

Дело № 2- 5940/09г.

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 декабря 2009г.

Наро-Фоминский городской суд Московской области  
В составе: председательствующего судьи Чепуриной Л.Н.  
при секретаре - Сухаревой Е.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Еврухина Валентина Вениаминовича к ООО «МАКОН» о признании исполненным договора № 5 от 24.04.2006г. об инвестировании строительства административного здания и признании права собственности на нежилые помещения административного здания,

**у с т а н о в и л :**

Еврухин В. В. обратился в суд с иском к ООО «МАКОН» о признании исполненным надлежащим образом договора № 5 от 24.04.2006г., заключенного между ним и ООО «МАКОН» об инвестировании строительства административного здания, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Веря, площадь Советская, строение № 2 «а» (Строительный адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Веря, площадь Советская, (рядом с домом №2) и о признании права собственности на нежилые помещения четырехэтажного кирпичного здания, расположенные по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Веря, площадь Советская строения № 2 «а».

В обоснование своих требований ссылается на то, что между ним и ответчиком 24 апреля 2006 года был заключен договор инвестирования № 5, по которому истец обязался вложить денежные средства в строительство части административного 3-х этажного здания, возводимого ответчиком, являвшимся заказчиком-застройщиком указанного здания, строительство которого осуществлялось в соответствии с проектом, а также наружные коммуникации.

По данному договору объект инвестирования должен был быть сдан инвестору не позднее 01.03.2007г., с возможной задержкой не более трех месяцев.

Утверждает, что он добросовестно исполнил все взятые на себя обязательства, а именно своевременно и в полном объеме осуществил инвестирование (финансирование) строительства объекта по данному договору.

Несмотря на то, что его (Инвестора) реальные затраты по данному инвестиционному проекту оказались значительно выше предполагаемых на начальном этапе инвестирования и согласованных в договоре инвестирования, Заказчик-Застройщик отказался подтвердить соответствующим актом реальный объем инвестирования.

14 апреля 2009г., то есть почти на два года позже указанного в договоре срока сдачи инвестору объекта инвестирования, Заказчик-застройщик предоставил ему акт приема-передачи объекта, подписанный и заверенный своей печатью.

Сумма, указанная в представленном акте, не соответствует не только сумме денежных средств, реально им затраченных, ни даже размеру средств, подтвержденных ответчиком в вышеуказанных актах.

В связи с этим, он подготовил свой акт приема-передачи на инвестиционную сумму в 1 165 185 долларов США и передал для подписания руководству ООО «МАКОН», однако руководство и учредитель ООО «МАКОН» отказались подписывать предложенный им акт приема-передачи и отрицают сам факт получения денежных средств в рамках данного договора заместителем генерального директора ООО «МАКОН» Комаровским С.А., мотивируя это тем, что у данного лица не было на это

никаких надлежащим образом удостоверенных полномочий на совершение определенных действий в рамках настоящего договора от имени ООО «МАКОН», тогда как имеется доверенность, выданная Комаровскому С.А. от ООО «МАКОН» на подписание договора инвестирования и совершение всех необходимых действий в рамках исполнения настоящего договора.

К тому же, руководство ООО «МАКОН» категорически настаивает на том, чтобы он подписал акт, где указаны суммы во много раз меньше, чем суммы, которые он реально вложил в данный инвестиционный проект. Исходя из акта, предложенного ответчиком, он (истец) приобрел бы в собственность помещения площадью 2 589 кв.м., что составляет 90% площадей построенного с «нуля» и «под ключ» здания по цене 76 долларов США за кв.метр, а не 450 долларов США за кв.м., как то следует из договора инвестирования.

В результате противодействия ответчика он не имеет возможности зарегистрировать свое право собственности по исполненному в полном объеме договору инвестирования. При этом уже длительное время вынужден нести значительные текущие эксплуатационные расходы по охране и поддержанию всего построенного здания в работоспособном состоянии.

В судебном заседании представители истца Донцова И.И., действующая на основании нотариально удостоверенной доверенности (л.д. 19) и Макаров Р.А., допущенный к участию в деле на основании п. 6 ст. 53 ГПК РФ, исковые требования Еврухина В.В. поддержали и просили суд удовлетворить иск в полном объеме.

Дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика ООО «МАКОН», поскольку обеспечить его явку в судебное заседание не представилось возможным.

Судебное извещение направлено ответчику по адресу, указанному в выписке из ЕГРЮЛ по состоянию на 09.11.2009г.- г. Москва Б.Афанасьевский пер., д. 31 стр. 3.( л.д. 15-18). Однако, согласно телеграфного уведомления, извещение не доставлено, так как дом не имеет указанного строения.

