

                       Справа №1206/3589/12

        Провадження №2-1206/793/12

**Рішення**

**імЕНЕм     України**

14 серпня 2012 року                                                                                                         м. Брянка

Брянківський міський суд Луганської області в складі: головуючого судді -Снегірьова В.А., при секретарі -Бахтіній Г.П., розглянувши у відкритому судовому засіданні у залі суду в м. Брянка цивільну справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про стягнення штрафних санкцій за договором підряду, та зустрічним позовом третьої особи з самостійними вимогами Товариства з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»до ОСОБА\_1 і ОСОБА\_2, третя особа -Комунальне підприємство «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна», Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва, - про розірвання договору підряду, про визнання права власності,

**ВСТАНОВИВ:**

ОСОБА\_1 звернувся до суду із вказаним позовом, посилаючись на те, що 09.04.2012 року між ним і ТОВ «Континентбуд»було укладено договір, згідно якого позивач зобов'язався виконати роботи щодо оформлення документів для реєстрації права власності та введення в експлуатацію (отримання сертифікату відповідності) об'єкта нерухомості - житлового комплексу за адресою: АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м.кв. Виконання вказаних робіт він (позивач) поклав на ОСОБА\_2, уклавши з останнім 17.04.2012 року Договір підряду, згідно якого ОСОБА\_2 в строк до 17.06.2012 року зобов'язався виконати роботи щодо оформлення документів для реєстрації права власності та введення в експлуатацію (отримання сертифікату відповідності) об'єкта нерухомості -житлового комплексу за адресою: АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м.кв., а ОСОБА\_1 -оплатити ОСОБА\_2 послуги за договором в розмірі 95 000,00 гривень. Після укладання Договору відповідач через деякий час перестав виходити на зв'язок, до теперішнього часу зобов'язання по Договору не виконав. Вважаючи, що через недобросовісне відношення відповідача до Договору від 17.04.2012 року поніс збитки, позивач просить суд стягнути з відповідача штраф в сумі 95 000,00 гривень, уточнивши позовні вимоги, просить зобов'язати ОСОБА\_2 виконати зобов'язання за Договором від 17.04.2012 року.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»у якості третьої особи з самостійними вимогами на предмет спору звернулось із позовом до ОСОБА\_1 і ОСОБА\_2, посилаючись на те, що є власником об'єкту нерухомості -житлового комплексу за адресою: АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м.кв., оскільки ТОВ «Континентбуд»має всі документи, а саме: Рішення сесії Київради від 11.10.2005 року № 207/3668, згідно якого ТОВ «Континентбуд»передано в оренду земельну ділянку за адресою: АДРЕСА\_1; договір оренди земельної ділянки від 29.03.2006 року згідно якого Орендодавець (Київська міська рада), на підставі рішення Київської міської ради від 11.10.2005 року за № 207/3668, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар (ТОВ «Континентбуд») приймає в оренду (строкове платне користування) Земельну ділянку, визначену цим Договором. Згідно Договору, об'єктом оренди є Земельна ділянка з наступними характеристиками: місце розташування -АДРЕСА\_1; розмір -13013 (тринадцять тисяч тринадцять) кв.м.; кадастровий номер -8000000000:62:017:0010. Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 13 квітня 2006 р. за № 62-6-0038 у книзі записів державної реєстрації договорів. До Договору додаються: акт визначення меж земельної ділянки в натурі, акт приймання-передачі земельної ділянки, угода про поновлення договору оренди на десять років, починаючи з 14.04.2007 року. Житловий комплекс побудований згідно проектної документації, яку виготовила організація з відповідною ліцензією, проектна документація відповідає нормативам та архітектурним вимогам, чинній нормативній базі. По закінченню будівництва Секції № 1 житлового комплексу був отриманий висновок будівельно-технічного експертного дослідження експерта, що має спеціальну ліцензію. Згідно цього висновку Секція № 1 загальною площею 7247,49 м. кв. житлового комплексу за адресою АДРЕСА\_1 відповідає державним стандартам, будівельним нормам і правилам, нормативним актам з пожежної безпеки, санітарному законодавству, що діяли на момент закінчення будівництва. Подальша експлуатація комплексу можлива. Технічні рішення при будівництві відповідають вимогам екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил та забезпечують безпечну для життя і здоров'я людей експлуатацію об'єкту.

