

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

03 июля 2018 года Ленинский районный суд г. Томска в составе:  
председательствующего судьи: Юровского И.П.,  
с участием старшего помощника прокурора Зайцевой О.А.,  
при секретаре: Поздняковой К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Томске гражданское дело по иску Помогаевой Альбины Петровны к Жилищно – строительному кооперативу «Д. Ключевская 5», Берсанову Харону Юсуповичу о признании права собственности на квартиру, передаче квартиры истцу, признании незаконным решения ЖСК «Д. Ключевская 5», признании сделок недействительными, взыскании неустойки, излишне уплаченных денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа,

**УСТАНОВИЛ:**

Помогаева А.П. обратилась в суд с иском к ЖСК «Д. Ключевская 5», Берсанову Х.Ю., указав, что ею был заключен договор уступки права требования на квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская, в г. Томске с ООО «Азбука окон» от 10 сентября 2011 года, который прошел государственную регистрацию от 27.02.2012 г. № 70-70-01/266/11-139 и согласование с ООО «Промышленная компания «РИФ» в лице генерального директора Локтионова А.А. Данная квартира была передана по договору долевого участия в строительстве № 1/61 от 25.04.2007 г., заключенного между ООО «Промышленная компания «РИФ» и ОАО «Специализированная передвижная механизированная колонна «Томская», в соответствии с которым по окончании строительства, дольщику в лице ОАО «СПМК «Томская» передаются в собственность квартиры согласно списка, в том числе двухкомнатная квартира № 13, общей площадью 62,06 кв.м, расположенная на пятом этаже, 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская, - Р. Люксембург.

Соглашением о передачи прав заказчика – застройщика и завершении работ по строительству жилого дома по адресу: г. Томск, ул. д. Ключевская, 5 (строительный адрес: ул. Д.Ключевская, - Р. Люксембург) от 15.11.2011, полномочия по завершению строительства с правами и обязанностями перед дольщиками были переданы ЖСК «Д.Ключевская 5» в лице председателя правления Радаевой С.В.

30.12.2011 г. многоквартирный жилой дом по ул. Д.Ключевской, 5, был введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 70301000-174-Л/11.

Общим собранием членов ЖСК «Д.Ключевская 5» в марте 2015 года принято решение о регистрации права собственности на квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская, в г. Томске и зарегистрировала право собственности на ЖСК «Д.Ключевская 5», регистрационная запись № 70-70/001-70/001/106/2015-2798/1 от 02.09.2015 г., а затем в января 2017 года произвели регистрацию права собственности на Берсанова Х.Ю., регистрационный номер 70:21:0100049:1776-70/001/2017-2 от 03.01.2017 г.

Считает, протокол № 13 от 31.03.2015 года общего собрания ЖСК «Д.Ключевская 5» о принятии решения реализации квартиры № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская, в г. Томске незаконным и подлежащим отмене, сделку купли-продажи от 12.01.2015 указанной квартиры недействительной, а запись о государственной регистрации права собственности на спорную квартиру за Берсановым

Х.Ю. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежащей исключению.

Истец полагает, что ЖСК «Д.Ключевская 5», приняв на себя обязательства по завершению строительства многоквартирного 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта, обязано было передать Помогаевой А.П. квартиру № 13 в указанном доме. Считает, что ЖСК «Д.Ключевская 5» силу закона обязан был принять Помогаеву А.П. в члены кооператива.

Указывает, что Помогаева А.П. зарегистрировала свое право по переуступке требования на квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская в г. Томске, которое по настоящее время никем не оспорено.

Уточняя исковые требования, истец указала, что по договору уступки права требования она приобрела право требования на квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская в г. Томске, площадью 62,02 кв.м, а согласно обмеров, произведенных при сдаче дома в эксплуатацию и получении кадастрового паспорта на квартиру, её площадь составила 56,5 кв.м, в связи с чем полагает, что разница в квадратных метрах (5,56 кв.м), что в денежном выражении составляет 250 200,00 рублей подлежат взысканию с ЖСК «Д. Ключевская 5», как с застройщика, оказавшего ей некачественные услуги. Кроме этого полагает, что с ЖСК «Д.Ключевская 5» подлежит взысканию неустойка за несвоевременную передачу квартиры за период с 31.12.2012 г. по 15.06.2018 г. в размере 1 521 669,93 рублей x 2, компенсация морального вреда в размере 150 000,00 рублей и штраф в размере 50% от всех взысканных в пользу истца сумм.

