

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

29 мая 2023 года

город Самара

Самарский районный суд г. Самары в составе:  
председательствующего судьи Тепловой С.Н.,  
при секретаре Ивановой Ю.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-781/2023 по коллективному иску Иванова Александра Анатольевича, Ивановой Натальи Владимировны, Назаровой Анны Александровны, Киршина Тимофея Викторовича, Коханова Алексея Владимировича, Фурман Михаила Шаламовича, Чикалкиной Ольги Николаевны, Калиматовой Заремы Магомет-Башировны, Шаль Ефима Мариковича, Эльконюк Вадима Алексеевича, Сахаровой Анны Игоревны, Коротких Константина Александровича, Коротких Ирины Петровны, Коротких Елизаветы Константиновны, Коротких Софьи Константиновны, Ковалева Виктора Михайловича, Петрушина Игоря Анатольевича, Пудовкиной Анны Дмитриевны, Борисовой Ольги Петровны, Тарасовой Светланы Витальевны, Литвишкиной Вероники Витальевны, Литвишкиной Алены Витальевны к ООО «СтройТрест» о признании многоквартирного жилого дома завершенным строительством,

у с т а н о в и л :

Истцы в порядке ст. 244.20 ГПК РФ обратились в суд с иском обратились в суд с коллективным иском к ответчику указав, что в 2005 году между дольщиками и ООО СК «Спектр» были заключены договора о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Степана Разина/Ленинградская в Самарском районе г. Самара.

В соответствии с пунктом 1.1. Договора, предметом договора является осуществление СК «Спектр» строительство многоэтажного жилого дома, первая очередь, секции № 1, а дольщиками обязанность финансирования строительства дома по ул. Степана Разина/Ленинградская (по ген. плану) в Самарском районе.

В соответствии с пунктом 1.2. Договора, по окончании строительства СК «Спектр» передает дольщикам квартиры, площадью и строительным номером указанными в договоре долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1.3. Договора, проектный срок сдачи жилого дома Госкомиссии – 1 квартал 2008 года.

Строительство жилого дома осуществлялось застройщиком на земельных участках:

- кадастровый номер 63:01:0817002:0012, площадью 1583,60 кв.м., предоставленный на основании договора аренды земельного участка № 027875з от 30.06.2006г.;
- кадастровый номер 63:01:0817002:11 площадью 695,5 кв.м., предоставленный на основании договора аренды земельного участка № 027867з от 30.06.2006г.;
- кадастровый номер 63:01:0817002:866 площадью 2893,0 кв.м., предоставленный на основании договора аренды земельного участка № 939 от 24.11.2014 г.

Строительство осуществлялось на основании Разрешения на строительство № № RU 63301000-118, от 10 ноября 2009 года.

Распоряжением заместителя главы городского округа – главы администрации Самарского района г.о. Самара от 23.04.2008г. № 108 объекту был присвоен адрес: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 16.01.2014 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Спектр» ИНН





6315543900, ОГРН 1026300966977 введена процедура внешнего управления сроком на восемнадцать месяцев.

Решением суда должник признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества, в связи с чем, продолжение строительства указанного дома данной строительной компанией оказалось невозможным.

В связи с банкротством ООО «Строительная компания «Спектр»» дольщиками были инициированы судебные процессы о признании права собственности на жилое помещение в незавершенном строительстве доме, расположенном по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110.

В настоящее время часть дольщиков, а именно: Эльконюк В.А., Киршин Т.В., Фурман М.Е., Чекалкина О.Н., Шаль Е.М., Сахарова А.И., являются собственниками жилых помещений, в не завершенном строительстве, многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110.

По итогам проведения электронных торгов 02.10.2017г., между ООО «Строительная компания «Спектр»» (ОГРН: 1026300966977, ИНН: 6315543900) и ООО «СтройТрест» (ИНН 6318220545, ОГРН 1026301527317) были заключены Соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договорам аренды земельных участков № 027875з, № 027867з, № 939, с множественностью лиц на стороне арендатора.

Таким образом, требования участников долевого строительства, включенные в реестр по передаче жилых помещений ООО «Строительная компания «Спектр», были переданы для удовлетворения ООО «СтройТрест».

В настоящее время строительство МКД расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, завершено. Готовность МКД расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110 составляет 100 %. Дом подключен ко всем инженерным коммуникациям.

МКД, расположенный по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110 соответствует проектной документации и пригоден для его дальнейшей эксплуатации. Не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Однако, в связи с тем, что ООО «СтройТрест» не может ввести многоквартирный жилой дом, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, в эксплуатацию, дольщики не имеют возможности пользоваться приобретенными объектами недвижимости - квартирами в МКД, расположенном по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110, чем нарушаются их права и законные интересы.

В связи с чем истцы просили признать многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, кадастровый номер: 63:01:0817002:532, завершенным строительством и имеющим следующие технические характеристики: Год начала строительства – 2009 г. Год завершения строительства - 2020 г., число этажей (надземных/подземных) – 10 (8/2). Средняя внутренняя высота помещений – 3,00 м. Общий строительный объем – 18 870 куб.м. Площадь встроенных нежилых помещений – 865,3 кв.м. Площадь мест общего пользования – 1 124,5 кв.м., в том числе площадь по зданию электрощитовые, машинное помещение лифтов, лифты, технические помещения – 757,0 кв.м. Площадь застройки – 649,8 кв.м.

Распределение квартир жилого здания по числу комнат: Однокомнатные - 4 шт, общая площадь – 206,8 кв.м., жилая площадь – 90,9 кв.м., Двухкомнатные – 7 шт, общая площадь - 668,0 кв.м., жилая площадь – 294,8 кв.м., Трехкомнатные - 9 шт, общая площадь – 1076,3 кв.м., жилая площадь – 595,3 кв.м., Четырехкомнатные - 3 шт, общая площадь – 388,0 кв.м., жилая площадь – 244,2 кв.м. Пятикомнатные - 1 шт, общая площадь – 171,5 кв.м., жилая площадь – 107,3 кв.м. Всего квартир - 24 шт, общая площадь - 2510,6 кв.м., жилая площадь – 1 332,5 кв.м. Всего по зданию жилые помещения без учета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холл.кладовых – 2 510,6 кв.м, кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд и клад. (с коэф.) – 113,1 кв.м. Всего по



зданию жилые помещения с учетом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холл.кладовых (с коэф.) – 2 623,7 кв.м.

Считать решение суда основанием для постановки многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, кадастровый номер: 63:01:0817002:532, на кадастровый учет завершенным строительством.

Иванов А.А. наделенный полномочиями по ведению дела в интересах группы лиц в судебном заседании исковые требования поддержал, просил иск удовлетворить по изложенным в иске основаниям.

Представитель истца Шапошников С.И., действующий на основании доверенности в судебном заседании иск поддержал, просил его удовлетворить.

Представитель истца Сахаровой А.И., действующий на основании доверенности в судебном заседании иск поддержал, просил его удовлетворить, пояснил, что дом полностью завершен строительством, имеются все коммуникации, оплачиваются коммунальные услуги собственниками квартир.

Представитель истца Калиматовой З.М.-Б. в судебном заседании иск поддержала, просила его удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «СтройТрест» - Позняков П.Н. в судебном заседании не возражал против удовлетворения исковых требований, согласно отзыва на иск.

Представитель третьего лица Министерства строительства Самарской области Сидоренко С.В., действующая на основании доверенности в судебном заседании не возражала против удовлетворения иска.

Представители третьих лиц Администрации г. о. Самара, Управления Росреестра по Самарской области в судебное заседание не явились, извещались о рассмотрении дела надлежащим образом.

Суд с учетом ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, выслушав явившиеся стороны, изучив материалы дела, приходи к следующим выводам.

В соответствии со ст.ст. 12, 56 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений.

Из материалов дела следует и указано истцами, что в 2005г. между Ивановым А.А., Ивановой Н.В., Назаровой (Ивановой) А.А., Киршиным Т.В., Кохановым А.В., Фурман М.Ш., Чикалкиной О.Н., Калиматовой З.М.-Б., Шаль Е.М., Эльконюк В.А., Сахаровой А.И., Коротких К.А., Коротких И.П., Коротких Е.К., Коротких С.К., Ковалевым В.М., Петрушиным И.А., Пудовкиной А.Д., Борисовой О.О.П., Тарасовой С.В., совместно именуемыми дольщиками и ООО СК «Спектр» были заключены договора о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Степана Разина/Ленинградская (по ген. плану) в Самарском районе г. Самара.

В соответствии с пунктом 1.1. Договора, предметом договора является осуществление СК «Спектр» строительство многоэтажного жилого дома, первая очередь, секции № 1, а ДОЛЬЩИКАМИ обязанность финансирования строительства дома по ул. Степана Разина/Ленинградская (по ген. плану) в Самарском районе.

В соответствии с пунктом 1.2. Договора, по окончании строительства СК «Спектр» передает ДОЛЬЩИКАМ квартиры, площадью и строительным номером указанными в договоре долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1.3. Договора, проектный срок сдачи жилого дома Госкомиссии – 1 квартал 2008 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении



изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее Закон о долевом строительстве), «Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Судом установлено, что строительство жилого дома осуществлялось застройщиком на земельных участках:

- кадастровый номер 63:01:0817002:0012, площадью 1583,60 кв.м., предоставленный на основании договора аренды земельного участка № 027875з от 30.06.2006г.;
- кадастровый номер 63:01:0817002:11 площадью 695,5 кв.м., предоставленный на основании договора аренды земельного участка № 027867з от 30.06.2006г.;
- кадастровый номер 63:01:0817002:866 площадью 2893,0 кв.м., предоставленный на основании договора аренды земельного участка № 939 от 24.11.2014 г. (л.д. 15-44, т.1)

Строительство осуществлялось на основании Разрешения на строительство № № RU 63301000-118, от 10 ноября 2009 года (л.д.53, т.1).

Распоряжением заместителя главы городского округа – главы администрации Самарского района г.о. Самара от 23.04.2008г. № 108 объекту был присвоен адрес: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110 ( л.д.57, т.1).

Определением Арбитражного суда Самарской области от 16.01.2014 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Спектр» ИНН 6315543900, ОГРН 1026300966977 введена процедура внешнего управления сроком на восемнадцать месяцев. Внешним управляющим общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Спектр» ИНН 6315543900, ОГРН 1026300966977 утверждена Николаева Оксана Владимировна.

Решением суда (резолютивная часть объявлена 14.01.2016) должник признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества, в связи с чем, продолжение строительства указанного дома данной строительной компанией оказалось невозможным.

В связи с банкротством ООО «Строительная компания «Спектр» дольщиками были инициированы судебные процессы о признании права собственности на жилое помещение в незавершенном строительстве доме, расположенном по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110.

Также судом установлено, что часть дольщиков, а именно: Эльконюк В.А., Киршин Т.В., Фурман М.Ш., Чикалкина О.Н., Шаль Е.М., Сахарова А.И., являются собственниками жилых помещений, в не завершенном строительстве, многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110, что подтверждается выписками ЕГРН, представленными в материалы дела.

В ходе конкурсного производства в отношении ООО СК «Спектр» конкурсным управляющим Николаевой, О.В. были назначены торги в форме конкурса по продаже единым лотом следующего имущества, принадлежащего ООО «СК «Спектр»:

- 1) право аренды по договору №027875з аренды земельного участка от 30.06.2006 г., заключенному между Комитетом по управлению имуществом г. Самары и ООО СК «Спектр» на земельный участок площадью 1 583,3 кв. м, кадастровый № 63:01:0817002:0012;
- 2) право аренды по договору №027867з аренды земельного участка от 30.06.2006 г., заключенному между Комитетом по управлению имуществом г. Самары и ООО СК «Спектр» на земельный участок площадью 695,5 кв. м, кадастровый №63:01:0817002:0011;
- 3) право аренды по договору №939 аренды земельного участка от 24.11.2014 г., заключенному между Министерством строительства Самарской области и ООО СК «Спектр» на земельный участок площадью 2893,0 кв. м, кадастровый № 63:01:0817002:866 с произведенными неотделимыми улучшениями на данных земельных



участках в виде объекта незавершенного строительства, находящегося по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина/ ул. Ленинградская, 1-ая очередь, степень готовности 95%.

По итогам проведения электронных торгов 02.10.2017г., между ООО «Строительная компания «Спектр»» (ОГРН: 1026300966977, ИНН: 6315543900) и ООО «СтройТрест» (ИНН 6318220545, ОГРН 1026301527317) были заключены Соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договорам аренды земельных участков № 027875з, № 027867з, № 939, с множественностью лиц на стороне арендатора.