З метою належного володіння об'єктом ТОВ «Континентбуд»було укладено Договір 09.04.2012 року з ОСОБА\_1, згідно якого Замовник доручив, а Виконавець узяв на себе зобов'язання надати послуги та представляти інтереси Замовника в обсязі та на умовах, передбачених цим Договором, щодо оформлення документів для реєстрації права власності та введення в експлуатацію (отримання сертифікату відповідності) об'єкту  нерухомості -житлового комплексу за адресою АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м. кв. в строк до 17.06.2012 року.  ОСОБА\_1 до теперішнього часу умови Договору не виконав і намагається перекласти відповідальність за порушення умов Договору на ОСОБА\_2, тому просить в задоволенні позову ОСОБА\_1 відмовити, розірвати Договір, укладений 09.04.2012 року між ними та ОСОБА\_1 та визнати за Товариством з обмеженою відповідальністю «Континентбуд» право власності на об'єкт нерухомості - житловий комплекс за адресою АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м. кв.; зобов'язати Комунальне підприємство «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна», провести інвентаризацію, виготовити технічну документацію, зареєструвати за Товариством з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»(ЄДРПОУ 32920223) право власності на нерухоме майно -житловий комплекс за адресою: АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м. кв.; зобов'язати Інспекцію Державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва видати Товариству з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»(ЄДРПОУ 32920223) сертифікат відповідності на секцію № 1 Житлового комплексу за адресою АДРЕСА\_1.Загальна площа секції № 1 складає 7247,49 м. кв. з яких житлова площа складає 5192,55 м. кв., нежитлова 276,44 м. кв., місця загального користування 1402,65 м. кв., підвал 375,85 м. кв.

Позивач ОСОБА\_1 про час та місце розгляду справи повідомлений належним чином, у судове засідання не з'явився, надав заяву про підтримку позовних вимог та розгляд справи за його відсутністю.

Відповідач ОСОБА\_2  про час та місце розгляду справи повідомлений належним чином, у судове засідання не з'явився, надав заяву про незгоду з позовними вимогами та розгляд справи за його відсутності, рішення прийняти у відповідності до вимог чинного законодавства України.

Третя особа з самостійними вимогами ТОВ «Континентбуд»про час та місце розгляду повідомлене належним чином, у судове засідання представника не направило, надало заяву про розгляд справи за їх відсутністю, на задоволенні позову наполягають.

Представники третьої особи КП «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна»у судове засідання не з'явились, причин неявки суду не повідомили, про час та місце розгляду справи повідомлені належним чином, заперечень щодо позовних вимог не надали.

Представники третьої особи Інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва у судове засідання не з'явились, причин неявки суду не повідомили, про час та місце розгляду справи повідомлені належним чином, заперечень щодо позовних вимог не надали.

Суд, розглянувши подані сторонами документи і матеріали, всебічно та повно з'ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають юридичне значення для розгляду справи  і вирішення спору по суті, встановив наступне:

09.04.2012 року було укладено Договір між ОСОБА\_1 і Товариством з обмеженою відповідальністю «Континентбуд», згідно якого ОСОБА\_1  зобов'язався виконати роботи щодо оформлення документів для реєстрації права власності за ТОВ «Континентбуд»на об'єкт  нерухомості -житловий комплекс за адресою АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м. кв. (а.с. 9-10).

17.04.2011 року між ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 було укладено Договір підряду, згідно якого ОСОБА\_2 в строк до 17.06.2012 року зобов'язався виконати роботи щодо оформлення документів для реєстрації права власності за ТОВ «Континентбуд»на об'єкт  нерухомості -житловий комплекс за адресою АДРЕСА\_1, секція №1, загальною площею 7247,49 м. кв. (а.с. 2).

11.10.2005 року Рішенням сесії Київради № 207/3668 Товариству з обмеженою відповідальністю «Континентбуд» передано в оренду земельну ділянку за адресою: м. Київ, вул..Закревського, 42-а (а.с.28-30).

Згідно Договору оренди земельної ділянки від 29.03.2006 року, де Орендодавець (Київська міська рада), на підставі рішення Київської міської ради від 11.10.2005 року № 207/3668, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар (ТОВ «Континентбуд») приймає в оренду (строкове платне користування) Земельну ділянку, визначену цим Договором, згідно якого, об'єктом оренди є Земельна ділянка з наступними характеристиками: місце розташування - АДРЕСА\_1; розмір - 13013 (тринадцять тисяч тринадцять) кв.м.; кадастровий номер - 8000000000:62:017:0010. Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 13 квітня 2006 р. за № 62-6-0038 у книзі записів державної реєстрації договорів. До Договору додаються: акт визначення меж земельної ділянки в натурі, акт приймання-передачі земельної ділянки, Угода про поновлення Договору оренди на десять років починаючи з 14.04.2007 року (а.с. 19-27, 30-31).

Згідно висновку №10-08/2012 будівельно-технічного експертного дослідження незалежного судового експерта Комашко Р.В., що має спеціальну ліцензію, житловий комплекс побудований згідно проектної документації, яку виготовила організація з відповідною ліцензією -ТОВ «Проектний дім», проектна документація відповідає нормативам та архітектурним вимогам, чинній нормативній базі, об'єкт нерухомості - Секція №1 загальною площею 7247,49 м.кв. житлового комплексу за адресою: АДРЕСА\_1 відповідає державним стандартам, будівельним нормам і правилам, нормативним актам з пожежної безпеки, санітарному законодавству, що діяли на момент закінчення будівництва. Подальша експлуатація комплексу можлива, технічні рішення при будівництві відповідають вимогам екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших діючих норм і правил та забезпечують безпечну для життя і здоров'я людей експлуатацію об'єкта (а.с. 32-53).

Державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна, які розташовані в м. Києві є обов'язковою для суб'єктів цих прав -фізичних та юридичних осіб, у тому числі іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, держави Україна в особі відповідних органів влади, а також територіальної громади міста Києва, територіальних громад районів у місті Києві в особі органів місцевого самоврядування з одного боку та Бюро з іншого.

Приймаючи рішення суд виходить з наступного:

Відповідно до [ст. 328 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843374/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843374), право власності набувається на підставах, не заборонених законодавством, в тому числі на підставі правочинів.

Відповідно до [ст. 203 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), правочин має вчинятися у формі, встановленій законом. Відповідно до [ст. 220 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843258/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843258), у разі недодержання сторонами вимог закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Як вбачається з системного аналізу цивільного законодавства України, угоди щодо нерухомого майна підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Згідно зі [ст. 331 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843377/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843377), право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту реєстрації.

Відповідно до [ст. 181 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843216/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843216), до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Відповідно до [ст. 876 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843958/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843958), власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором.

Відповідно до [ст. 392 ЦК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843443/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843443) одним з шляхів захисту права власності є можливість визнання права власності в судовому порядку за рішенням суду, якщо таке право оспорюється або не визнається.  [Статтею 16 ЦК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843047/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843047) прямо передбачено, що способом захисту цивільних прав є визнання права.

Згідно до вимог ст.ст.[15](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843046/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843046), [20 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843051/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843051) кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його невизнання чи оспорювання та право на захист особа здійснює на свій розсуд.

Суд, аналізуючи правовідносини, що склалися між особами, які беруть участь у справі та правові норми, які регулюють їх, приходить до висновку, що позовні вимоги ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2  задоволенню не підлягають.

Згідно приписів ч.2 [ст.113 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1882/ed_2012_07_05/pravo1/T041618.html?pravo=1#1882), зустрічний позов незалежно від його підсудності пред'являється в суді за місцем розгляду первісного позову.

Виходячи з наведеного, зустрічний позов Товариства з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»до ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2,  навпаки, підлягає задоволенню, за ТОВ «Континентбуд» повинно бути визнано право власності на об'єкт  нерухомості -житловий комплекс загальною площею 7247,49 м. кв., що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_1.

На підставі вище викладеного, ст..ст. [203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [220](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843258/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843258), [316](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843361/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843361), [317](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843362/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843362), [319](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843364/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843364), [331](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843377/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843377), [328](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843374/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843374), [376](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843425/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843425), [392](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843443/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843443), [876 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843958/ed_2012_07_03/pravo1/T030435.html?pravo=1#843958), керуючись ст..ст. [10](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1766/ed_2012_07_05/pravo1/T041618.html?pravo=1#1766), [11](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1767/ed_2012_07_05/pravo1/T041618.html?pravo=1#1767), [60](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1822/ed_2012_07_05/pravo1/T041618.html?pravo=1#1822), [113](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1882/ed_2012_07_05/pravo1/T041618.html?pravo=1#1882), [212-215 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1987/ed_2012_07_05/pravo1/T041618.html?pravo=1#1987), суд -

**ВИРІШИВ:**

В задоволенні позовних вимог ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 відмовити повністю.

Позовні вимоги Товариства з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»до ОСОБА\_1 і ОСОБА\_2 задовольнити повністю.

Розірвати договір, укладений 09.04.2012 року між Товариством з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»та ОСОБА\_1.

Визнати за Товариством  з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»(ЄДРПОУ 32920223) право власності на об'єкт нерухомості - житловий комплекс за адресою АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м. кв.

Зобов'язати третю особу -  Комунальне підприємство «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна», провести інвентаризацію, виготовити технічну документацію, зареєструвати за Товариством з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»(ЄДРПОУ 32920223) право власності на нерухоме майно  - житловий комплекс за адресою АДРЕСА\_1, загальною площею 7247,49 м. кв.

Зобов'язати третю особу - Інспекцію Державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва видати Товариству з обмеженою відповідальністю «Континентбуд»(ЄДРПОУ 32920223) сертифікат відповідності на секцію № 1 Житлового комплексу за адресою АДРЕСА\_1.Загальна площа секції № 1 складає 7247,49 м. кв. з яких житлова площа складає 5192,55 м. кв., нежитлова 276,44 м. кв., місця загального користування 1402,65 м. кв., підвал 375,85 м. кв.

Рішення набирає законної сили після закінчення десятиденного строку на подання апеляційної скарги.

Рішення може бути оскаржене в апеляційному порядку до Апеляційного суду Луганської області через Брянківський  міський суд шляхом подачі в 10-ти денний строк з дня проголошення рішення апеляційної скарги, а особами, які брали участь у справі, але не були присутніми у судовому засіданні під час проголошення судового рішення -протягом десяти днів з дня отримання копії цього рішення.

Головуючий: