РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

08 августа 2023 года Лефортовский районный суд адрес в составе:
председательствующего судьи Борониной Е.В.,
при секретаре фио,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3717/2023 (УИД
23RS0059-01-2022-012402-27) по иску _____ к АО «ДОМ.РФ»,
ППК «Фонд развития территорий» о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Истец _____, согласно уточнению, обратился в суд с иском к ответчикам АО «ДОМ.РФ», ППК «Фонд развития территорий» о взыскании в его (истца) пользу сумма, а также расходов по уплате государственной пошлины в размере сумма, обосновывая требования нарушением его прав и законных интересов.

Истец _____ в судебное заседание не явился, извещался судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Представитель ответчика (ППК «Фонд развития территорий») по доверенности фио в судебное заседание явился, исковые требования не признал.

Представитель ответчика (АО «ДОМ.РФ») в судебное заседание не явился, извещался судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в материалы дела представлены возражения на иск.

Представители третьих лиц (ООО «Сочи-Абсолют», адрес) в судебное заседание не явились, извещались судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Третьи лица (конкурсные управляющие фио и фио) в судебное заседание не явились, извещались судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Выслушав лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, изучив письменные материалы дела, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Согласно положениям ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2014 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (далее - Фонд), действующая в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании "Фонд развития территорий", основания и порядок использования его имущества, в том числе принятие решения о финансировании мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", детально регламентированы положениями указанного нормативно-правового акта и Правилами принятия решения Фондом о финансировании или нецелесообразности

финансирования мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона N 218, утвержденными постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192, которые носят императивный характер и являются для Фонда обязательными.

Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ предусмотрены следующие механизмы по восстановлению прав граждан с участием Фонда: (1) финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства; (2) выплата возмещения гражданам.

В ходе судебного разбирательства установлено и следует из материалов дела, что 30.07.2012 г. между фии и ООО «Сочи-Абсолют» (застройщик) заключен договор № 69 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, предметом которого являлось участие сторон в строительстве многоквартирного дома на земельном участке по адресу: адрес, объектом долевого строительства являлась двухкомнатная квартира № стр.108 проектной площадью 75,25 кв.м. в строительных осях АД1-6, расположенная на 17-ом этаже указанного многоквартирного дома (п.1.1., п.1.2.).

Застройщик вместе с участником долевого строительства обязуются обеспечить сдачу в эксплуатацию многоквартирного дома ориентировочно в адрес 2015 г. (п.1.4.)

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, составляет сумма (п.2.1.).

Из материалов дела следует, что вышеуказанный договор долевого участия зарегистрирован в ЕГРН 02.08.2012 г.

Между фии (правообладатель) и _____ (правопреемник) заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома _____, согласно которому правообладатель передал свои права и обязанности правопреемнику, а правопреемник принимает соответствующие права и обязанности в полном объеме по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома _____.

Стороны определили, что за переуступку прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома _____ правопреемник в день подписания договора оплачивает правообладателю сумму в размере сумма _____.

Денежные средства по договору уплачены правопреемником правообладателю в указанном в договоре размере, о чем в материалы дела представлена копия расписки (л.д.36); договор уступки права зарегистрирован в ЕГРН.

Определением Арбитражного суда адрес (дело № А32-22045/2016) от 24.04.2017 г. в отношении ООО «Сочи-Абсолют» введена процедура наблюдения.

Определением Арбитражного суда адрес (дело № А32-22045/2016) от 26.11.2018 г. ООО «Сочи-Абсолют» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Истец указывает, что из информации, содержащейся на сайте АО «ДОМ.РФ» ему стало известно о том, что во исполнение своих обязанностей перед истцом Фонд принял решение выплатить истцу денежное возмещение в сумме сумма, что составляет сумма за 1 кв.м.

Из возражений ответчика АО «ДОМ.РФ» следует, что АО «ДОМ.РФ» не является участником рассматриваемых правоотношений, решение о выплате не принимал, выплаты не осуществляет, согласно иску требование основано на правоотношениях, сложившихся в связи с выплатой возмещения истцу ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с компетенцией, предусмотренной ч.3 ст.3 ФЗ от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Из ответа ППК «Фонд развития территорий» от _____ на обращение _____ следует, что наблюдательным советом Фонда _____ принято решение о выплате _____.

возмещения гражданам – участникам долевого строительства жилого дома, расположенного по адресу: адрес, в районе домов , , строительство которого осуществлялось ООО «Сочи-Абсолют». банком-агентом Фонда адрес .

произведена выплата возмещения в размере сумма (т.2 л.д.57).

В исковом заявлении истец указывает, что, получив указанную сумму, попытался найти строящийся жилой дом в адрес, в котором можно было бы приобрести за эти деньги право требования на равнозначное жилье не менее однако в результате долгих поисков найти такой дом не представилось возможным, поскольку рыночная стоимость жилых помещений в новостройках Сочи значительно больше суммы, полученной истцом от ответчика. Стадия строительства ЖК «Абсолют» составляет около 30%, следовательно, надлежащим выполнением обязательств Фонда перед истцом должна быть сумма, за которую истец сможет приобрести в новостройке адрес право требования на жилое помещение площадью не менее с готовностью дома не более 30%, с этой целью он (истец) исследовал в Интернете объявления о купле-продаже квартир в новостройках адрес, но ничего того, что можно было бы рассмотреть в качестве объекта купли-продажи не нашел, поскольку домов в адрес по ФЗ-214 не строится, и рыночная стоимость 1 кв.м. в строящихся домах Сочи по другим основаниям составляет от 350 000 до сумма, т.е. более чем в 3 раза больше той суммы, которую ему (истцу) выплатил Фонд. Таким образом, следует, что ответчик произвел неверные расчеты стоимости 1 кв.м. равнозначного жилого помещения на первичном рынке адрес, в связи с чем принятые им меры по восстановлению жилищных прав истца оказались недостаточными, поскольку для этого требуется еще как минимум сумма, в обоснование чего в материалы дела представлен расчет (т.1 л.д.50).

Вышеуказанные доводы ответчика не могут быть приятны судом ввиду следующего.

Согласно ч. 2 ст. 13 Закона N 218-ФЗ, выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину - участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233 утверждены Правила выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

Порядок осуществления расчета размера возмещения по договору определяется п. 3 Приложения к Правилам. При этом при определении размера возмещения в соответствии с п. 3 Приложения к Правилам учитывается:

- что под равнозначным жилым помещением на первичном рынке понимается жилое помещение, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат жилого помещения, подлежащего передаче гражданину в соответствии с договором,

- объект строительства с равнозначным жилым помещением находится в границах муниципального образования и на той же стадии строительства, на которой находится объект строительства на дату принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства

- доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора.

В соответствии с п. 8 Правил, выплата возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений, осуществляется в размере, определяемом в соответствии с методикой расчета размера возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам - участникам строительства, согласно [приложению](#).

Приложением к Правилам является Методика расчета возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требование о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков) подлежащих передаче гражданам – участникам строительства.

В соответствии с п.2 Методики, выплата возмещения по договору осуществляется в размере, предусмотренном ч.2 ст.13 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно п.3 Методики при определении размера подлежащего выплате возмещения определяется размер возмещения исходя из рыночной стоимости 1 кв. метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке по всем договорам, заключенным гражданином в отношении одного объекта строительства либо по всем паям в жилищно-строительном или ином кооперативе (далее - кооператив) в отношении такого объекта строительства, рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, при этом для целей настоящей методики под равнозначным жилым помещением на первичном рынке понимается жилое помещение, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат жилого помещения, подлежащего передаче гражданину в соответствии с договором либо в связи с участием в кооперативе, а объект строительства с равнозначным жилым помещением находится в границах муниципального образования и на той же стадии строительства, на которой находится объект строительства на дату принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства.

Таким образом, императивной нормой закона установлено, что рыночная стоимость одного квадратного метра, учитываемого при расчете компенсационной выплаты, определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, в размере рыночной стоимости квадратного метра, определяемой в целях выплаты возмещения в соответствии с частью 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ, носит обязательный характер.

Оценив все собранные по делу доказательства в их совокупности, учитывая, что истец являлся участником договора об участии в долевом строительстве, обязательства по ДДУ истцом были исполнены, застройщик ООО «Сочи-Абсолют» признан несостоятельным (банкротом), 31.03.2021 Наблюдательным советом Фонда было принято решение о выплате истцу возмещения в размере сумма, которая произведена истцу

, оснований для обязания ответчика произвести выплату возмещения в размере сумма, исходя из представленного истцом расчета, суд не усматривает, поскольку учитывает, что Фонд, при принятии решения о выплате возмещения, привлек для расчета рыночной стоимости уполномоченную на проведение оценки организацию, которой был составлен отчет об оценке, соответствующий требованиям Закона № 135-ФЗ, Закона № 218-ФЗ, а также методике, утвержденной Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233, кроме того, рыночная стоимость 1 кв.м. является равной для всех участников долевого строительства, имеющих право на получение возмещения, установление иной рыночной стоимости 1 кв.м. в рамках индивидуального спора ставит в неравное положение всех участников долевого строительства, в связи с изложенным, суд отказывает в удовлетворении указанных требований.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска к АО «ДОМ.РФ», ППК «Фонд развития территорий» о взыскании денежных средств – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

фио