

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Дело №

г.Астана

Есильский районный суд г.Астаны в составе председательствующего судьи Дюсупова К.К., при секретаре судебного заседания Тулендиновой М.Б., с участием представителя ответчика Кенбеиловой Ж.Н., действующей на основании доверенности от № 9200/1, рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении названного суда гражданское дело по иску к ТОО о возложении обязанности заключить соглашение к договору долевого участия, заключению договора на обслуживание помещения и оформления акта приема-передачи помещения в собственность,

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился в суд с указанным иском к ответчику ТОО мотивируя свои требования тем, что между ответчиком в качестве Застройщика и истцом в качестве Дольщика заключен договор № предметом которого является долевое участие Дольщика в финансировании строительства здания с офисными помещениями на 4-м этаже, площадью 289,92 кв. м. (адрес расположения: на пересечении улиц .).

Вместе с тем, истец полагает, что имеются основания для внесения в вышеуказанный договор следующих изменений ввиду противоречия требованиям законодательства РК.

Так, абзац 6 п. 3 приложения № 1 к договору № предусматривает следующее:

«Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что размер расчетной площади помещения, определенной для целей настоящего договора не будет соответствовать размеру общей площади помещения, определенному уполномоченными органами (Центр по регистрации недвижимости), в связи с различием применяемых методик подсчета площадей».

Истец полагает, что абзац 6 п. 3 противоречит законодательству РК.

Ст. 18 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 26.07.2007 г. предусматривается, что необходимым условием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является государственное техническое обследование недвижимого имущества, по результатам обследования составляется технический паспорт, в котором отражаются сведения, в том числе о площади недвижимого имущества.

Государственное техническое обследование недвижимого имущества осуществляют уполномоченные государственные предприятия.

Согласно п. 2 Постановления Правительства РК от 28.09.2007 г. № 816 «О некоторых вопросах Министерства юстиции РК» основным предметом деятельности РГКП является осуществление государственного технического обследования недвижимого имущества.

Результаты государственного технического обследования, осуществленного РГКП «Центр по недвижимости по г.Астане» и составленный по его итогам технический паспорт показывают, что площадь помещения истца составляет 265 кв.м.

Таким образом, разница между площадью (289, 92 кв.м), предусмотренной договором, и фактической возведенной площадью (265 кв.м) составляет 24,92 кв.м.

Наличие вышеуказанной разницы свидетельствует о ненадлежащем исполнении Заказчиком обязательств по отношению строительства помещения площадью 289,92 кв.м.

При таких обстоятельствах, в редакцию п.1.1. указанного договора от истец полагает необходимым внести следующие изменения: исключить из редакции п.1.1. словосочетание «...площадью 285,92 кв. м.», включив в редакцию п. 1.1 словосочетание «... площадью 265 кв.м.».

Абзац 6 п. 3 приложения № 1 к договору № отрицательным образом затрагивают права и интересы истца.

Несоблюдение Заказчиком п.п. 1.1., 2.1.1 договора № г. свидетельствует о существенном нарушении условий договора, которое автоматически лишило истца права на получение помещения, площадью 289,92 кв. м.

В этой связи, истец просит суд возложить на ответчика обязанность относительно заключения письменного соглашения к договору . от на предмет внесения следующих изменений в договор № от а именно:

- исключить абзац 6 п. 3 приложения № 1 к договору № от в полном объеме;
- исключить из редакции п. 1.1. договора № словосочетание «...площадью 285,92 кв. м.», включить в редакцию п. 1.1. договора словосочетание «... площадью 265 кв.м.».

В ходе дальнейшего судебного разбирательства по делу, истцом были внесены дополнения к данному исковому заявлению в порядке ст.249 ГПК РК.

Так, первоначальное исковое заявление предусматривает, что отношения между сторонами основаны на условиях договора №

Договор № предусматривает порядок (условия) заключения договора Дольщиком со специализированной организацией относительно управления объектом кондоминиума, а также передачи помещения в собственность Дольщику.

В частности, п.п. 2.1.2., 2.5.4. договора предусматривают заключение Дольщиком договора со специализированной организацией, осуществляющей управление объектом кондоминиума, при этом заключение данного договора осуществляется непосредственно перед подписанием актов передач ответчиком истцу помещения в собственность.

Необходимо отметить, что истцом в качестве Дольщика принимались меры для заключения договора со специализированной организацией относительно управления объектом кондоминиума.

Так. (вх. ответчика №058), (вх. ответчика №089), истцом в адрес ответчика поданы заявления о необходимости предоставления и заключения договора относительно управления объектом кондоминиума.

ответчиком в адрес истца (на электронную почту) посредством электронной связи направлен проект договора. По итогам рассмотрения проекта договора истцом в адрес ответчика с учетом замечаний и предложений предоставлен проект договора (вх. ответчика № 033).

Однако, до настоящего времени договор относительно управления объектом кондоминиума ответчиком для подписания не предоставлен, что является неисполнением ответчиком обязательства в соответствии п. 2.1.2. договора №

В этой связи, следует отметить, что ответчик является специализированной (эксплуатационной) организацией в целом административного здания (г.), на этаже которого находится офисное помещение - предмет договора № и является ответственной за техническое обслуживание инженерного оборудования и сетей здания устранение аварийных ситуаций и др.

Несмотря на обращения к истцу, как к собственнику (письмо №038 от г), отсутствие договора относительно управления объектом кондоминиума влечет отсутствие факта передачи истцу ответчиком в качестве Застройщика в собственность офисного помещения - предмета договора №

П. 2.1.2 договора № г., п.2 приложения №1 к договору № г. предусматривают порядок (условия) передачи Заказчиком Дольщику помещения в собственность путем оформления соответствующего акта приема-передачи.

Какие-либо обстоятельства со стороны истца, препятствующие оформлению акта приема-передачи помещения в собственность, отсутствуют, в частности, обязательства в соответствии договора № г. истцом исполнены в полном объеме.

Однако, акт приема-передачи помещения истцу в собственность ответчиком для подписания не предоставлен.

Необходимо отметить, что первоначальное исковое требование предусматривает возложение на ответчика обязанности по заключению соглашения о внесении изменений в договор № с учетом итогов государственного технического обследования помещения, площадь которой составляет 265 кв.м.

Кроме того, ответчик в качестве специализированной (эксплуатационной) организации здания на протяжении с выставляет в адрес истца счета-фактуры за техническое обслуживание помещения с указанием площади в объеме 265 кв. м.

В этой связи, истец просит суд:

1. возложить на ответчика обязанность относительно заключения с истцом договора на предмет управления объектом кондоминиума (офисного помещения площадью 265 кв.м.) в соответствии п.п. 2.1.2., 2.5.4. договора №

2. возложить на ответчика обязанность относительно оформления акта передачи им и приема истцом офисного помещения, площадью 265 кв. м, в

собственность в соответствии п.2.1.2., п. 2 приложения №1 к договору

На предыдущем судебном заседании представитель истца доводы, изложенные в исковом заявлении и дополнении к нему, полностью поддержал и просил суд их удовлетворить.

В судебном заседании представитель ответчика Кенбеилова Ж.Н. исковые требования не признала, просила суд отказать в их удовлетворении. При этом она пояснила, что согласно п.2.1.2 договора № планировка помещения определена в Приложении № 2 к договору. На данной планировке помещения отсутствуют какие-либо межкомнатные перегородки. Такая же площадь была исследована судебной строительно-технической экспертизой Если сравнить площади, указанные в Приложении № 2 к договору и в техническом паспорте, они между собой существенно отличаются, что и дает разницу в площадях.

Согласно п.2.1.2 договора № как и просит сам истец в своем заявлении, Застройщик передает Дольщику Помещение согласно Приложению № 1, 2 к Договору. Согласно Приложению №1 к Договору передается уровень строительной готовности, что и было сделано года по Акту приема-передачи Помещения, уведомлению № 201 от Согласно Приложению №2 к Договору передается планировка Помещения. Для передачи Помещения в собственность Застройщиком в адрес Дольщика было направлено письмо № 270 от которое и было получено истцом Кроме того, для совместного определения площади Помещения по методу, установленному п.3 Приложения №1 договора № в адрес истца было направлено еще одно письмо № 203 от данные действия также оказались безрезультатными. В связи с чем и было заявлено ходатайство в суде о назначении судебной строительно-технической экспертизы для определения площади Помещения по методу, установленному по договору.

Истец всячески в суде возражал против проведения судебной строительно-технической экспертизы для определения площади Помещения по методу, установленному по договору. Однако, его частная жалоба коллегией по гражданским делам суда г. Астаны г. была оставлена без удовлетворения.

Согласно ст. 380 ГК РК «Свобода договора»: Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законодательством. О том, что стороны сами самостоятельно изложили свое волеизъявление свидетельствует п.4.2. договора

Ответчик построил помещение согласно п.3 Приложения №1 договора № площадь построенного помещения определяется как сумма площадей внутренних поверхностей неотделанных стен, внутренних поверхностей неотделанных наружных стен, неотделанных поверхностей стен лестничных клеток, площадей, занимаемых внутренними стенами, перегородками, колоннами, вентиляционными блоками, площадь крыльца и офисной лестницы, то есть площадь помещения в неотделанном состоянии, проходящая по всему его периметру вдоль внутренней неотделанной стороны наружной стены. Такая площадь Помещения истца согласно результатам судебной строительно-технической экспертизы составляет 289,96 кв.м., что даже на 0,04 кв.м. больше, чем та площадь, указанная в договоре №

При заключении договора № _____ стороны (Застройщик и Дольщик) подтверждали и соглашались с тем, что размер расчетной площади Помещения, определенный для целей настоящего Договора, не будет соответствовать размеру общей площади Помещения, определенному Центром по недвижимости, в связи различием применяемых методик подсчета площадей. Из чего следует, что расчетная площадь и общая площадь - это разные величины (или значения), поскольку проходят в разных периметрах. Поэтому сопоставлять расчетную площадь в количестве 289,92 кв.м. с общей площадью 265 кв.м. не верно. Так, площадь 265 кв.м. - эта площадь помещения после ремонтных, перепланировочных работ, определенная РГКП «Центр по недвижимости по г.Астане». Кроме того, такая площадь определена за вычетом площадей, занимаемых внутренними стенами, перегородками, колоннами, вентиляционными блоками. Точность определения такой площади Застройщиком не оспаривается, поскольку РГКП «Центр по недвижимости по г.Астане» определяет общую площадь, которая проходит по внутреннему периметру отделанной стены, при этом площади, занимаемые внутренними стенами, перегородками, колоннами ими не учитываются.

Согласно ст. 386 ГК РК «Действие договора»: Договор, в котором отсутствует указание на срок его действия, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства. Согласно п.2.1.1 Застройщик обязался построить Бизнес-центр и подписать Акт государственной приемочной комиссии. Застройщик построил Бизнес-центр и подписал Акт государственной приемочной комиссии. Согласно п.2.1.2 Застройщик обязался передать Дольщику Помещение в Бизнес-центре после достижения уровня строительной готовности согласно Приложению №1 к Договору. Фактически истец на протяжении длительного времени начиная с сентября года уже успешно эксплуатирует это помещение и получает определенный доход. О том, что фактически истец эксплуатирует это помещение доказывают счет-фактуры по оплате эксплуатационных расходов, предоставленные им в суд. Также о том, что истец надлежаще исполнил свои обязательства по договору подтверждают решение Есильского районного суда г.Астаны от _____ года.

В силу ст.386 ГК РК если законодательством или договором предусмотрен срок действия договора, окончание этого срока влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Не возможно изменить условия договора исполненного сторонами и прекращенного в действиях.

