения дела извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении дела слушанием не заявляли.

Заслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, материалы гражданского дела № 2-5486/2018, суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с положениями 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.

Согласно решению 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 № 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 Постановлению 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.

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»;

- выше перечисленные 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, в целях защиты прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства обязанность заключать двухсторонние Соглашения о передаче жилого помещения (квартиры) в собственность возложено на муниципальное казенное предприятие «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» 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», решения окружного Совета депутатов города Калининграда от 12.10.2011 № 352 (с последующими изменениями и дополнениями), постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 31.03.2014 №492 «О предоставлении МКП «УКС» земельного участка поул. Согласия в Ленинградском районе» (в редакции последующих изменений) на условиях и с учетом критериев, установленных вышеуказанными решениями и постановлениями.

Из указанного следует, что МКП «УКС» поручено заключать двухсторонние соглашения с дольщиками, отвечающими вышеуказанным требованиям, в целях оформления перевода долга в соответствии с действующим законодательством РФ. До оформления вышеуказанных соглашений, в соответствии с частью 2 статьи 307 ГК РФ, МКП «УКС» не имеет каких-либо обязательств перед гражданами по предоставлению квартир, поскольку «ЖСК «Инициатива плюс» долг МКП «УКС» не передал.

В соответствии с предоставленными суду положениями двухстороннего соглашения, МКП «УКС» принимает на себя обязательство по предоставлению жилого помещения (квартиры) оплаченной площадью с указанием денежного эквивалента в соответствии с решением общего собрания членов ЖСК «Инициатива плюс», оформленного протоколом № 53 от 06.09.2014, договором между ЖСК «Инициатива плюс» и МКП «УКС» от 17.11.2014 года № 191. Исполнение обязательства по двухстороннему соглашению осуществляется путем заключения договора участия в долевом строительстве. Местоположение Объекта договора: в границах ГО «Город Калининград».

В отсутствие обязательства по предоставлению квартир, то есть оформленного перевода долга. МКП «УКС» не имеет правовых оснований для безвозмездной передачи жилого помещения (квартиры) пострадавшим (обманутым) дольщикам, в том числе посредством заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов.

Возложенная на МКП «УКС» обязанность по передаче жилого помещения З.....ой Э.Н. вытекает не из договорных отношений, которые изначально возникли между участником долевого строительства и застройщиком, а обусловлена приведенными выше нормативными актами.

Таким образом, оснований для возложения на МПК «УКС» указания в соглашении конкретной квартиры №336, площадью 33,71 кв.м., расположенной на 1 этаже секции 8, в строящемся 9 этажном жоме №10 по ул. Маршала Жукова в г. Калининграде, 2 этап строительства, не имеется.

Условия соглашения, изложенные в п.2.3 о том, что в случае не достижения согласия сторонами по условиям предоставления (жилого помещения) квартиры (объекта договора) сторона-2 в срок до 20 февраля 2021 года безналичным переводом перечисляет стороне-1 сумму в размере 1005512 рублей на указанный стороной-1 банковский/карточный счет. С даты списания денежных средств со счета стороны-2 на указанный стороной-1 банковский/карточный счет обязательства стороны-2, указанные в пункте 1,3 настоящего соглашения, погашаются (считаются исполненными), суд не может расценить как нарушающие права истца.

Напротив, как следует из текста названного пункта соглашения данные условия направлены на защиту интересов дольщика в случае не достижения согласия между сторонами соглашения. Названное условие соглашения положениям закона, регулирующим возникшие правоотношения в целях защиты прав З.....ой Э.Н. как потерпевшей стороны, не противоречат.

При таких обстоятельствах, оснований для обязания МКП «УКС» подписать с истицей соглашение на указанных З.....ой Э.Н. условиях не имеется.

Исковые требования З.....ой Э.Н. об обязании МКП «УКС» заключить с ней договор участия в долевом строительстве на квартиру №336, площадью 33,71 кв.м., расположенной на 1 этаже секции 8, в строящемся 9 этажном жоме №10 по ул. Маршала Жукова в г. Калининграде, 2 этап строительства также не подлежат удовлетворению.

Как следует из материалов дела на основании разрешения на строительство №39-RU39301000-304-2016 от 29 ноября 2016 года застройщиком дома №10 по ул. Маршала Жукова в г. Калининграде является МПК «УКС».

В силу того, что З.....ая Э.Н. до настоящего времени не подписала с МКП «УКС» двухстороннее соглашение, обязательство по заключению с истицей договора участия в долевом строительстве у МКП «УКС» не возникло.

При этом суд учитывает, что материалами дела подтверждается, З.....ой Э.Н. неоднократно в 2015 и 2016 году, а также в 2020 году предлагалось подписать двухсторонние соглашения, а также договор долевого участия в строительстве, объектом которого является квартира №336, площадью 33,71 кв.м., расположенной на 1 этаже секции 8, в строящемся 9 этажном жоме №10 по ул. Маршала Жукова в г. Калининграде, 2 этап строительства, в том числе, указанные документы предлагалось З.....ой Э.Н. подписать в ходе рассмотрения дела, и документы были вручены судом стороне истца для ознакомления, истица отказалась от подписания с

МКП «УКС» двухстороннего соглашения о передаче квартиры и договора участия в долевом строительстве на указанную квартиру.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения иска, в том числе, заявленного к Правительству Калининградской области, не имеется.

В соответствии с положениями ст. 144 ГПК РФ обеспечение иска может быть отменено тем же судьей или судом по заявлению лиц, участвующих в деле, либо по инициативе судьи или суда.

В случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. Однако судья или суд одновременно с принятием решения суда или после его принятия может вынести определение суда об отмене мер по обеспечению иска. При удовлетворении иска принятые меры по его обеспечению сохраняют свое действие до исполнения решения суда.

Учитывая, что суд в иске истцу отказывает, принятые обеспечительные меры подлежат отмене.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования З.....ой Э.Н. оставить без удовлетворения.

Арест в виде запрета на отчуждение квартиры № 336, площадью 33,71 кв. м., расположенной на первом этаже секции 8, в строящемся девятиэтажном жилом доме № 10 по ул. Маршала Жукова в г.Калининграде, наложенный определением Ленинградского районного суда г. Калининграда 0- декабря 2020 года отменить.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в месячный срок с момента изготовления мотивированной части решения суда.

Мотивированное решение изготовлено 20 января 2021 года.

Судья

«КОПИЯ ВЕРНА»

подпись Судьи

Наименование должности
уполномоченного работника аппарата
Федерального суда общей юрисдикции

Судья Т.А. Мухина
(Инициалы, фамилия)

20

20