Дело рассмотрено в отсутствии ответчика на основании ст. 119 ГПК РФ.

Представители третьих лиц в судебное заседание не явились по неизвестной суду причине, хотя о дне слушания дел извещались судебными повестками, направленными по почте.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения явившихся представителей истца, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Из материалов дела следует, что в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 3169 от 09.11.2005 год ООО «МАКОН» передан в аренду земельный участок общей площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: МО, Наро-Фоминский район, г. Верея, пл. Советская, (зданием администрации г. Верея) под строительство административного здания из земель поселений (л.д. 73).

Администрацией Наро-Фоминского муниципального района дано ООО «МАКОН» разрешение на строительство административного здания (л.д. 77).

24.04.2006г. между Еврухиным В.В. и ООО «МАКОН» в лице заместителя генерального директора Комаровского С.А., действовавшего на основании доверенности № 2 от 01.04.2006г., был заключен договор инвестирования № 5, по которому истец Еврухин В.В. обязался вложить средства в строительство части административного здания общей площадью 2650 кв.м. около 90% всех площадей здания), а также наружных коммуникаций, обслуживающих это здание (Строительный адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Верея, площадь Советская (рядом с д. 2, зданием администраций г. Верея) ( л.д. 22-28 )

По указанному договору объект инвестирования должен был сдан инвестору не позже 01.03.2007г., с возможной задержкой не более 3-х месяцев.

В соответствии с п. 1.6. указанного договора «Инвестор» направляет собственные или заемные средства на строительство объекта инвестиционной деятельности ( денежные средства), или приобретает строительные материалы или оборудование, производит строительно-монтажные или иные работы, или оказывает услуги, или производит инвестирование в иной форме по согласованию сторон.

Также в п. 1.14 указанного договора дается дополнительное разъяснение, что « не денежная форма участия в инвестировании- означает поставку необходимых для строительства объекта строительных материалов, конструкций и оборудования, оказание различных услуг, выполнение строительно-монтажных и иных работ по договору подряда и по иным договоренностям сторон за счет инвестора».

В соответствии со ст. 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Истец действуя в соответствии с названными пунктами и договором в целом как инвестор, выполнил свои обязательства по договору инвестирования. Все этапы инвестирования фиксировались в виде двухсторонних актов, подписанных с одной стороны инвестором Еврухиным В.В., с другой стороны заказчиком –застройщиком ООО «МАКОН» в лице генерального директора Конкина В.В. или его заместителя Комаровского С.А., а также единоличным учредителем- владельцем ООО «МАКОН» Макаровым К.Л.

Данные обстоятельства подтверждаются следующими доказательствами: актами подписанными сторонами на внесение Еврухиным В.В. в качестве оплаты за объект инвестирования в рамках строительства административного 3-х этажного отдельно стоящего здания наличных денежных средств :

- акт № 1 от 25апреля 2006г. - 145 600 у.е. ( л.д. 34);
- акт № 2 от 20 мая 2006г. - 2 500 000 рублей, что соответствует 92 750 у.е. ( л.д. 35);
- акт № 3 от 17 июля 2006г. - 6 627 000 рублей, что соответствует 246 035 у.е., произведенных по поручению инвестора третьими лицами на расчетный счет заказчика ( л.д. 36);
- акт № 4 от 13 августа 2006г. - 2 700 000 рублей, что соответствует 100 710 у.е. ( л.д. 37);
- акт № 5 от 15 сентября 2006г. - 2 400 000 рублей, что соответствует 89 520 у.е. ( л.д. 38);

СЯ  
ИМИ  
- В  
ИМИ

а  
за

АКОН»

акт № 6 от 10 октября 2006г. - 3 000 000 рублей, что соответствует 111 300 у.е. ( л.д. 39);

акт № 7 от 25 октября 2006г. - по поручению инвестора третьими лицами = 154 517 руб. - 5 787 у.е. ( л.д. 40);

акт № 8 от 3 ноября 2006г. - 3 500 000 рублей - 130 900 у.е. ( л.д. 41);

акт № 9 от 27 ноября 2006г. - 2 000 000 руб. - 75 400 у.е. ( л.д. 42 );

акт № 10 от 27 декабря 2006 г. - 500 000 руб. - 18 985 у.е. ( л.д. 43 );

акт № 11 от 04 августа 2007г. - - по поручению инвестора третьими лицами - 733 019 руб. - 28 488 у.е. ( л.д. 44);

акт № 12 от 04.августа 2007г - 650 000 руб. - 25 480 у.е. ( л.д. 45);

акт № 13 от 11 августа 2007г. - 800 000 руб. - 31 365 у.е. ( л.д. 46);

акт № 15 от 19 января 2008 г. - 220 000 руб. - 8 976 у.е. ( л.д. 47), на общую сумму 1 111 295 долларов США ( эквивалент - 29 784 536 рублей).

Из указанных актов, зафиксировавших этапы финансирования инвестором строительства следует, что на расчетный счет ООО «МАКОН» переведено в общей сложности 244 583 долларов США;

принято ООО « МАКОН» наличными - 830 986 долларов США, переведено на р/счета подрядчиков ООО «МАКОН» - 35 726 долларов США.

Таким образом, реальные затраты истца ( инвестора) на финансирование строительства существенно больше предполагаемых на начальном этапе инвестирования и согласования в договоре инвестирования № 5 от 24.04.2006г. Ответчик, в нарушение условий договора необоснованно отказывается зафиксировать это в соответствующем акте.

На завершающем этапе 14 апреля 2009г. ООО «МАКОН» представил Еврухину В.В. свой вариант акта приема-передачи объекта инвестирования подписанный его руководством и заверенный печатью ( л.д. 107-110).

В представленном акте ответчик представляет свой вариант приема- передачи законченного строительством объекта инвестирования, в п. 4 которого отразил, что инвестор исполнил в полном объеме обязательства по инвестированию в строительство Объекта инвестирования в размере и порядке, предусмотренном договором. Платежи осуществлены своевременно. Неустойка, проценты не начисляются. Заказчик претензий к Инвестору не имеет. Однако указывает, что общая инвестиционная стоимость объекта инвестирования составляет рублевый эквивалент 198 000 долларов США, что не соответствует фактическим обстоятельствам.

Тем более это не соответствует пункту 3.1. договора инвестирования, на который ссылается сам ООО «МАКОН», в котором говорится следующее: « Предварительный размер инвестиций по настоящему договору определяется сторонами из расчета 450 условных единиц за квадратный метр площади помещений брутто на общую сумму 1 192 500 условных единиц.

Любое изменение инвестиционной стоимости квадратного метра ( как правило, только в сторону её увеличения, а не уменьшения в пять раз), должно как минимум, быть обоснованным и согласованным с инвестором в виде дополнительного письменного приложения к договору инвестирования. Ни того, ни другого ответчиком не производилось, и как утверждают представители истца - ему не предлагалось.

Согласно п. 3.6 Договора инвестирования окончательная инвестиционная стоимость объекта инвестирования определяется как произведение зафиксированной в договоре стоимости квадратного метра, в данном случае 450 долларов США на площадь объекта

инвестирования по уточненным данным БТИ (2 589,3 кв.м.), т.е. равна 1 165 185 долларов США.

Суд считает, что предложенный ответчиком вариант приема-передачи объекта инвестирования не может быть принят во внимание, поскольку нарушает права инвестора. Еврухина В.В. и находится в противоречии с представленными актами об оплате Договора инвестирования.

Истец в своем исковом заявлении ссылается на то, что ответчик отрицает законность (подлинность) актов, сам факт получения денежных средств и настаивает на отсутствии полномочий у лица, представлявшего ООО «МАКОН».

Данное отрицание опровергается наличием доверенности ООО «МАКОН» на совершение Комаровским С.А. действий от имени указанного общества, на вышеприведенных актах стоит печать ООО «МАКОН» и подпись единоличного учредителя – владельца ООО «МАКОН»- Макарова К.Л.

Кроме того, полномочия Комаровского С.А. подтверждаются приказом № 2 от 01.04.2006г. о его назначении заместителем генерального директора ООО «МАКОН» с правом подписи договоров и других финансовых документов. ( л.д. 21).

Истец представил свой вариант акта приема-передачи законченного строительством объекта инвестирования от 14 апреля 2009г. ( л.д. 103—106). Дав оценку представленному истцом Акту, суд считает, что данный акт соответствует размеру и порядку инвестирования, предусмотренного инвестиционным Договором.

Указанный Акт составлен с учетом фактической площади Объекта инвестирования ( по данным БТИ), в соответствии с п.п. 3.1 и 3.6 Договора, общая инвестиционная стоимость объекта инвестирования составляет рублевый эквивалент 1 165 185 долларов США, в том числе НДС 18%, по курсу доллара США, установленного ЦБРФ на дату платежа. Поэтому при разрешении требования о признании права собственности на нежилые помещения административного здания суд принимает во внимание и считает необходимым положить в основу решения указанный Акт инвестора.

В силу 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.

Еврухин В.В. инвестировал свои денежные средства в строительство нежилого помещения для приобретения права собственности на него.

Административное здание по указанному адресу на земельном участке с кадастровым номером № 50:26:050801:0034, принято в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50524000-129 от 05 декабря 2008г.

Административному зданию в соответствии с постановлением Главы городского поселения верей Наро-Фоминского муниципального района Московской области от 08.12. 2008г. № 770 присвоен адрес : Московская область, Наро-Фоминский район, г. Верея, пл. Советская, строение № 2 «а» ( два «а»).

При таких обстоятельствах, суд считает, что требования истца основаны на законе, обоснованные и подлежат удовлетворению.

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

**РЕШИЛ:**

Иск Еврухина Валентина Вениаминовича к ООО «МАКОН» о признании исполненным договора № 5 от 24.04.2006г. об инвестировании строительства административного здания и признании права собственности на нежилые помещения административного здания удовлетворить.

Признать Договор № 5 от 24.04.2006г. заключенный между ним и ООО «МАКОН» об инвестировании строительства административного здания по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Верея, площадь Советская, строение № 2 «а» (Строительный адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Верея, площадь Советская, (рядом с д. 2). исполненным Еврухиным Валентином Вениаминовичем надлежащим образом.

Признать за Еврухиным Валентином Вениаминовичем право собственности на нежилые помещения четырехэтажного кирпичного здания, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Верея, площадь Советская, строение № 2 «а» под лит.Б, лит.Б1 и лит.Б2 - нежилое помещение, общей площадью 2589,3 кв.м, состоящее из следующих помещений указанных в экспликации к поэтажному плану, в техническом паспорте нежилого помещения, изготовленном Верейским филиалом ГУП МО «МОБТИ» по состоянию на 13.10.2008 года, в том числе: под лит.Б, лит.Б1 и лит.Б2 - нежилое помещение, общей площадью 2589,3 кв.м, в т.ч.: комната №1 - 157,9 кв.м, комната №2 - 266,4 кв.м, комната № 3 - 7,5 кв.м, санузел № 4 - 11,4 кв.м, туалет № 5 - 1,2 кв.м, туалет № 6 - 1,1 кв.м, комната № 7 - 4,8 кв.м, туалет № 8 - 1,3 кв.м, туалет № 9 - 1,4 кв.м, туалет № 10 - 1,4 кв.м, туалет № 11 - 1,5 кв.м, санузел № 12 - 8,6 кв.м., комната № 13 - 11,2 кв.м, комната № 14 - 3,2 кв.м, комната № 15 - 178,1 кв.м, комната № 16 - 1,1 кв.м, комната № 17 - 8,7 кв.м, котельная № 18 - 25,2 кв.м, комната № 19 - 2,8 кв.м, комната № 20 - 114,9 кв.м, комната № 21 - 2,9 кв.м, комната № 22 - 115,5 кв.м, коридор № 23 - 19,7 кв.м, комната № 24 - 3,0 кв.м, комната № 25 - 3,5 кв.м, лестничная клетка № 26 - 11,0 кв.м, туалет № 27 - 1,6 кв.м, туалет № 28 - 2,1 кв.м, комната № 29 - 1,6 кв.м, санузел № 30 - 3,7 кв.м, комната № 31 - 4,6 кв.м, комната № 32 - 17,8 кв.м, комната № 33 - 86,5 кв.м, комната № 34 - 3,3 кв.м, комната № 35 - 2,3 кв.м, комната № 36 - 4,2 кв.м, комната № 37 - 1,9 кв.м, комната № 38 - 6,1 кв.м, комната № 39 - 8,8 кв.м, комната № 40 - 17,3 кв.м, туалет № 41 - 1,8 кв.м, санузел № 42 - 1,6 кв.м, коридор № 43 - 10,3 кв.м, туалет № 44 - 1,4 кв.м, санузел № 45 - 1,9 кв.м, туалет № 46 - 1,4 кв.м, санузел № 47 - 2,5 кв.м, коридор № 48 - 41,7 кв.м, комната № 49 - 16,3 кв.м, комната № 50 - 14,8 кв.м, комната № 51 - 15,5 кв.м, комната № 52 - 1,8 кв.м, лестничная клетка № 53 - 14,7 кв.м, комната № 55 - 17,2 кв.м, комната № 56 - 21,9 кв.м, комната № 57 - 29,4 кв.м, комната № 58 - 24,6 кв.м, комната № 59 - 18,2 кв.м, туалет № 60 - 1,8 кв.м, санузел № 61 - 1,9 кв.м, комната № 62 - 111,4 кв.м, комната № 63 - 19,7 кв.м, комната № 64 - 22,0 кв.м, коридор № 65 - 11,0 кв.м, комната № 66 - 58,3 кв.м, , комната № 67 - 24,0 кв.м, балкон № 68 - 4,9 кв.м, комната № 69 - 16,0 кв.м, комната № 70 - 16,9 кв.м, комната № 71 - 24,2 кв.м, коридор № 72 - 29,9 кв.м, коридор № 73 - 18,1 кв.м, санузел № 74 - 1,7 кв.м, туалет № 75 - 1,4 кв.м, санузел № 76 - 3,1 кв.м, санузел № 77 - 1,6 кв.м, туалет № 78 - 1,6 кв.м, коридор № 81 - 21,3 кв.м, лестничная клетка № 84 - 14,7 кв.м, комната № 85 - 12,6 кв.м, комната № 86 - 17,3 кв.м, комната № 87 - 22,1 кв.м, комната № 88 - 30,3 кв.м, комната № 89 - 24,6 кв.м, комната № 90 - 18,2 кв.м, комната № 91 - 4,1 кв.м, туалет № 92 - 1,8 кв.м, санузел № 93 - 2,1 кв.м, коридор № 94 - 10,9 кв.м, комната № 95 - 20,3 кв.м, комната № 114 - 19,9 кв.м, коридор № 115 - 50,3 кв.м, санузел № 116 - 2,0 кв.м, санузел № 117 - 3,3 кв.м, туалет № 118 - 1,5 кв.м, туалет № 1219 - 1,7 кв.м, санузел № 120 - 1,8 кв.м, комната № 121 - 15,8 кв.м, комната № 122 - 23,9 кв.м, лестничная клетка № 123 - 19,0 кв.м, комната № 124 - 15,6 кв.м, коридор № 125 - 2,2 кв.м, коридор № 126 - 2,2 кв.м, комната № 127 - 13,4 кв.м, коридор № 128 - 2,3 кв.м, комната № 129 - 18,2 кв.м, коридор № 130 - 2,0 кв.м, комната № 131 - 13,5 кв.м, комната № 132 - 19,7 кв.м, коридор № 133 - 2,8 кв.м, санузел № 134 - 2,3 кв.м, туалет № 135 - 2,4 кв.м, санузел № 136 - 5,9 кв.м,

