



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья: Мухина Т.А.

Дело №33-374/2015

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

28 января 2015 года

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе:

председательствующего: Бояровой И.К.

судей: Ивановой О.В., Гарматовской Ю.В.

при секретаре: Овсепян Л.Т.

рассмотрела в открытом судебном заседании жалобу конкурсного управляющего ООО «Архпроект-Строй» на решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23 октября 2014 года, которым суд **постановил:**

Исковые требования ООО «Архпроект-Строй» к Добровольской Татьяне Борисовне о взыскании задолженности по договору на участие в долевом строительстве процентов, пени, - оставить без удовлетворения.

Заслушав доклад судьи Бояровой И.К., объяснения конкурсного управляющего ООО «Архпроект-Строй» Стрекалова А.В., поддержавшего доводы жалобы, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

ООО «Архпроект-Строй» в лице конкурсного управляющего Стрекалова А.В. обратилось в суд с иском к Добровольской Т.Б. о взыскании задолженности по договору на участие в долевом строительстве, указав, что 07 ноября 2006 года между истцом и Добровольской Т.Б. был заключен договор №8 на участие в долевом строительстве, в соответствии с которым ООО «Архпроект-Строй» обязалось построить объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать его участнику, который в свою очередь, обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект. Объектом долевого строительства по договору являлась блок-секция №8 в блокированном доме по адресу г. Калининград, ул. Чкалова, дом 128.

Объект долевого строительства ответчице передан, однако в полном объеме ответчица по нему не рассчиталась. Согласно п.3 акта приема-передачи, участник обязался выплатить застройщику сумму в размере 1193196 рублей в течении 3-х рабочих дней с момента подачи электроэнергии в квартиру, переданную по акту.

Электроэнергия подана в квартиру в 2011 году.

Между тем, у истца отсутствуют платежные документы, подтверждающие оплату вышеуказанной суммы ответчиком, таким образом, на сегодняшний день сумма задолженности ответчика перед истцом составляет 1193196 руб. Указанную сумму истец просит взыскать с ответчицы Добровольской Т.Б.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе ООО «Архпроект-Строй» просит решение отменить, полагая, что судом дана неверная оценка установленным по делу обстоятельствам и неверно применен материальный закон.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалоб, суд апелляционной инстанции находит решение суда подлежащим отмене.

Как следует из материалов дела, 07 ноября 2006 года между застройщиком ООО «Архпроект-Строй» и участником долевого строительства Морозовым Е.И. был заключен договор №8 на участие в долевом строительстве многоквартирного дома в отношении объекта долевого строительства многоквартирного блок-секции №8 в блокированном доме №1 (по ГП), на земельном участке №39:15:00 00 00:0071, расположенном по адресу г. Калининград, ул. Чкалова- Осипенко в Центральном районе, и после разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать дольщику блок-секцию №8 в блокированном доме №1, проектной площадью 162,59 кв.м.

Со своей стороны дольщик обязался уплатить обусловленную договором стоимость блок-секции и принять ее по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные договором.

Пунктом 4.1 договора было предусмотрено, что точная общая площадь объекта определяется после уточненных замеров площадей, произведенных БТИ «ФГУП «Ростехинвентаризация»), в техническом паспорте жилого дома. В случае увеличения площади объекта более чем на один кв.м. сверх площади, указанной в настоящем договоре, участник обязуется доплатить застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры по стоимости, указанной в настоящем пункте. Окончательный расчет производится в течение 14 дней с момента получения застройщиком технического паспорта объекта.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 28.11.2006 года.

19 июня 2007 года между ООО «Архпроект-Строй» и Морозовым Е.И. подписано дополнительное соглашение №1 к договору №8, в соответствии с которым стороны договорились, что объем денежных средств, подлежащих уплате участником составляет 154460 условных единиц, исходя из

стоимости одного квадратного метра - 950 условных единиц. Одна условная единица равна 27 рублей, но не ниже курса доллара США, установленного на день платежа.

Данное соглашение зарегистрировано в установленном порядке 21.12.2007 года.

27 октября 2009 года Морозов Е.И. и Добровольская Т.Б. заключили договор №8 уступки прав и перевода долга по договору на участие в долевом строительстве №8 от 07 ноября 2006 года, соответствии с условиями которого право требования по договору №8 долевого участия в строительстве от 07 ноября 2006 года перешло к новому участнику Добровольской Т.Б.

Договор уступки зарегистрирован должным образом 11 ноября 2009 года.

