



В п. 3.2 Договора определена цена Договора, рассчитанная исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере 72 000 рублей 00 копеек. Цена Договора составляет 5 032 080 рублей 00 копеек.

В п. 3.5 Договора указан порядок уплаты цены Договора:

п. 3.5.1. – сумма в размере 2 516 040 рублей 00 копеек подлежит уплате Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

п. 3.5.2. - сумма в размере 2 516 040 рублей 00 копеек подлежит уплате Участником долевого строительства в срок по 30 марта 2014 года включительно путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

В п. 2.3. Договора указан срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 декабря 2014 года.

В п. 2.1. Договора указано, что Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Во исполнение своих обязательств истцом, как Участником долевого строительства были произведены следующие оплаты:

- 27.12.2013 года – 2 516 040 рублей 00 копеек,
- 26.03.2014 года - 2 516 040 рублей 00 копеек.

Таким образом, истец, как Участник долевого строительства свои обязательства, предусмотренные п. п. 3.5.1., 3.5.2. Договора выполнил в полном объеме в указанный срок.

21.01.2014 года истец осмотрел в присутствии представителя ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» и подрядной организации, осуществляющей строительство, подлежащее передаче ему помещение – квартиру № [REDACTED], расположенную на [REDACTED] этаже в строящемся многоквартирном доме № [REDACTED] по адресу: Москва, поселение Десёновское, в районе деревни Десна. Свои замечания по качеству выполненных работ истец изложил письменно.

24.03.2015 года между ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» и [REDACTED] было подписано Дополнительное соглашение к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома № [REDACTED] от 11.12.2013 года, заключенному между ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» и [REDACTED]

В п. 1 Дополнительного соглашения указано, что в п. 2.3. Договора вносятся изменения, и его читать следует в следующей редакции: «срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 30 июля 2015 года».

03.08.2015 года истец получил от ответчика информационное письмо о том, что завершено строительство многоквартирных жилых домов первой очереди

строительства в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства. Сроком начала передачи и принятия объекта долевого строительства является 20.08.2015 года.

28.08.2015 года между ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» и ██████████ был составлен Акт приема – передачи объекта долевого строительства по договору долевого участия в строительстве № ██████████ от «11» декабря 2013 года, заключенному между ██████████ и ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД».

В п. 1 Акта указано, что Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства в составе:

п. 1.1. квартира № ████████, состоящая из двух комнат, общей площадью 70,1 кв. м., жилой площадью 32, 8 кв. м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, дом ████████ (строительный адрес: город Москва, поселение Десёновское, в районе деревни Десна, уч. ████████, дом ████████). Цена Договора составляет 5 032 080 рублей 00 копеек.

Застройщиком был передан комплект ключей от квартиры.

В Акте было указано, что он составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для хранения в органе государственной регистрации.

Однако, до настоящего времени третий экземпляр Акта ответчик в орган государственной регистрации не предъявил.

09.03.2016 года истец потребовал передать ему третий экземпляр Акта для того, чтобы предоставить его вместе со своим экземпляром Акта и другими документами в орган государственной регистрации для оформления своего права собственности на квартиру, однако, 11.03.2016 года ответчик ответил истцу отказом.

Согласно п. 5 ст. 18 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» необходимые для государственной регистрации прав документы, в данном случае Акт приема – передачи объекта долевого строительства от 28.08.2015 года, должен представляться в орган государственной регистрации не менее чем в двух экземплярах-подлинниках.

Таким образом, не предоставление ответчиком необходимых документов, влечет невозможность государственной регистрации прав собственности истца на оплаченную им квартиру.

В настоящее время дом, расположенный по адресу: Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, дом ████████ со слов ответчика, введен в эксплуатацию, ему присвоен почтовый адрес, фактическая площадь квартиры, расположенной по адресу: Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, дом ████████ квартира ████████, равна 70,1 кв. м., что почти полностью соответствует проектной площади данной квартиры, квартира свободна от прав требования третьих лиц, т.е. никто, кроме истца, на указанную квартиру не претендует, с 28.08.2015 года истец пользуется квартирой, с этого времени истец несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, оплачивает коммунальные платежи.

В ст. ст. 131, 219 ГК РФ ст. 18 ЖК РФ, ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" указано, что, право собственности на вновь создаваемые недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и возникает с момента такой регистрации.

Уклонение ответчика от передачи истцу необходимых для регистрации документов делает для истца невозможным регистрацию своего права собственности на квартиру.

**в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца:**

- истец не может зарегистрировать свое право собственности на квартиру, что лишает его возможности владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, за которое он уплатил денежные средства в полном объеме в указанный в Договоре срок. Таким образом, незаконными действиями ответчика нарушаются права истца, гарантированные ст. 35 Конституции Российской Федерации.

- истец не может зарегистрироваться в квартире, что лишает его права пользоваться медицинскими, социальными услугами, услугами почтовой связи, получать пенсию по месту постоянной регистрации и т.д.

**обстоятельства, на которых истец основывает свои требования:**

- истец выполнил свои обязательства по перечислению денежных средств на расчетный счет ответчика в срок и в полном объеме, чем исполнил свои обязательства по Договору.

- дом №●, расположенный по адресу: Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, введен в эксплуатацию, однако, ответчик не предоставил истцу необходимые документы, что лишает истца возможности зарегистрировать свое право собственности на квартиру.

- до тех пор, пока истец не зарегистрирует свое право собственности на квартиру, он не может пользоваться, владеть и распоряжаться квартирой в установленном законом порядке.

- истец имеет право на судебную защиту своих нарушенных прав.

**доказательства, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования:**

- объяснение истца;
- ожидаемое подтверждение ответчиком значимых для суда обстоятельств;
- содержанием документов, прилагаемых к иску,

**о государственной пошлине:**

Письмом от 29 декабря 2008 г. № 03-05-06-03/50 Министерством финансов Российской Федерации было дано разъяснение, что при подаче в суд общей юрисдикции искового заявления, содержащего требования о признании права собственности на вновь созданное недвижимое имущество по договору участия в долевом строительстве, государственная пошлина уплачивается согласно п.3 ч.1 ст.333 НК РФ, то есть в размере 300 рублей.

Согласно п. 1 ст. 30 ГПК РФ иски о правах на здания, в том числе жилые и нежилые помещения, предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов.

Таким образом, истец подал иск по месту нахождения спорного имущества, расположенного по адресу: Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, дом● квартира●

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

Истец считает, что защита его гражданских прав должна осуществляться путем признания права истца на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, дом [REDACTED] квартира [REDACTED]

На основании изложенного выше, и руководствуясь ст. ст. 12, 131, 219 ГК РФ ст. 18 ЖК РФ, ст. ст. 30, 131, 132 ГПК РФ,

### ПРОШУ СУД:

Признать за мной - [REDACTED] право собственности на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: город Москва, поселение Десёновское, улица Нильса Бора, дом [REDACTED] квартира [REDACTED]

### ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копии искового заявления – 2 экземпляра,
2. Копии договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома [REDACTED] от 11.12.2013 года с приложениями – 3 экземпляра,
3. Копии дополнительного соглашения к договору от 24.03.2015 года – 3 экземпляра,
4. Копии акта приема – передачи объекта долевого строительства по договору долевого участия в строительстве от 28.08.2015 года – 3 экземпляра,
5. Копии письма от 03.08.2015 года – 3 экземпляра,
6. Копии двух денежных переводов – по 3 экземпляра,
7. Квитанция об оплате государственной пошлины – 1 экземпляр (оригинал),
8. Копия доверенности представителя – 1 экземпляр.

14.03.2016 года

\_\_\_\_\_  
по доверенности [REDACTED]