комната № 137 - 2,3 кв.м, санузел № 138 - 6,8 кв.м, санузел № 139 - 6,0 кв.м, комната № 140 - 11,6 кв.м, комната № 141 - 24,0 кв.м, коридор № 142 - 1,7 кв.м, комната № 143 - 15,6 кв.м, коридор № 144 - 3,3 кв.м, комната № 145 - 18,3 кв.м, комната № 146 - 11,1 кв.м, коридор № 147 - 2,0 кв.м, коридор № 148 - 2,0 кв.м, комната № 149 - 15,7 кв.м, комната № 150 - 39,5 кв.м, санузел № 151 - 2,6 кв.м, коридор № 152 - 5,1 кв.м, комната № 153 - 5,4 кв.м, коридор № 154 - 107,7 кв.м, комната № 155 - 10,6 кв.м, комната № 156 - 15,4 кв.м, коридор № 157 - 4,1 кв.м, коридор № 158 - 1,3 кв.м, комната № 159 - 16,2 кв.м, санузел № 160 - 2,7 кв.м, санузел № 161 - 2,6 кв.м, санузел № 162 - 2,2 кв.м, комната № 163 - 10,3 кв.м, комната № 164 - 7,9 кв.м, комната № 165 - 4,9 кв.м, комната № 166 - 1,7 кв.м, санузел № 167 - 3,6 кв.м, санузел № 168 - 3,3 кв.м, санузел № 169 - 3,7 кв.м, коридор № 170 - 37,4 кв.м, комната № 171 - 5,1 кв.м, расположенного на цокольном, первом, втором, третьем, четвертом этажах 4-х этажного кирпичного здания, по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.Верея, пл.Советская, строение № 2 «а» (два «а»)) (строительный адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, г.Верея, площадь Советская (рядом с д.2), указанных в экспликации к поэтажному плану, в техническом паспорте нежилого помещения, изготовленном Верейским филиалом ГУП МО «МОБТИ» по состоянию на 13.10.2008 года.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение 10 дней через Наро-Фоминский городской суд.

Судья

Л.Н. Чепурина

КОПИЯ ВЕРНА

СУДЬЯ:

СЕКРЕТАРЬ:



*Решение  
вступило  
в законную  
силу  
18.01.2009  
Секретарь:*