



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
30 августа 2011 года

Дело № А41-26118/11

Резолютивная часть решения объявлена 23 августа 2011 года.

Полный текст решения изготовлен 30 августа 2011 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Ю. А. Фаньян, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи С. Р. Миникаевым, рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Инвест» (ИНН 7710608710, ОГРН 1057749172557)

к Закрытому акционерному обществу «МЭННИ» (ИНН 7710425956, ОГРН 1027700083531)

о признании права собственности

при участии в судебном заседании:

от истца – Лебедев Г. А. (дов. от 30.05.2011 г.),

от ответчика – не явился, извещен надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Закрытому акционерному обществу «МЭННИ» о признании за истцом права собственности на объекты незавершенного строительства:

- № 13, площадью 99,0 кв. м., 1-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 4, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 31, площадью 99,0 кв. м., 1-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 1, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 64, площадью 48,6 кв. м., 4-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 12, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 67, площадью 99,0 кв. м., 1-ая (на площадке слева направо), секция 2, этаж 13, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 85, площадью 99,0 кв. м., 1-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 16, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 94, площадью 51,3 кв. м., 4-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 17, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 131, площадью 98,6 кв. м., 5-ый (на площадке слева направо), секция 2, этаж 8, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 141, площадью 98,6 кв. м., 5-ый (на площадке слева направо), секция 2, этаж 11, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 158, площадью 51,3 кв. м., 2-ой (на площадке слева направо), секция 2, этаж 14, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 174, площадью 51,3 кв. м., 3-ий (на площадке слева направо), секция 2, этаж 17, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1.

Отвод суду и помощнику судьи не заявлен.

Представитель ответчика в заседание не явился, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания извещен, отзыв на иск не представил, в

связи с чем, дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Суд в соответствии с ч. 4 ст. 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с согласия истца, принимая во внимание отсутствие возражений со стороны ответчика, завершил предварительное заседание и перешел на стадию судебного разбирательства.

Представитель истца изложил свою позицию, настаивал на удовлетворении исковых требований.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, заслушав доводы и объяснения представителя истца, арбитражный суд установил следующее:

02 августа 2004 года между Министерством строительного комплекса Московской области (министерство), Администрацией Балашихинского района (администрация) и ЗАО «МЭННИ» (инвестор) был заключен инвестиционный контракт № 251 на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости жилищного назначения на территории г. Балашихи, предметом которого являлась реализация инвестиционного проекта по строительству (реконструкции) жилого комплекса по адресу: северо-восточная часть квартала Лукино (в соответствии с дополнительным соглашением № 2 от 27.12.2005 г. к инвестиционному контракту).

21 июля 2005 года между Администрацией Балашихинского района (арендодатель) и ЗАО «МЭННИ» (арендатор) был заключен договор № 101-П аренды земельного участка, согласно которому арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, общей площадью 1, 6000 га на период проектирования и строительства жилых домов.

13 марта 2009 года Администрацией городского округа Балашиха было выдано разрешение № RU50315000-67 на строительство жилого дома корпус № 1, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино.

20 августа 2009 года между ЗАО «МЭННИ» (застройщик) и ООО «Инвест» (дольщик) был заключен договор об участии в долевом строительстве объекта недвижимости № 01-8С/Б1/122, предметом которого являлось участие дольщика в долевом строительстве объекта общей площадью 7 695, 8 кв. м., расположенного в объекте недвижимости (многоквартирный дом) по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино общей площадью 1, 600 га, кадастровый номер 50%15:040401:237), в порядке и на условиях, предусмотренных договором, и получения в собственность объекта долевого строительства в виде конкретных квартир, указанных в приложении № 1 к договору, после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

В соответствии с п. 3.2. договора об участии в долевом строительстве планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 31.03.2010 г.

Согласно п. 6.2.18. указанного договора застройщик обязался в течение 2 месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию письменно известить дольщика о готовности объекта долевого строительства к передаче и передать дольщику объект долевого строительства по передаточному акту.

В силу п. 6.2.16. договора об участии в долевом строительстве застройщик обязался оформить и передать в регистрирующий орган полный пакет документов, необходимый для оформления права собственности на объект долевого строительства.

Как утверждает истец, ответчик свои обязательства по передаче объекта долевого строительства до настоящего времени не исполнил, в связи с чем, истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона 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" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В силу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно письму ответчика главе городского округа Балашиха исх. № 01-5/167 от 07.09.2009 г. объект готов более чем на 70 %, завершены монтаж кровли и лифтового оборудования, завершается монтаж окон.

Как указано в п. 4 ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Истец согласно акту от 15.04.2010 г. об исполнении договорных обязательств по договору об участии в долевом строительстве объекта недвижимости № 01-8С/Б1/122 от 20.08.2009 г., заключенному между ООО «Инвест» и ЗАО «МЭННИ», в полном объеме исполнил свои обязательства по оплате денежных средств за объекты долевого строительства.

Учитывая изложенное, поскольку ответчиком в установленные договором сроки не исполнены обязательства по передаче истцу объектов долевого строительства, истцом надлежащим образом исполнены обязательства по оплате указанных объектов долевого строительства, арбитражный суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

При этом с истца в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 40 000 руб.

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать за Обществом с ограниченной ответственностью «Инвест» право собственности на объекты незавершенного строительства:

- № 13, площадью 99,0 кв. м., 1-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 4, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 31, площадью 99,0 кв. м., 1-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 1, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 64, площадью 48,6 кв. м., 4-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 12, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 67, площадью 99,0 кв. м., 1-ая (на площадке слева направо), секция 2, этаж 13, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 85, площадью 99,0 кв. м., 1-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 16, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 94, площадью 51,3 кв. м., 4-ый (на площадке слева направо), секция 1, этаж 17, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 131, площадью 98,6 кв. м., 5-ый (на площадке слева направо), секция 2, этаж 8, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 141, площадью 98,6 кв. м., 5-ый (на площадке слева направо), секция 2, этаж 11, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 158, площадью 51,3 кв. м., 2-ой (на площадке слева направо), секция 2, этаж 14, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1;

- № 174, площадью 51,3 кв. м., 3-ий (на площадке слева направо), секция 2, этаж 17, здания, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, северо-восточная часть квартала Лукино, корп. 1.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Инвест» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 40 000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, за исключением решений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции могут быть обжалованы в порядке кассационного производства полностью или в части при условии, что иное не предусмотрено АПК РФ, лицами, участвующими в деле, а также иными лицами в случаях, предусмотренных АПК РФ.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Судья

Ю. А. Фаньян