01 июля 2011 года ООО «Архпроект-Строй» и Добровольская Т.Б. подписали дополнительное соглашение №2 к вышеуказанному договору, в соответствии с которым стороны договорились, что в связи с увеличением площади блокированной секции №8 до 174,3 кв.м., выявленной при обмере ФГУП «Ростехинвентаризация», повлекшей за собой увеличение цены договора, а также в связи с несвоевременной сдачей застройщиком объекта в эксплуатацию, отсутствии постоянного, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, поставщика электроэнергии, неоконченными либо не выполненными строительными работами, зачесть встречные требования, и, соответственно, уменьшить цену договора №8 от 07 ноября 2006 года на сумму 636654 руб. Окончательно цена договора была определена в 3533766 руб. 00 коп.. Соглашение зарегистрировано Росреестром 18.08.2011 года.

26 июля 2011 года между ООО «Архпроект-Строй» и Добровольская Т.Б. подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства, согласно которому итоговая стоимость объекта общей площадью 174,3 кв.м. составила 3533766 рублей. Участник произвел расчет и выплатил застройщику денежные средства в размере 2340570 руб. Оставшуюся сумму 1193196 рублей участник выплачивает застройщику в течение 3-х дней с момента подачи электроэнергии в квартиру. Впоследствии, для проведения регистрации права собственности Добровольский на объект долевого строительства, обществом ей была выдана справка от 30.08.2011 г., в тексте которой указано, что ООО «Архпроект-Строй» не имеет финансовых и иных претензий к участнику долевого строительства по договору №8 на участие в долевом строительстве от 07 ноября 2006 г. Добровольской Татьяне Борисовне. Обязательства сторон отражены в акте приема-передачи от 26 июля 2011 г..

Как следует из материалов дела, право собственности Добровольской Т.Б. на указанный выше объект долевого строительства было зарегистрировано в установленном законом порядке. Впоследствии, указанный объект был продан Добровольской (договор купли-продажи от 04.08.2013 года) за 4 000 000 руб.

Отказывая истцу в удовлетворении исковых требований, суд пришел к

выводу, что обязательства по договору долевого участия между сторонами прекращены в связи с их надлежащим исполнением.

Между тем, с таким выводом суда судебная коллегия согласиться не может.

Действительно, со стороны застройщика – ООО «Архпроект-Строй» обязательства перед участником долевого строительства исполнены – объект долевого строительства Добровольской передан, право собственности на него зарегистрировано.

Вместе с тем, доказательств надлежащего исполнения дольщиком своих обязательств, предусмотренных ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по полной уплате обусловленной договором суммы, материалы дела не содержат.

Стоимость объекта в соответствии с договором долевого строительства № 8, с учетом дополнительных соглашений к этому договору, определена была сторонами 3533766 руб. 00 коп. Эта же стоимость отражена и в акте приема-передачи объекта долевого строительства от 26 июля 2011 года. В этом же акте зафиксирован размер оплаченных ответчицей денежных средств – 2 340 570 руб., а также размер оставшихся, которые Добровольская обязалась выплатить – 1 193 196 руб. При этом, в справке, выданной ответчице 30.08.2011 г. не содержится каких-либо указаний относительно окончательных расчетов между застройщиком и дольщиком, более того указывается на то, что обязательства сторон отражены в акте приема-передачи от 26.07.2011 г., в котором задолженность Добровольской по расчетам за переданный ей объект определена и обязательства по ее погашению с ответчицы не сняты. При этом, согласие застройщика на передачу блок-секции в собственность ответчицы и согласие на проведение соответствующей правовой регистрации, не погашает автоматически обязательства дольщика по полному расчету за переданный объект недвижимости.

Согласно 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 допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу ч.2 ст. 12 ФЗ №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.

Актом приема-передачи от 26.11.2011 г. определены условия на которых Добровольская должна была произвести уплату оставшихся денежных средств, составляющих фактически ее задолженность перед

190

застройщиком — «в течении 3-х рабочих дней с момента подачи электроэнергии в квартиру». Акт приема-передачи подписан сторонами и является соглашением между ними о порядке и условиях окончательного расчета по договору. Доказательств уплаты Добровольской задолженности перед истцом в размере 1 193 196 руб., не представлено. Как указывал истец, в финансовых документах общества соответствующие документы отсутствуют.

Учитывая изложенное, судебная коллегия находит, что суд обоснованно признал обязательства Добровольской по расчетам за переданный ей объект недвижимости прекращенными. Поскольку обязательства не прекращены, Добровольская за переданный ей объект недвижимости в полном объеме не рассчиталась, с нее в пользу ООО «Архпроект-Строй» подлежит взысканию задолженность по расчетам перед истцом в согласованной ими сумме - 1 193 196 руб.

Руководствуясь статьями 329, 330 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23 октября 2014 года отменить, вынести по делу новое решение, которым искивые требования ООО «Архпроект-Строй» удовлетворить, взыскать в его пользу с Добровольской Татьяны Борисовны 1 193 196 рублей, а также с нее же госпошлину в доход местного бюджета в сумме 14 166 рублей

Председательствующий:

Судьи:

