

УИД: 77RS0009-02-2025-011019-42
Дело № 2 - 6904/2025



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19 декабря 2025 года

г.Москва

Зюзинский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Сафьян Е.И. при секретаре Саласиной М.А. с участием представителя истца, представителя ответчика, третьего лица рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-6904/2025 по иску Змиевского Григория Николаевича к ЖСК «Альфа», Управлению Росреестра по г. Москве о признании права собственности на жилое помещение, возложении обязанности,

УСТАНОВИЛ:

Истец Змиевский Г.Н. обратился в суд с иском к Жилищно-строительному кооперативу «Альфа» о признании права собственности на жилое помещение, возложении обязанности. В обоснование требований истец указывает, что 30.03.2023 г. между прежним участником кооператива Змиевской Дарьей Григорьевной и Змиевским Григорием Николаевичем заключен Договор уступки прав по договору застройщика № 1603/02/10/23 от 10.11.2010 года. В соответствии с п.1.1. п. 1.2. вышеназванного Договора: По настоящему договору Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав и обязанностей, принадлежащих Стороне 1 на основании Договора Застройщика № 1603/02/10/23 от 10.11.2010 года и дополнительного соглашения №1 к нему. Передаваемые в части имущественные права и обязанности представляют собой осуществление строительства зданий, объектов инженерной инфраструктуры, инженерных сетей, коммуникаций, дорог и благоустройству территорий на земельном участке площадью 409 кв.м., расположенном по адресу: г. Москва, Юго-западный административный округ, Южное Бутово, жилой комплекс «Г», микрорайон 10 пускового комплекса 2, участок (коттедж) № 23, предоставленного Стороне 1 ЖСК «Альфа» по Договору застройщика. Как следствие, Истцу переданы права и обязанности по кооперативному участию, включая права на паенакопления по объекту, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1 (таунхаус/жилое помещение в доме блокированной застройки). Решением правления ЖСК «Альфа» (протокол от 11.05.2023) истец принят в члены кооператива по указанному объекту. 12.05.2023 г. между ЖСК «Альфа» и истцом заключён договор на объект: адрес Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1; объект индивидуализирован в документах, в том числе по адресу и кадастровому номеру земельного участка (прилагается). Паевой взнос по объекту полностью внесён Истцом; факт оплаты подтверждён первичными платёжными документами и Справкой ЖСК «О выплаченном пае» от 29.01.2024 № 21 на объект по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1. Передача объекта Истцу оформлена актом приёма-передачи, что подтверждает фактическое предоставление помещения кооперативом члену ЖСК «Альфа». Объект описан в документах БТИ/ЕГРН (выписки, техдокументация), в том числе указанием адреса и кадастрового номера участка 77:06:0000000:3817, относящегося к домовладению/комплексу, где расположен объект недвижимости; Право собственности Истца на квартиру по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1, как

члена ЖСК «Альфа» возникает при полной оплате пая. Истец просит суд: признать право собственности на объект недвижимости жилое помещение квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, домовл. 79, корп. 4А, квартира 1, общей площадью 238,5 кв.м, жилая площадь 148,8 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0000000:3817, обязать Ответчика Управление Росреестра по Москве на основании вступившего законную силу решения суда внести соответствующую запись о праве собственности истца Змиевского Григория Николаевича на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1

Представитель истца в судебное заседание явился, просил требования удовлетворить.

Представитель ответчика Управления Росреестра по г. Москве в судебное заседание явился, исковые требования не признал.

Представитель ответчика ЖСК «Альфа» в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела по существу извещен, представил отзыв на исковое заявление, в котором указал, что не возражает против удовлетворения исковых требований.

Третье лицо Змиевская Д.Г. в судебное заседание явилась, исковые требования признала.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора - Правительства Москвы, Департамента городского имущества г. Москвы - в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения дела по существу извещены надлежащим образом, возражений на иск не представили.

Согласно правовой позиции Конституционного суда РФ, изложенном в определении от 22.03.2011 года № 435-О-О, статья 167 ГПК РФ предусматривает обязанность суда отложить разбирательство дела в случае неявки кого - либо из лиц, участвующих в деле, в отношении которых отсутствуют сведения об их извещении, а также в случае неявки лиц, извещенных о времени и месте судебного заседания, при признании причин их неявки уважительными. Уважительность причин неявки определяется судом на основании анализа фактических обстоятельств, поскольку предусмотреть все причины неявки, которые могут быть отнесены к числу уважительных, в виде исчерпывающего перечня в законе не представляется возможным. Данное полномочие суда, как и закрепленное ст. 118 ГПК РФ право суда считать лицо в упомянутом в ней случае надлежаще извещенным вытекает из принципа самостоятельности и независимости судебной власти; лишение суда этих полномочий приводило бы к невозможности выполнения стоящих перед ним задач по руководству процессом.

Исходя из изложенного, принимая во внимание то, что реализация участниками гражданского процесса своих прав не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, суд, в соответствии со ст. 118 ч. 3, 167 ГПК РФ, полагает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие не явившихся лиц, по имеющимся в материалах дела письменным доказательствам.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав письменные доказательства, дав оценку собранным по делу доказательствам в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии со 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.

В соответствии со ст. ст. 307, 309 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. 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.

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

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «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 прав). Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно ч. 4 ст. 218 ГК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

В соответствии со ст. 123.2 ГК РФ, потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов. Общество взаимного страхования может быть основано на членстве юридических лиц.

На основании ст. 110 ЖК РФ Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции

и последующем содержании многоквартирного дома.

В ходе судебного разбирательства установлено, что 30.03.2023 г. между Змиевской Дарьей Григорьевной и Змиевским Григорием Николаевичем заключен Договор уступки прав по договору застройщика № 1603/02/10/23 от 10.11.2010 года.

В соответствии с п.1.1. п. 1.2. вышеназванного Договора: По настоящему договору Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав и обязанностей, принадлежащих Стороне 1 на основании Договора Застройщика N 1603/02/10/23 от 10.11.2010 года и дополнительного соглашения №1 к нему. Передаваемые в части имущественные права и обязанности представляют собой осуществление строительства зданий, объектов инженерной инфраструктуры, инженерных сетей, коммуникаций, дорог и благоустройству территорий на земельном участке площадью 409 кв.м., расположенном по адресу: г. Москва, Юго-западный административный округ, Южное Бутово, жилой комплекс «Г», микрорайон 10 пускового комплекса 2, участок (коттедж) № 23, предоставленного Стороне 1 ЖСК «Альфа» по Договору застройщика.

Таким образом, истцу переданы права и обязанности по кооперативному участию, включая права на паенакопления по объекту, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1 (таунхаус/жилое помещение в доме блокированной застройки).

Решением правления ЖСК «Альфа» (протокол от 11.05.2023) Истец принят в члены кооператива по указанному объекту.

12.05.2023 г. между ЖСК «Альфа» и Истцом заключён договор на объект: адрес Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1; объект индивидуализирован в документах, в том числе по адресу и кадастровому номеру земельного участка.

В соответствии с условием договора застройщика, предметом договора является определение порядка пользования участка площадью 409 кв.м. с расположенным на нем жилым домом блокированной застройки с кадастровым номером 77:06:0000000:3817 с местоположением по адресу г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, домовладение 79, корпус 4А, стр.1 общей площадью 256,3 кв.м., определение порядка использования общего имущества членов кооператива, определение порядка эксплуатации домовладения, определения размера членского взноса, а также определение размера и порядка внесения вступительного, паевого и иных взносов, предусмотренных Уставом ЖСК (п. 2.1. договора).

Согласно договора застройщика, указанный участок предназначен исключительно для строительства здания-секции таунхауса по согласованному проекту, в установленном в ЖСК и в г. Москве порядке (п. 2.2. договора).

Паевой взнос по объекту полностью внесён истцом, что подтверждается первичными платёжными документами и Справкой ЖСК «О выплаченном пае» от 29.01.2024 № 21 на объект по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1.

Передача объекта Истцу оформлена актом приёма-передачи, что подтверждает фактическое предоставление помещения кооперативом члену ЖСК «Альфа».

Как следует из материалов дела, спорный объект описан в документах БТИ/ЕГР (выписки, техдокументация), в том числе указанием адреса и кадастрового номера участка 77:06:0000000:3817, относящегося к домовладению/комплексу, где расположен объект недвижимости; жилое помещение имеет общую площадь 238,5 кв.м., жилую 148,8 кв.м., вспомогательную 89,7 кв.м. и 4,3 кв.м..

Право собственности Истца на квартиру по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1, как члена ЖСК «Альфа» возникает при полной оплате

Застройщик занимает жилое помещение общей площадью 238,5 кв.м., с присвоенным почтовым адресом: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1, что подтверждается справкой ЖСК от 29.01.2024 года № 21.

Истец вселен в жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 79, корп. 4А, кв. 1, проживает в нем и оплачивает членские взносы.

ЖСК «Альфа» своих обязательств по договору застройщика не выполнил, переданный застройщику пакет документов, необходимый для регистрации права собственности, не отвечает необходимым требованиям.

В соответствии со ст. 218 ч. 1 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. Согласно ч. 4 ст. 218 ГК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что в соответствии с договором застройщика № ДЗ/0103/10/23, стороны указанного договора исполнили обязательства, Змиевский Г.Н. внес паевой взнос, размер которого определен сторонами в договоре, и, в соответствии со ст. 218 ч. 1, 4 ГК РФ, приобрел право собственности на возведенный объект недвижимого имущества, который создан для себя и с соблюдением закона. Указанный в договоре объект недвижимости построен, однако документы необходимого количества и качества для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости ответчик истцу не передал, что препятствует истцу оформить свое право собственности в установленном законом порядке.

В судебном заседании установлено, что до настоящего времени заключенный между сторонами договор застройщика № ДЗ/0103/10/23 от 12.05.2023 года сторонами не оспаривался, не признавался недействительным, не расторгался, не изменялся.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суд приходит к выводу, что исковые требования о признании права собственности на объект недвижимого имущества в виде квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, домовл. 79, корп. 4А, квартира 1, общей площадью 238,5 кв.м, жилая площадь 148,8 кв.м, кадастровый номер 77:06:0000000:3817, подлежат удовлетворению, поскольку Змиевский Г.Н. в полном объеме выполнил обязательства по внесению паевых взносов, взятые в соответствии с условиями договора, объект недвижимого имущества, в отношении которого заявлены исковые требования, построен, и у истца, в связи с исполнением им обязательств по договору и в соответствии со ст. 218 ч. 1, 4 ГК РФ возникло право собственности на объект недвижимого имущества, созданного для себя и с соблюдением закона.

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

Согласно п. 11 Постановления Пленума ВС N 10 и Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 ГК РФ).

Согласно ч. 6 ст. 131 ГК РФ, порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно ст. 1 Федерального закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав). Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно со ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машиномест, перепланировки помещений. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке.

При этом, п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (в редакции Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации от 03.07.2016 г. N 361-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Таким образом решение по вступлении в законную силу является основанием для осуществления государственного кадастрового учета по регистрации права собственности Змиевского Григория Николаевича (СНИЛС 001-390-267 95) на жилое помещение квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, домовл. 79, кв. 4А, квартира 1, общей площадью 238,5 кв.м, жилая площадь 148,8 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0000000:3817.

С учетом изложенного оснований для возложения обязанности на Управление Росреестра по г. Москве внести соответствующую запись о праве собственности истца имеется.

При таких обстоятельствах, оценивая представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению частично.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Змиевского Григория Николаевича к ЖСК «Альфа», Управлению Росреестра по г. Москве о признании права собственности на жилое помещение, возложенной обязанности, - удовлетворить частично.

Признать право собственности Змиевского Григория Николаевича (СНИЛС 001-390-267 95) на жилое помещение квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, домовл. 79, корп. 4А, квартира 1, общей площадью 238,5 кв.м, жилая площадь 148,8 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0000000:3817.

В удовлетворении остальной части требований отказать.
Решение по вступлении в законную силу является основанием для государственной регистрации права собственности Змиевского Григория Николаевича (СНИЛС 001-390-267 95) на жилое помещение квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, домовл. 79, корп. 4А, квартира 1, общей площадью 238,5 кв.м, жилая площадь 148,8 кв.м, кадастровый номер: 77:06:0000000:3817.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Зюзинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Е.И. Сафьян

Решение суда в окончательной форме изготовлено 27 февраля 2026 года