Уточнив исковые требования, истец в окончательном варианте просит признать право собственности за Помогаевой А.П. на квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская в г. Томске, общей площадью 56,5 кв.м, двухкомнатной, расположенной на пятом этаже 9-ти этажного многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта, кадастровый номер 70:21:0100049:1776. Передать квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская в г. Томске, расположенную на пятом этаже первого подъезда многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта, общей площадью 56,5 кв.м, Помогаевой А.П., в течении пяти дней с момента вступления решения суда в законную силу. Признать незаконным п. 14 протокола № 13 от 31.03.2015 г. общего собрания ЖСК «Д.Ключевская 5» об оформлении данной квартиры в собственность ЖСК. Признать недействительной сделку по регистрации права собственности на ЖСК «Д.Ключевская 5» на квартиру № 13 в доме № 5 по ул. Д.Ключевская, в г. Томске от 02.09.2015. Признать недействительной сделку купли – продажи между ЖСК «Д. Ключевская 5» в лице председателя Барского Сергея Сергеевича и Берсановым Хароном Юсуповичем на квартиру № 13, в доме № 5 по улице Дальне-Ключевская, в г. Томске, общей площадью 56,5 кв.м, расположенной на пятом этаже 9-ти этажного многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта, кадастровый номер 70:21:0100049:1776. Анулировать запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности на Берсанова Харона Юсуповича в отношении квартиры, № 13 в доме № 5 по улица Д.Ключевская в г. Томске. Взыскать с ЖСК «Д.Ключевская 5» моральный вред в размере 150 000,00 рублей, неустойку за несвоевременную передачу квартиры в размере 1 521 669,93 рублей x 2, излишне уплаченную по договору долевого участия в строительстве двухкомнатной квартиры денежную сумму в размере 250 200,00рублей, 50% штрафа от всех взысканных в пользу истца сумм, расходы по оплате государственной пошлины в размере 23 500,00 рублей. Указать, что данное решение является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве

собственности на квартиру № 13, в доме № 5 по улице Дальне-Ключевская, в г. Томске, за Помогаевой А.П.

Истец Помогаева А.П., её представитель Терчян Н.И., действующая на основании доверенности № 70 АА 1044258 от 14.07.2017, сроком на 1 год, уточненные исковые требования поддержали в полном объеме, по основаниям, указанным в иске.

Представители ЖСК «Д.Ключевская 5» Фурсин В.Ю. и Каряка С.В., действующие на основании доверенностей от 24.04.2018, в судебном заседании исковые требования не признали, представили письменный отзыв на исковое заявление, в котором указали, что Помогаева А.П. отказывалась от вступления в члены ЖСК «Д.Ключевская 5» и никогда не была членом ЖСК «Д.Ключевская 5», никогда не писала заявлений о вступлении в члены ЖСК «Д.Ключевская 5», несмотря на то, что члены правления ЖСК «Д.Ключевская 5» неоднократно предлагали ей написать заявление о вступлении в члены ЖСК «Д.Ключевская 5» и уплатить причитающиеся взносы. Указывают, что на день учреждения ЖСК «Д.Ключевская 5» застройщиком многоквартирного дома по ул. Д.Ключевская, 5 было ООО «ПК «РИФ», которое никогда не находилось в процедуре банкротства и в отношении него никогда не вводились какие-либо процедуры банкротства, в связи с чем утверждение истца о том, что ЖСК «Д.Ключевская 5» создан в результате банкротства застройщика дома по ул. Д.Ключевская, 5, не соответствует действительности. Также указывают, что право собственности у дольщика или участника строительства должно возникнуть до того, как он подал в суд, то есть он должен исполнить все обязательства перед другой стороной, следовательно, правом на обращение с иском о признании прав на имущество может обладать только лицо, которое владеет этим имуществом, но права на него зарегистрированы за иным лицом. Указывают, что Помогаева А.П. никогда не владела спорной квартирой, следовательно, у нее отсутствуют правовые основания для обращения с данным иском в суд.

