

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 июня 2011 г. г. Красноярск

Судья Ленинского районного суда г. Красноярска Иноземцева Е.А.,

при секретаре Саломачевой С.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Степанова А.Ю. к ООО «Стройтехника» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Степанов А.Ю. обратился в суд с иском к ООО «Стройтехника» о защите прав потребителей. Свои требования мотивируя тем, что 02.03.2009г. между Степановым А.Ю. и ООО «Стройтехника» заключен договор №4/27 - ПЧ - 5 «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома», в отношении жилого помещения квартира №, общей площадью 54,48 кв.м. по адресу: <адрес> (строительный адрес), стоимость составляла 1.631.993 руб., которая истцом была выплачена. Срок окончания строительства и обеспечения ввода объекта в эксплуатацию не позднее 2 квартала 2009г., а передача квартиры 30.09.2009г. 24.05.2010г. принято дополнительное соглашение, стоимость квартиры составляет 1.691.848 руб. 36 коп., а срок окончания строительства и обеспечения ввода объекта в эксплуатацию становлен 30.09.2010г., передача квартиры 30.10.2010г. До настоящего времени условия договора и дополнительного соглашения со стороны ответчика не выполнены. Согласно договора зачета взаимных требований, копий квитанций, справки от 10.06.2008г., истцом была произведена оплата в полном объеме. Истец просит признать право требования Степанова А.Ю. объекта долевого строительства жилого помещения квартиры №, общей площадью 54,48 кв.м. в соответствии с проектной документацией, находящуюся на 3 этаже в 4 подъезде, по адресу <адрес> (строительный адрес). Обязать ООО «Стройтехника» исполнить обязательства по договору от 02.03.2009г. №4/27 - ПЧ - 5 и передать Степанову А.Ю. спорный объект.

В судебном заседании истец Степанов А.Ю. заявленные требования поддержал в полном объеме, по основаниям изложенными в исковом заявлении, настаивал на их удовлетворении не возражал против вынесения решения в порядке заочного производства. Дополнительно суду пояснил, что в конце 2007г. между ним (Степановым А.Ю.) и ООО «РИКО» был заключен предварительный договор. Изначально сумма оплаты за спорный объект составляла 1 470 960 руб. Истец произвел оплату за объект недвижимости, спорную квартиру, в полном объеме, о чем ему в ООО «РИКО» был выдан соответствующий документ, подписанный ответчиком. В 2009г. с ООО «Стойтехника» был заключен основной договор о долевом участии, который был зарегистрирован в регистрационной палате. Стоимость квартиры по данному договору увеличилась. Дом не был сдан в срок, пошла просрочка сдачи дома. ООО «Стойтехника» не смогла завершить строительство, переуступила фирме ООО «Агат», при этом повысилась стоимость квартиры. Истец произвел необходимую доплату. В настоящее время в ООО «Стойтехника» введено конкурсное управление. Конкурсный управляющий отказывается передавать истцу квартиру. В связи, с чем он, Степанов А.Ю., просит признать за ним право требования на объекта долевого строительства жилого помещения - квартиры №, общей площадью 54,48 кв.м. находящуюся на 3 этаже в 4

подъезде, по адресу <адрес> (строительный адрес). Обязать ответчика - ООО «Стройтехника» исполнить обязательства по договору от 02.03.2009г. №4/27 - ПЧ - 5 и передать истцу (Степанову А.Ю.) - участнику долевого строительства объект долевого строительства жилое помещение - квартиру №, общей площадью 54,48 кв.м. находящуюся на 3 этаже в 4 подъезде, по адресу <адрес> (строительный адрес).

Представитель ответчика ООО «Стройтехника» Романова Н.В. (полномочия проверены) в судебное заседание не явилась, о дне, времени слушания дела извещена своевременно и надлежащим образом, в соответствии с нормами ГПК, причину неявки суду не сообщила, предоставила в суд письменные возражения, согласно которым исковые требования не признает в полном объеме, поскольку 02.03.2009г. между ООО «Стройтехника» как застройщиком и Степановым А.Ю. как участником долевого строительства, подписан договор №4/27-ПЧ-5, предметом которого является объект долевого строительства - двухкомнатная квартира № общей площадью 54,48 кв.м. на 3 этаже в 4 подъезде по адресу: <адрес>, Дополнительным соглашением от 24.05.2010г. в текст договора №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г. внесены изменения в части даты передачи объекта Участнику долевого строительства, увеличения цены договора. Договор и дополнительное соглашение зарегистрированы в Управлении Росреестра по Красноярскому краю.

Строительство жилого дома осуществлялось на основании разрешения на строительство, выданного Застройщику - ООО «Стройтехника» Администрацией города Красноярска №ДГИ-1564 от 25.05.2007г. со сроком действия (с учетом продления) до 31.12.2010г. Многоэтажный жилой дом № по строительному адресу: <адрес> (почтовый адрес: <адрес>) введен в эксплуатацию двумя очередями - 30.12.2010г. (первый этап строительства), что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №01/9542-дг, выданным Администрацией г.Красноярска, 31.01.2011г. (второй этап строительства), что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №01/303-дг. выданным Администрацией г.Красноярска.

На основании решения Арбитражного суда Красноярского края от 18.11.2010г. по делу №А33-3111/2009 ООО «Стройтехника» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Красноярского края от 28.12.2010 г. по делу №А33-3111/2009 конкурсным управляющим назначен Ганчуков Е.В. В рамках проведения конкурсным управляющим ООО «Стройтехника» оценки заключенных ООО «Стройтехника» договоров, проверки оплаты по заключенным договорам установлено, что оплата по договору №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г. Степановым А.Ю. в полном объеме не подтверждается. Истцом в обосновании исполнения обязательств по уплате цены договора №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г. представлены в суд квитанции к приходному кассовому ордеру № 000003 от 10.04.2008г. на сумму 120745 руб.76коп. и № 000004 от 21.04.2008г. на сумму 1125 831 руб. выданные ООО «РИКО». Основанием платежа в вышеуказанных квитанциях числится оплата по договору №07/02 от 19.02.2008г.

В результате оценки бухгалтерской документации, переданной Должником конкурсному управляющему при вступлении в должность, не подтверждено наличие договорных отношений ООО «Стройтехника» с ООО «РИКО», также не подтверждено наличие задолженности ООО «Стройтехника» перед ООО «РИКО» и отсутствуют согласованные договора взаимозачетов. При отсутствии подтверждения кредиторской задолженности ООО «РИКО» конкурсный управляющий не имеет полномочий для передачи квартиры Истцу в добровольном порядке. Представленная ответчиком справка №121 от 10.06.2008г. не может являться подтверждением оплаты по договору №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г., поскольку не соответствует требованиям к первичной бухгалтерской документации. В соответствии с действующим законодательством обязательства участника долевого строительстве считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с заключенным договором. Не исполнение обязательства

участником долевого строительства не влечет обязанности застройщика по исполнению обязательства. Истцом перед ответчиком обязательства по оплате по Договору №4/27-ПЧ-5 от 02.03. 2009г. в полном объеме не исполнены. Следовательно, у ответчика не возникло встречное обязательство по передаче квартиры.

Кроме того, ранее в судебном заседании 23.06.2011г. дополнительно суду пояснила, что в бухгалтерских документах ООО «Стройтехника» не обнаружены бухгалтерские документы ООО «РИКО». В настоящее время спорная квартира зарегистрирована за истцом, ни кто другой на нее не претендует, с другими лицами на спорную квартиру ни с кем договора не заключались. Кроме того, признают, что нет вины истца в том, что не сохранились бухгалтерские документы, но передать квартиру Степанову А.Ю., без решения суда они не могут. Конкурсным управляющим Ганчуковым Е.В. была проведена проверка бухгалтерской документации, выявлено много нарушений и пробелов по оплате, данные обстоятельства истцу в вину не ставятся, это все пробелы в деятельности прежнего руководства ООО «Стройтехника».

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора представитель ООО «РИКО» в судебное заседание не явился, о дне, времени слушания дела извещен своевременно и надлежащим образом в соответствии с нормами ГПК РФ, причину неявки суду не сообщил, в связи с чем дело рассмотрено в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

При указанных обстоятельствах суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства, предусмотренного главой 22 ГПК РФ, против чего, истец не возражает.

Выслушав мнение истца, опросив свидетеля, исследовав материалы дела, суд считает заявленные требования обоснованными и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно исследованной судом совокупности доказательств представленных сторонами установлено, что 02.03.2009г. между истцом Степановым А.Ю. и ответчиком ООО «Стройтехника» был заключен договор №4/27 - ПЧ - 5 «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома». Объектом долевого строительства является жилое помещение квартира №, общей площадью 54,48 кв.м. находящаяся в соответствии с проектной

документацией, на 3 этаже в 4 подъезде, расположенная по адресу: <адрес> (строительный адрес). На момент заключения договора стоимость квартиры составляет 1.631.993 руб.

В соответствии с условиями договора срок окончания строительства и обеспечения ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с установленными нормами и требованиями установлен не позднее 2 квартала 2009г., а передача квартиры Участнику долевого строительства договором определена по передаточному акту 30.09.2009г. При этом Застройщик- ответчик обязуется за 14 дней до наступления срока начала передачи и принятия письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства и готовность квартиры к передаче. Указанный договор зарегистрирован в установленном порядке Управлением Росреестра по Красноярскому краю 29.04.2009г., №24-24-01 /079/2009-427 (л.д. 5-11).

24.05.2010г. принято и подписано дополнительное соглашение, согласно которого, стоимость квартиры составляет 1.691.848 руб. 36 коп. Срок окончания строительства и обеспечения ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с установленными нормами и требованиями установлен 30.09.2010г., а передача квартиры Участнику долевого строительства соглашением к договору определена по передаточному акту 30.10.2010г. Данное соглашение к договору так же зарегистрировано в установленном порядке Управлением Росреестра по Красноярскому краю 09.12.2010г., №24-24-01/211/2010-698 (л.д. 12).

Строительство жилого дома, в котором находится спорный объект недвижимости, осуществлялось на основании разрешения на строительство, выданного застройщику - ООО «Стройтехника» Администрацией города Красноярска №ДГИ-1564 от 25.05.2007г. со сроком действия (с учетом продления) до 31.12.2010г.

Многоэтажный жилой дом № по строительному адресу: <адрес> (почтовый адрес: <адрес>) введен в эксплуатацию двумя очередями - 30.12.2010г. (первый этап строительства), что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №01/9542-дг, выданным Администрацией г.Красноярска, 31.01.2011г. (второй этап строительства), что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №01/303-дг, выданным Администрацией г.Красноярска.

Истцом в обосновании исполнения обязательств по уплате цены договора №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г. представлены в суд квитанции к приходному кассовому ордеру №000003 от 10.04.2008г. на сумму 120745 руб.76коп. и №000004 от 21.04.2008г. на сумму 1125 831 руб. выданные ООО «РИКО», основанием платежа в вышеуказанных квитанциях числится оплата по договору №07/02 от 19.02.2008г. (л.д.13).

Так же истцом представлена справка №121 от 10.06.2008г. которая является подтверждением оплаты по договору №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г., и подтверждает, что Степанов А.Ю. проплатил за спорный объект недвижимости 1470960 руб. (л.д. 14) При этом, не соответствие данной справки требованиям к первичной бухгалтерской документации, на которую ссылается представитель ответчика, не может быть поставлено в вину истцу, так как данная справка составлена ответчиком ООО «Стройтехника», подписана генеральным директором А.А. Бурым, а так же главным бухгалтером Ф.К. Зайнулиной.

Истец, обосновывая свои требования, ссылается на показания свидетеля, допрошенного в судебном заседании, Панченко Н.В., которая на момент приобретения истцом квартиры у ООО «Стройтехника», являлась генеральным директором и учредителем ООО «РИКО» (в подтверждение представлена выписка из Единого реестра юридических лиц л.д. 87-92). ООО «РИКО» поставляли стройматериалы ООО «Стройтехника». У ООО «Стройтехника» перед ООО «РИКО» образовалась задолженность по оплате строительных материалов, в связи, с чем ООО «Стройтехника» предоставляло гражданам

квартиры, а те в свою очередь вносили непосредственно ООО «РИКО» денежные средства в счет оплаты квартир. Проводился договор взаимозачета. Именно так и произошла сделка с истцом. Степанов А.Ю. рассчитался с нами, мы выдали ему справку о проплате. Свидетель как учредитель ООО «РИКО» с 07.2006г., продала данную фирму, состав участников ООО «РИКО» на данный момент другой.

Пояснения истца и пояснения свидетеля Панченко Н.В., подтверждаются договором зачета взаимных требований, договором №07/02 от 19.02.2008г. о согласовании взаимозачетов между ООО «Стройтехника» в лице директора Бурого А.А. действующего на основании Устава, ООО «РИКО» в лице Майданюк Т.Г., действующей на основании доверенности №1 от 09.01.2008г. и Степановым Артемом Юрьевичем, по которому стороны производят взаимный зачет требований на сумму 1246 576 руб. 27 коп., данный документ подписан представителями юридических лиц, так же главными бухгалтерами (л.д. 75, 94).

На основании решения Арбитражного суда Красноярского края от 18.11.2010г. по делу №А33-3111/2009 ООО «Стройтехника» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 28.12.2010 г. по делу №А33-3111/2009 конкурсным управляющим назначен Ганчуков Е.В.

Согласно пояснений представителя ответчика, в рамках проведения конкурсным управляющим ООО «Стройтехника» оценки заключенных ООО «Стройтехника» договоров, проверки оплаты по заключенным договорам установлено, что оплата по договору №4/27-ПЧ-5 от 02.03.2009г. Степановым А.Ю. в полном объеме не подтверждается.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд оценивая объяснения представителя ответчика, о том, что истец не выполнил условия договора, считает, что они не обоснованы на совокупности исследованных доказательств, поскольку истцом представлено достаточно доказательств позволяющих признать исполнение договора с его стороны по оплате цены спорного объекта недвижимости, при этом сторона ответчика не доказала, что у них не имеется бухгалтерской документации с третьим лицом ООО «РИКО», по которой возможно или невозможно отследить поступление денежных средств либо договорные отношения участников сделки.

В адрес ООО «Стройтехника» истцом направлялась претензия об исполнении договора 11.04.2011г. (л.д.15). До настоящего времени условия договора и дополнительного соглашения со стороны ООО «Стройтехника» не выполнены.

Согласно Закону РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", Федеральному закону от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений" инвестиционная деятельность предполагает вложение инвестором в объект предпринимательской или иной деятельности на условиях, предусмотренных инвестиционным договором, денежных средств, иного имущества или практических действий в возникновение у инвестора прав на результаты таких вложений.

В соответствии с действующим законодательством обязательства участника долевого строительстве считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с заключенным договором, данное обязательство истец выполнил в полном объеме, согласно представленных документов подтверждающих оплату за спорный объект недвижимости.

Исполнение обязательства участником долевого строительства Степановым А.Ю. влечет обязанности застройщика по исполнению обязательства.

Иных лиц претендующих, заявляющих какие либо права на спорный объект недвижимости не имеется, данное обстоятельство сторонами не оспаривается, полностью подтверждается материалами дела и пояснениями участников процесса.

В связи, с чем требования истца являются обоснованными о признании право требования объекта долевого строительства жилого помещения квартиры №, общей площадью 54,48 кв.м. в соответствии с проектной документацией, находящуюся на 3 этаже в 4 подъезде, по адресу <адрес> (строительный адрес), а соответственно влечет обязанность ответчика ООО «Стройтехника» исполнить обязательства по договору от 02.03.2009г. №4/27 - ПЧ - 5 и передать истцу участнику долевого строительства спорный объект.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Степанова А.Ю. удовлетворить.

Признать за Степановым А.Ю. право требование на объект долевого строительства жилого помещения (двухкомнатной квартиры) №, общей площадью 54,48 кв.м. в соответствии с проектной документацией, на 3 этаже в 4 подъезде, по адресу <адрес> (строительный адрес).

Обязать ООО «Стройтехника» исполнить обязательства по договору от 02.03.2009г. №4/27 - ПЧ - 5 и передать ФИО11 объект долевого строительства жилое помещение (двухкомнатную квартиру) №, общей площадью 54,48 кв.м. в соответствии с проектной документацией, на 3 этаже в 4 подъезде, по адресу <адрес> (строительный адрес).

Заявление об отмене заочного решения может быть подано ответчиком в течение 7 дней со дня вручения ему копии заочного решения, заочное решение может быть обжаловано сторонами в кассационном порядке в Красноярский краевой суд в течение 10 дней по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения через Ленинский районный суд г. Красноярска.

Судья Е.А. Иноземцева