Таким образом, требования участников долевого строительства, включенные в реестр по передаче жилых помещений ООО «Строительная компания «Спектр», были переданы для удовлетворения ООО «СтройТрест».

В соответствии с данным соглашением права и обязанности по договорам долевого строительства 1 секции многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110, заключенного между ООО СК «Спектр» и Дольщиками, переходят к ООО «СтройТрест», в том числе и обязанность ввести дом в эксплуатацию.

В связи с переходом права и обязанности по договорам долевого строительства 1 секции многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110, к ООО «СтройТрест», между Министерством строительства Самарской области, Администрацией г.о. Самара и ООО «СтройТрест» было заключено Соглашение о сотрудничестве от 23.05.2016г.

Согласно данного Соглашения о сотрудничестве (пункт 3.2. Соглашения), срок исполнения обязательств ООО «СтройТрест» - 31.12.2019г.

Истцы указывают, что в настоящее время строительство МКД расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, завершено. Готовность МКД расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110 составляет 100 %. Дом подключен ко всем инженерным коммуникациям.

Указанный факт подтверждается представленными в материалы дела доказательствами, а именно:

- справкой ВТГК № 63 от 11.11.2010г. о выполнении технических условий ввода ИТП и ГВС;
- справкой Администрации г.о. Самара от 30.07.2020г. о выполнении технических условий благоустройства;
- актом ООО «СКС» от 30.07.2020г. о подключении к централизованной системе холодного водоснабжения;
- актом ООО «СКС» от 30.07.2020г. о подключении к централизованной системе водоотведения;
- справкой ООО «Самарская электросетевая компания» от 10.12.2020г. о технологическом присоединении электроснабжения;
- актом ООО «САМЭСК» от 10.12.2020г. о выполнении технических условий;
- актом ООО «САМЭСК» от 10.12.2020г. о выполнении технологического присоединения.

Согласно технического паспорта выполненного ООО «Областная геодезическая компания-Самара» от 25.03.2020 года многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110, имеет следующие технические характеристики:

Год начала строительства – 2009 г.

Год завершения строительства - 2020 г.

Число этажей (надземных/подземных) – 10 (8/2).

Средняя внутренняя высота помещений – 3,00 м.

Общий строительный объем – 18 870 куб.м.

Площадь встроенных нежилых помещений – 865,3 кв.м.

Площадь мест общего пользования – 1 124,5 кв.м., в том числе площадь по зданию электропитовые, машинное помещение лифтов, лифты, технические помещения – 757,0 кв.м.



Площадь застройки – 649,8 кв.м.

Распределение квартир жилого здания по числу комнат:

Однокомнатные - 4 шт, общая площадь – 206,8 кв.м., жилая площадь – 90,9 кв.м.

Двухкомнатные – 7 шт, общая площадь - 668,0 кв.м., жилая площадь – 294,8 кв.м.

Трехкомнатные - 9 шт, общая площадь – 1076,3 кв.м., жилая площадь – 595,3 кв.м.

Четырехкомнатные - 3 шт, общая площадь – 388,0 кв.м., жилая площадь – 244,2 кв.м.

Пятикомнатные - 1 шт, общая площадь – 171,5 кв.м., жилая площадь – 107,3 кв.м.

Всего квартир - 24 шт, общая площадь - 2510,6 кв.м., жилая площадь – 1 332,5 кв.м.

Всего по зданию жилые помещения без учета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холл.кладовых – 2 510,6 кв.м, кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд и клад. (с коэф.) – 113,1 кв.м.

Всего по зданию жилые помещения с учетом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холл.кладовых (с коэф.) – 2 623,7 кв.м

Площадь здания, определена в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 г. № 90 – 5 334,9 кв.м.

Однако до настоящего времени многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110, ООО «СтройТрест» в эксплуатацию не введен.

Отсутствие разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, само по себе не является доказательством невозможности эксплуатации МКД по своему назначению.

Факт возможности дальнейшей эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина, дом 110, по своему назначению подтверждается следующими доказательствами представленными в материалы дела.

Согласно технического отчета 789-2020-ТО выполненного ООО Поволжский центр экспертизы и испытаний «ИМТОС», СРО А ГК «Промстройпроект» (СРО-П-130-28012010 от 28.01.2010г.) «Обследование объекта незавершенного строительства «Жилой дом (секция 1) со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Самара, Самарской области, ул. Степана Разина/ул. Ленинградская» - По результатам обследования, поверочного расчета и анализа документации, предоставленной Заказчиком, техническое состояние возведенных несущих конструкций (фундамент, стены, перекрытия, покрытие, лестничные марши и площадки) и здание в целом на момент обследования оценивается как работоспособное.

По результатам поверочного расчета прочность стен из силикатного кирпича на 1-ом этаже и стен на цокольном этаже из керамического кирпича со сниженной прочностью достаточна для восприятия действующих нагрузок. Прочность и устойчивость здания в целом обеспечена.

Фундамент, перекрытия, покрытия, лестничные марши и площадки выполнены в соответствии с проектными решениями. Дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности, не отмечено.

Таким образом, несущие конструкции и основание здания обладают прочностью и устойчивостью, обеспечивающие в процессе эксплуатации отсутствие угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Дальнейшая эксплуатация возможна по своему назначению без каких-либо ограничений в соответствии с установленными условиями эксплуатации.

Также, ООО Поволжский центр экспертизы и испытаний «ИМТОС», СРО А ГК «Промстройпроект» (СРО-П-130-28012010 от 28.01.2010г.), на основании Договора № 802 от 4 марта 2020г., проведено обследование ИТП и системы отопления МКД расположенного по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110.



Согласно технического заключения 802-2020-Тз «Обследование ИТП и системы отопления объекта незавершенного строительства «Жилой дом (секция 1) со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Самара, Самарской области, ул. Степана Разина/ул. Ленинградская» было установлено что общий процент готовности системы отопления составляет 65-70 %. Рекомендовано устранить ряд выявленных недостатков.

Согласно письма ООО Поволжский центр экспертизы и испытаний «ИМГОС» исх. № 85 от 22.07.2020г. все выявленные недостатки в системе отопления устранены, система готова к эксплуатации.

ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Самарской области» проведена санитарно-эпидемиологическая экспертиза вновь построенного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, «Жилая застройка по ул. Степана Разина/ ул. Ленинградская. 1-этап строительства: Жилой дом (секция 1) со встроенными нежилыми помещениями и здание трансформаторной подстанции» в Самарском районе г. Самары.

Согласно экспертного заключения по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы, обследование, испытания, токсикологических, гигиенических и иных видов оценок от 07.04.2020г. № 7507, вновь построенный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями «Жилая застройка по ул. Степана Разина/ ул. Ленинградская. 1-этап строительства: Жилой дом (секция1) со встроенными нежилыми помещениями и здание трансформаторной подстанции» в Самарском районе г. Самары, соответствует государственным санитарным нормам и правилам СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

ООО «СТРОЙБЕЗОПАСНОСТЬ» проведено обследование МКД расположенного по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110 на предмет соответствия требованиям пожарной безопасности.

В соответствии с экспертным заключением № 151/3-12-19 от 16.12.2019 г., о соответствии требованиям пожарной безопасности объемно-планировочных и конструктивных решений объекта защиты - «Жилая застройка по ул. Степана Разина/ ул. Ленинградская. 1-й этап строительства: Жилой дом (секция №1) со встроенными нежилыми помещениями и здание с трансформаторной подстанцией», объект защиты - «Жилая застройка» по ул. Степана Разина/ ул. Ленинградская. 1-й этап строительства: Жилой дом( секция №1) со встроенными нежилыми помещениями и здание с трансформаторной подстанцией», общей площадью 5488,1 кв.м, в части объемно-планировочных и конструктивных решений соответствует требованиям пожарной безопасности, установленных федеральным законом о технических регламентах, и требованиям нормативных документов по пожарной безопасности, пригоден для дальнейшего использования по своему функциональному назначению, при условии соблюдения в процессе эксплуатации обязательных требований Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 года № 390.

Таким образом, из анализа представленных доказательств, следует, что МКД расположенный по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110 соответствует проектной документации и пригоден для его дальнейшей эксплуатации. Не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Однако, в связи с тем, что ООО «СтройТрест» не может ввести многоквартирный жилой дом, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, в эксплуатацию, дольщики не имеют возможности пользоваться приобретенными объектами недвижимости - квартирами в МКД расположенном по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110, чем нарушаются их права и законные интересы.



Гражданин, чьи права нарушены, в соответствии со статьей 11 ГК РФ имеет право обратиться в суд за восстановлением нарушенного права. Статьей 12 ГК РФ установлен способ защиты – признание права.

Статья 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно статье 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся, в частности квартиры, часть квартиры. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Статьей 18 ЖК РФ предусмотрено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, данным Кодексом.

Согласно части 3 и 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация права).

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно статье 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

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

Согласно пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) 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.

Свои финансовые обязательства истцы выполнили в полном объеме. Однако застройщик уклоняется от исполнения договора, ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию, и передачи жилых помещений-квартир дольщикам.

В соответствии со статьей 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.



В соответствии со статьей 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Изучив представленные документы, суд полагает возможным иски о признании многоквартирного дома завершенным строительством удовлетворить, так как МКД расположенный по адресу: г. Самара, ул. Степана Разина, д.110, соответствует проектной документации и пригоден для его дальнейшей эксплуатации. Не создает угрозы жизни и здоровью граждан и соответствуют требованиям нормативно-строительной документации, а также требованиям санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

Исковые требования Иваново Александра Анатольевича, Ивановой Натальи Владимировны, Назаровой Анны Александровны, Киршина Тимофея Викторовича, Коханова Алексея Владимировича, Фурман Михаила Шаламовича, Чикалкиной Ольги Николаевны, Калиматовой Заремы Магомет-Башировны, Шаль Ефима Мариковича, Эльконюк Вадима Алексеевича, Сахаровой Анны Игоревны, Коротких Константина Александровича, Коротких Ирины Петровны, Коротких Елизаветы Константиновны, Коротких Софьи Константиновны, Ковалева Виктора Михайловича, Петрушина Игоря Анатольевича, Пудовкиной Анны Дмитриевны, Борисовой Ольги Петровны, Тарасовой Светланы Витальевны, Литвишкиной Вероники Витальевны, Литвишкиной Алены Витальевны к ООО «СтройТрест» о признании многоквартирного жилого дома завершенным строительством, удовлетворить.

Признать многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, кадастровый номер: 63:01:0817002:532, завершенным строительством и имеющим следующие технические характеристики:

Год начала строительства – 2009 г.

Год завершения строительства - 2020 г.

Число этажей (надземных/подземных) – 10 (8/2).

Средняя внутренняя высота помещений – 3,00 м.

Общий строительный объем – 18 870 куб.м.

Площадь встроенных нежилых помещений – 865,3 кв.м.

Площадь мест общего пользования – 1 124,5 кв.м., в том числе площадь по зданию электрощитовые, машинное помещение лифтов, лифты, технические помещения – 757,0 кв.м.

Площадь застройки – 649,8 кв.м.

Распределение квартир жилого здания по числу комнат:

Однокомнатные - 4 шт, общая площадь – 206,8 кв.м., жилая площадь – 90,9 кв.м.

Двухкомнатные – 7 шт, общая площадь - 668,0 кв.м., жилая площадь – 294,8 кв.м.

Трехкомнатные - 9 шт, общая площадь – 1076,3 кв.м., жилая площадь – 595,3 кв.м.

Четырехкомнатные - 3 шт, общая площадь – 388,0 кв.м., жилая площадь – 244,2 кв.м.

Пятикомнатные - 1 шт, общая площадь – 171,5 кв.м., жилая площадь – 107,3 кв.м.

Всего квартир - 24 шт, общая площадь - 2510,6 кв.м., жилая площадь – 1 332,5 кв.м.

Всего по зданию жилые помещения без учета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холл.кладовых – 2 510,6 кв.м, кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд и клад. (с коэф.) – 113,1 кв.м.

Всего по зданию жилые помещения с учетом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холл.кладовых (с коэф.) – 2 623,7 кв.м.



Считать решение суда основанием для постановки многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, улица Степана Разина 110, кадастровый номер 63:01:0817002:532, завершённым строительством на кадастровый учет.

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд через Самарский районный суд г. Самары в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательном виде.

Председательствующий:

Решение в окончательном виде изготовлено 05.06.2023 года.

*Решение вступило в законную силу*  
*О.В. Давыдов*



Подлинный документ подшит в материалы гражданского дела № 2-781/2023

(УИД 63RS0037-01-2023-000215-07) Самарский районный суд г. Самары