В судебном заседании ответчик Берсанов Х.Ю., его представитель Ананьев К.В., действующий по устному ходатайству, исковые требования не признали, представили письменный отзыв, в котором указали, что ответчики при совершении сделки действовали добросовестно и разумно, Берсанов Х.Ю. является добросовестным приобретателем, при совершении сделки действовал добросовестно с должной осмотрительностью. Считают, что истец пропустила срок исковой давности, доказательств, подтверждающих уважительность причин пропуска, в суд не представила. Полагают, что истцом выбран неверный способ защиты. Указывают, что помимо владения квартирой Берсанов Х.Ю. потратил значительные денежные средства (2 733 000,00 рублей) на ее ремонт.

Представители третьих лиц ООО «СПМК «Томская», ООО «Азбука окон», Управления Ростеестра по Томской области в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения заявления извещены в порядке, установленном главой 10 ГПК РФ (Судебные извещения и вызовы).

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав пояснения истца и её представителя, представителей ЖСК «Д. Ключевская 5», ответчика Берсанова Х.Ю. и его представителя, заключение старшего помощника прокурора, полагавшей исковые требования подлежащими частичному удовлетворению, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 2 ст. 35 Конституции Российской Федерации, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Согласно ст. 12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона или иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу, которое в силу ст. 128 ГК РФ является объектом гражданских прав.

В силу ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Объекты незавершенного строительства относятся к недвижимому имуществу и являются объектами гражданских прав (статья 130 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ, 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. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с последующими изменениями и дополнениями), предусмотрена возможность государственной регистрации объекта незавершенного строительства.

Согласно ч. 3 ст. 7 Закона Российской Федерации от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса до момента приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг.

Инвестор вправе владеть, пользоваться и распоряжаться объектами и результатами инвестиций (п. 5 ст. 5 обозначенного Закона).

По правилам статьи 6 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвесторы имеют право на объединение собственных и привлеченных средств со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений на основании договора и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу указанного закона (ст. 6) инвесторы имеют право на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

При этом инвесторы одновременно могут быть пользователями объектов капитальных вложений (п. 5 ст. 4 приведенного Федерального закона), из чего следует, что граждане, которые вкладывают свои средства в строительство дома, становятся, как правило, не только участниками инвестиционной деятельности (соинвесторами), но и будущими пользователями объекта.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и пра-

ва общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно п. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 6 указанного закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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 блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В силу ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии со ст. 384 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Согласно ст. 388 ГК РФ уступка требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию) допускается, если она не противоречит закону. Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника.

Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом (ст. 389 ГК РФ).

Согласно положениям ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из указанных выше положений норм действующего законодательства следует, что возникновение права собственности истца как участника долевого строительства на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела 25 апреля 2007 года между ООО «Промышленная компания «РИФ» (застройщик) и ООО «Специализированная передвижная механизированная колонна «Томская» (дольщик) был заключен договор № 1/61 на участие в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская

– Р. Люксембург, предметом которого является строительство 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р. Люксембург (далее - объект), с подготовкой документов для оформления права собственности дольщика на объект долевого строительства после завершения строительства (п. 1.1. договора). По окончании строительства и введению в эксплуатацию объекта, дольщику передаются объекты долевого строительства в виде квартир, в том числе квартиры № 13, общей площадью 62,06 кв.м, состоящую из 2-х комнат, расположенную на 5-ом этаже объекта (п. 1.2. договора). Согласно п. 3.1, п. 3.2 договора застройщик обязался передать дольщику объект долевого строительства в течении двух месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик обязался закончить строительство в срок до 01 апреля 2009 года. Указанный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области 08 августа 2007 года за № 70-70-01/104/2007-708.

Согласно справки генерального директора ООО «ПК «РИФ» Локтионова А.А. от 19.09.2011 г., ОАО «СПМК «Томская» полностью оплатило стоимость доли в виде двухкомнатной квартиры (строительный номер 13), общей площадью 62,06 кв.м, расположенной на 5-ом этаже 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург.

22 марта 2008 года ООО «Азбука окон» (продавец) и ОАО «СПМК «Томская» (покупатель) заключили договор поставки товаров № 6, согласно условиям которого продавец обязался изготовить, а покупатель принять и оплатить изделия из ПВХ-профиля (окна, балконные группы, лоджии), согласно прилагаемой спецификации на сумму 6 500 000,00 рублей (пункты 1.1, 1.3 договора).

28 марта 2008 года ОАО «СПМК «Томская» и ООО «Азбука окон» заключили предварительный договор купли-продажи недвижимости № 13, в котором договорились о подготовке и заключении в последующем договора купли-продажи недвижимости (основной договор) в отношении квартиры № 13, расположенной на пятом этаже, общей площадью 62,06 кв.м, по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург, стоимостью 45 000,00 рублей за один кв.м (пункты 1.1, 1.2, 2.1 договора).

Как видно из справки коммерческого директора ОАО «СПМК «Томская» Шаронова А.В. от 25.12.2008, ООО «Азбука окон» в соответствии с заключенным предварительным договором купли-продажи недвижимости № 13 от 28 марта 2008 года оплатило полностью стоимость общей площади 62,06 кв.м, двухкомнатной квартиры № 13 (№ строительный), расположенной на 5-м этаже в строящемся жилом доме по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург.

Согласно договора о перемене лиц в обязательстве от 11 января 2009 года, заключенного между ОАО «Специализированная передвижная механизированная колонна «Томская», ООО «Азбука окон» и Помогаевой А.П., ООО «Азбука окон» передала Помогаевой А.П. свои права и обязательства перед ОАО «Специализированная передвижная механизированная колонна «Томская» на приобретение в собственность квартиры, возникшие из предварительного договора купли-продажи недвижимости № 13 от 28.03.2008, а Помогаева А.П. приняла указанное обстоятельство (п. 1.1. договора). ООО «Азбука окон» обязуется после подписания данного договора передать Помогаевой А.П., свой оригинал предварительного договора купли – продажи недвижимости № 13 от 28.03.2008 (п. 2.1. договора). Порядок расчетов между ООО «Азбука окон» и Помогаевой А.П.определяется соглашением сторон.

Из справки директора ООО «Азбука окон» Кахиева М.Д. № 01/09 от 14.01.2009 г. следует, что Помогаева А.П. полностью оплатила цену за двухкомнатную квартиру № 13 (строительный), общей площади 62,06 кв.м, расположенной на 5 этаже в первом подъезде в строящемся жилом доме по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург.

Факт оплаты Помогаевой А.П. двухкомнатной квартиры № 13 (строительный), общей площади 62,06 кв.м, расположенной на 5 этаже в первом подъезде в строящемся жилом доме по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург, в размере 2 600 000,00 рублей, подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 262 от 11 ноября 2008 года на сумму 224 000,00 рублей и распиской директора ООО «Азбука окон» от 11.11.2008, подтверждающей получение указанной суммы в счет оплаты за вышеуказанную квартиру, а также квитанцией к приходному кассовому ордеру № 278 от 12 декабря 2008 года на сумму 28 000,00 рублей квитанцией к приходному кассовому ордеру № 2 от 14 января 2009 года на сумму 100 000,00 рублей. Кроме того, Помогаевой А.П. посредством банковского перевода на счет ООО «Азбука окон» была перечислена денежная сумма в размере 2 248 000,00 рублей, что подтверждается банковским ордером и квитанцией от 14.01.2009 г. /том 1 л.д. 17, 18/.

20 сентября 2011 года ОАО «Специализированная передвижная механизированная колонна «Томская» (первоначальный кредитор) и Помогаева А.П. (новый кредитор) заключили договор уступки прав требований, согласно которого первоначальный кредитор уступает, а новый кредитор принимает на себя право требования от ООО «ПК «РИФ» (должник) обязательства по организации строительства и передаче в собственность после окончания строительства доли в виде двухкомнатной квартиры (строительный номер 13), общей площади 62,06 кв.м, расположенной на 5 этаже 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург. Указанная доля принадлежит первоначальному кредитору на основании договора № 1/61 на участие в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р. Люксембург, заключенного между первоначальным кредитором и должником 25.04.2007 и зарегистрированного в УФРС по Томской области 08 августа 2007 года за номером 70-70-01/104/2007-708. Стоимость производимой по данному договору уступки права требования определена соглашением сторон и составляет 2 792 700,00 рублей, которые уплачиваются новым кредитором первоначальному кредитору в день подписания настоящего договора (пункты 1.1, 1.2, 2.4 договора). Указанный договор от 20.09.2011 года зарегистрирован в Управлении Росреестра по Томской области 27 февраля 2012 года, регистрационный номер 70-70-01/266/11-139.

Согласно справки директора ОАО «СПМК «Томская» Шаронова А.В. от 20.09.2011 года, Помогаева А.П. полностью оплатила общую площадь 62,06 кв.м, квартиры № 13 (№ строительный), расположенной на 5-м этаже строящегося жилого дома по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург. Претензий по расчету за квартиру ОАО «СПМК «Томская» к Помогаевой А.П. не имеет.

Таким образом, установив указанные обстоятельства, в совокупности с приведенными выше нормами действующего законодательства, суд приходит к выводу, что возникновение права собственности истца как участника долевого строительства на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

Поскольку Помогаева А.П. выполнила все возложенные на нее как на участника долевого строительства обязательства, у застройщика ООО «Промышленная

компания «РИФ» возникла обязанность передать Помогаевой А.П. двухкомнатную квартиру (строительный номер 13), общей площадью 62,06 кв.м, расположенную на 5-ом этаже 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию.

Однако, как следует из материалов дела застройщик - ООО «Промышленная компания «РИФ» в установленный пунктами 3.1, 3.2 договора № 1/61 на участие в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р. Люксембург от 25.04.2007 срок до 01 апреля 2009 года строительство объекта не завершило, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не получило, жилое помещение участнику долевого строительства – Помогаевой А.П. не передало.

Соглашением от 15 ноября 2011 года ООО «Промышленная компания «РИФ» передало ЖСК «Д.Ключевская 5» все имеющиеся у него права и обязанности заказчика-застройщика по строительству 10-ти этажного многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская, 2 (строительный адрес: ул. Д.Ключевская – ул. Р.Люксембург), в том числе все свои обязательства перед участниками долевого строительства (дольщиками), заключившими с застройщиком договоры долевого участия в строительстве вышеуказанного жилого дома, по предоставлению им после окончания строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию квартир, в соответствии с внесенной за них оплатой (долевыми взносами). Также ООО «ПК «РИФ» обязалось подготовить и передать ЖСК перечень квартир, по которым заключены договоры долевого участия в строительстве, с указанием данных лиц, являющихся дольщиками, а также размера внесенного ими долевого взноса и имеющейся у них задолженности по оплате, в случае ее наличия (пункты 3.1, 3.2 соглашения). Указанное соглашение подписано генеральным директором ООО «ПК «РИФ» Локтионовым А.А., председателем ЖСК «Д.Ключевская 5» Радаевой С.В., начальником Департамента архитектуры, строительства и дорожного комплекса Томской области Подгорным П.Р. и первым заместителем Мэра г. Томска Паршутто Е.В.

В соответствии с вышеуказанным соглашением, 15 ноября 2011 года ООО «Промышленная компания «РИФ» и ЖСК «Д.Ключевская 5» подписали акт приема-передачи, в соответствии с которым ООО «Промышленная компания «РИФ» передало, а ЖСК «Д.Ключевская 5» приняло в собственность объект незавершенного строительства (степень готовности 73%), общей площадью 9 053,8 кв.м, по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, 5, с количеством жилых этажей – 9, количеством квартир – 104, в том числе: однокомнатных – 27, двухкомнатных – 68 и трехкомнатных – 9.

Как следует из представленных в материалы дела данных по квартирам по адресу: г. Томск, ул. Д.Ключевская – Р.Люксембург, напротив квартиры № 13 указано, что данная квартира находится на 5 этаже, является двухкомнатной, общей площадью 62,06 кв.м, цена за кв.м – 45 т.р., вид договора – договор купли-продажи СПМК, в качестве дольщика указана Помогаева Альбина Петровна.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № RU 70301000-174-Л/11 от 30 декабря 2011 года, Департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Томска разрешило ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства – жилого строения – 10 этажного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, 5, с количеством квартир – 104.



Таким образом, ЖСК «Д.Ключевская 5», вставшая на место застройщика ООО «Промышленная компания «РИФ», и принявшая на себя обязательства перед дольщиками, в том числе перед Помогаевой А.П., по вышеуказанному соглашению от 15.11.2011 года, обязана была передать участнику долевого строительства Помогаевой А.П. квартиру № 13, общей площадью 62,06 кв.м, расположенную на 5-ом этаже по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, а также весь необходимый пакет документов для оформления указанной квартиры в собственность Помогаевой А.П.

Вместе с тем, ЖСК «Д.Ключевская 5», не имеющая каких-либо прав на спорную квартиру № 13, расположенную на 5-ом этаже по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, в нарушение вышеприведенных норм действующего законодательства, решением общего очередного собрания членов ЖСК «Д. Ключевская 5» в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, дом № 5 от 31 марта 2015 года, оформленным протоколом от указанной даты, принимает решение об оформлении квартиры № 13, расположенной по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, в собственность ЖСК «Д. Ключевская 5» (пункт 14 протокола № 13) и оформляет указанную квартиру в собственность ЖСК «Д.Ключевская 5».

В последующем ЖСК «Д.Ключевская 5», в лице председателя Барского С.С., производит отчуждение квартиры № 13, расположенной на 5-ом этаже по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, заключив 12.01.2017 договор купли-продажи указанной квартиры с Берсановым Х.Ю. По указанной сделке денежные средства в размере 3 000 000,00 рублей получены ЖСК «Д.Ключевская 5», а право собственности на указанную квартиру зарегистрировано за Берсановым Х.Ю.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывается, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Как указывалось выше, судом установлено, что сделки, совершенные ЖСК «Д.Ключевская 5» о признании за собой права собственности на квартиру, а затем её отчуждение Берсанову Х.Ю. совершены в отсутствие прав ЖСК на распоряжение спорным жилым помещением, следовательно, следует признать, что данные сделки в силу ст. 168 ГК РФ, являются ничтожными.

Таким образом, установив указанные обстоятельства, суд приходит к выводу, что исковые требования Помогаевой А.П. в части признания незаконным пункта 14 протокола № 13 общего очередного собрания членов ЖСК «Д. Ключевская 5» в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, дом № 5 от 31 марта 2015 года в части оформлении квартиры № 13, расположенной по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, в собственность ЖСК «Д. Ключевская 5» подлежит удовлетворению, в связи с чем решение является основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности ЖСК «Д. Ключевская 5» на квартиру, расположенную по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776.

Поскольку судом признан недействительным пункт 14 протокола № 13 общего очередного собрания членов ЖСК «Д. Ключевская 5» в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, дом № 5 от 31 марта 2015 года, который являлся основанием для оформления квартиры № 13, расположенной по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, в собственность ЖСК «Д. Ключевская 5», то, следовательно, и требования истца о признании сделки купли – продажи квартиры № 13, расположенной по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776, заключенной между ЖСК «Д. Ключевская 5» в лице председателя Барским С.С. и Берсановым Х.Ю. недействительной, подлежит удовлетворению, а решение является основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности Берсанова Харона Юсуповича на квартиру, расположенную по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776.

Поскольку у Помогаевой А.П. право на спорную квартиру возникло в момент регистрации в Управлении Росреестра по Томской области 27 февраля 2012 года договора уступки прав требований ОАО «Специализированная передвижная механизированная колонна «Томская» и Помогаевой А.П. от 20 сентября 2011 года (регистрационный номер 70-70-01/266/11-139), то, соответственно, Помогаевой А.П. для регистрации за ней права собственности на спорную квартиру в установленном законом порядке, необходимо лишь предоставить предусмотренный в данном случае пакет документов.

Поскольку судом удовлетворены указанные выше требования истца, суд полагает подлежащими удовлетворению и требования об обязанности ЖСК «Д. Ключевская 5» передать Помогаевой А.П. квартиру, расположенную по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776, в течении пяти дней с момента вступления решения суда в законную силу. Передачу осуществить в соответствии с действующим законодательством по акту приема – передачи.

Довод ЖСК «Д.Ключевская 5» о том, что у них не было оснований передавать спорную квартиру Помогаевой А.П., поскольку последняя не являлась членом ЖСК, суд считает несостоятельным, поскольку то обстоятельство, что истец не является членом ЖСК, правового значения при разрешении данного спора не имеют, поскольку не влияют на права истца, исполнившего в полном объеме свои обязательства по договору долевого участия в строительстве.

Поскольку положения Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижи-

мости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не распространяются на спорные правоотношения, суд приходит к выводу, что исковые требования истцов о взыскании с ЖСК «Д.Ключевская 5» морального вреда в размере 150 000,00 рублей, неустойки за несвоевременную передачу квартиры в размере 1 521 669,93 рублей x 2, излишне уплаченной по договору долевого участия в строительстве двухкомнатной квартиры денежной суммы в размере 250 200,00 рублей, 50% штрафа от всех взысканных в пользу истца сумм, удовлетворению не подлежат.

Довод ответчика о пропуске срока исковой давности суд считает не состоятельным в силу следующего.

Как разъяснено в пункте 57 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП.

Эти положения применимы и при рассмотрении дел по искам об истребовании из чужого незаконного владения недвижимого имущества.

Вместе с тем, поскольку сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права, постольку момент начала течения срока исковой давности по заявленным требованиям может определяться исходя из обстоятельств конкретного дела.

Как следует из материалов дела и пояснений стороны истца, о том, что право собственности на спорную квартиру зарегистрировано за ЖСК «Д.Ключевская 5» Помогаевой А.П. стало известно после получения выписки из ЕГРП 09.12.2016, в суд она обратилась 03.04.2018, следовательно, срок исковой давности истцом не пропущен.

Остальные доводы ответчиков, в том числе довод о ненадлежащем способе защиты истца не могут быть приняты во внимание, поскольку являются ошибочными.

При подаче настоящего иска истцом понесены расходы по уплате государственной пошлины в размере 22 600,00 рублей, что подтверждается чек-ордерами от 30.08.2017 и 01.09.2017 на указанную сумму, однако, учитывая объем и размер удовлетворенных судом исковых требований, а также положения ст. 98 ГПК РФ, судебные расходы подлежат взысканию с ЖСК «Д.Ключевская 5» в размере 900,00 рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 196-199, 193 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Помогаевой Альбины Петровны к Жилищно – строительному кооперативу «Д. Ключевская 5», Берсанову Харону Юсуповичу о признании права собственности на квартиру, передаче квартиры истцу, признании незаконным решения ЖСК «Д. Ключевская 5», признании сделок недействительными, взыскании неустойки, излишне уплаченных денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа удовлетворить частично.

Признать незаконным пункт 14 протокола № 13 общего очередного собрания членов ЖСК «Д. Ключевская 5» в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, дом № 5 от 31 марта 2015 года в части оформлении квартиры

№ 13, расположенной по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, в собственность ЖСК «Д. Ключевская 5».

Решение является основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности ЖСК «Д. Ключевская 5» на квартиру, расположенную по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776.

Признать сделку купли – продажи квартиры № 13, расположенной по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776, заключенную между ЖСК «Д. Ключевская 5» в лице председателя Барского Сергея Сергеевича и Берсановым Хароном Юсуповичем недействительной.

Решение является основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности Берсанова Харона Юсуповича на квартиру, расположенную по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776.

Обязать Жилищно – строительный кооператив «Д. Ключевская 5» передать Помогаевой Альбине Петровне по акту приема – передачи квартиру, расположенную по адресу: Томская область, город Томск, улица Дальне-Ключевская, дом 5, общей площадью 56,5 кв.м, кадастровый номер 70:21:0100049:1776, в течении пяти дней с момента вступления решения суда в законную силу.

В удовлетворении остальной части исковых требований Помогаевой Альбины Петровны к Жилищно – строительному кооперативу «Д. Ключевская 5», Берсанову Харону Юсуповичу отказать.

Взыскать с Жилищно – строительного кооператива «Д. Ключевская 5» в пользу Помогаевой Альбины Петровны расходы по оплате государственной пошлины в размере 900,00 рублей.

Решение может быть обжаловано в Томский областной суд через Ленинский районный суд г. Томска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий:

КОПИЯ ВЕРНА  
(подпись)

И.П. Юровский

Секретарь:

К.А. Позднякова