Суд, выслушав пояснения представителя ответчика и пояснения, высказанные представителем истца на предыдущем заседании, исследовав представленные доказательства и установив обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, приходит к следующему выводу.

Согласно ч.2 ст.15 ГПК РК стороны избирают в ходе гражданского судопроизводства свою позицию, способы и средства ее отстаивания самостоятельно и независимо от суда, других органов и лиц. Суд полностью освобожден от сбора доказательств по собственной инициативе в целях установления фактических обстоятельств дела.

В соответствии с ч.2 ст. 218 ГПК РК суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Согласно ст. 7 ГК РК гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены им, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Подпунктом 1) ст.7 ГК РК предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством, хотя и непредусмотренных им, но не противоречащих законодательству.

Согласно п. 1 ст. 8 граждане и юридические лица по своему усмотрению распоряжаются принадлежащими им гражданскими правами, в том числе правом на их защиту.

Свобода договора закреплена п.2 ст.2 и п.1 ст. 380 ГК РК, согласно которым субъекты гражданских правоотношений свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, а также стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законодательством.

В судебном заседании установлено, что действительно _____ года между ответчиком _____ в качестве Застройщика и истцом _____ в качестве Дольщика заключен договор № _____ предметом которого является долевое участие Дольщика в финансировании строительства здания Бизнес-центра _____ с офисными помещениями на _____ этаже, площадью 289,92 кв. м. (адрес расположения: г. _____).

Кроме того, установлено, что по Акту приема-передачи от ответчик передал, а истец фактически принял указанное в договоре помещение, площадью 289,92 кв.м.

В соответствии с п.3 ст.386 ГК РК если законодательством или договором предусмотрен срок действия договора, окончание этого срока влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Договор, в котором отсутствует указание на срок его действия, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Согласно п.2.1.1 Застройщик обязался построить Бизнес-центр и подписать Акт государственной приемочной комиссии в _____ года. Указанное обязательство ответчик своевременно выполнил.

В соответствии с п.2.1.2 Застройщик обязался передать Дольщику Помещение в Бизнес-центре после достижения уровня строительной готовности согласно Приложению № 1 к Договору. Установлено, что фактически истец, начиная с сентября _____ года, эксплуатирует данное помещение, что подтверждается счет-фактурами по оплате эксплуатационных расходов, предоставленными стороной истца.

В силу ч.2 ст.71 ГПК РК обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда и не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в которых участвуют те же лица.

Судом также установлено, что на основании решения Есильского районного суда города Астаны от _____ года в удовлетворении исковых требований _____ к ТОО _____ о взыскании задолженности в размере 9 345 000 тенге и неустойки в размере 475 313

тенге было отказано. Стороной истца данное решение обжаловалось в апелляционной и кассационном порядке, однако на основании постановления кассационной _____ года названное решение Есильского районного суда города Астаны от _____ года вступило в законную силу

На основании указанного решения суда доводы истца о возложении обязанности заключить соглашение к договору долевого участия, заключению договора на обслуживание помещения и оформления акта приема-передачи помещения в собственность не нашли своего подтверждения.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 217-221, 334 ГПК РК, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований _____ к ТОО _____ о возложении обязанности заключить соглашение к договору долевого участия, заключению договора на обслуживание помещения и оформления акта приема-передачи помещения в собственность - отказать.

Решение может быть обжаловано и (или) опротестовано в течение пятнадцати дней в суд города Астаны через Есильский районный суд города Астаны со дня вручения копии решения, вынесенного судом.

Судья _____ К.К. Дюсупов

Решение изготовлено в совещательной комнате компьютерным способом и отпечатано на принтере «HP LaserJet P1006», первый экземпляр является подлинником.

Судья _____ К.К. Дюсупов

Копия верна:
Судья _____ К.К. Дюсупов

Судья _____ К.К. Дюсупов