

20.11

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

04 сентября 2015 г.

г. Москва

Хорошевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Еленчук М.С., при секретаре Орловой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4822/15 по иску [] к Закрытому акционерному обществу « [] » о признании прав собственности на жилое помещение,

установил:

[] обратился с искомвым заявлением в суд к ЗАО « [] » о признании права собственности на жилое помещение, указывая, что 27 сентября 2013 года он заключил с ЗАО « [] » предварительный договор №ТЗ-14-Ф652, в соответствии с условиями которого ЗАО « [] » приняло решение продать, а он принял решение купить однокомнатную квартиру, общей площадью 42,7 кв.м., расположенную в строящемся доме по строительному адресу: г. Москва,

Стороны обязались в будущем заключить между собой основной договор купли-продажи указанной квартиры, предварительная стоимость квартиры была установлена в размере 7 935 300,00 руб.

30.09.2013г. [] перечислил денежные средства в размере 7 935 300,00 рублей на счет ЗАО « [] », тем самым выполнил свои обязательства по договору и оплатил полную стоимость квартиры.

25 сентября 2013 г. истец заключил с ЗАО « [] » договор №А0684-ТЗ-Р, предметом которого является совершение комплекса юридических и иных действий по оформлению в собственность истца однокомнатной квартиры, расположенной в строящемся доме по адресу:

Денежные средства в размере 55 000,00 рублей по данному договору истец перевел на счет ЗАО « [] ». 21.02.2014г. стороны заключили дополнительное соглашение №1 к предварительному договору ТЗ-14-Ф652 от 27.09.2013г., согласно которому признали, что по результатам обмеров органами БТИ спорной квартире присвоен №222, адрес квартиры: [], общая площадь квартиры составляет 40,2 кв.м., общая площадь с учетом летних помещений составляет 42,1 кв.м, стоимость квартиры с учетом ее площади после обмера дома составляет 7 821 900,00 рублей.

21.02.2014г. ЗАО « [] » и [] подписали акт, согласно которому продавец передает, а покупатель принимает спорную квартиру исключительно для проведения ремонтно-строительных работ. 17.03.2014 г. [] подписан акт приема-передачи общестроительных работ, инженерных коммуникаций и оборудования спорной квартиры № []

Поскольку строительство жилого дома ответчиком завершено, дом сдан в эксплуатацию, дому присвоен адрес: [], однако ответчик не представил необходимых документов для регистрации прав собственности истца на квартиру, истец просит суд признать за ним право собственности на квартиру №222, расположенную по адресу:

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен, представитель истца по доверенности Поляк М.И. в судебном заседании исковые требования полностью поддержала.

Ответчик ЗАО « [] » в судебное заседание представителя не направил, о времени и месте рассмотрения дела извещен. Представитель ответчика по доверенности [] представила в суд письменный отзыв, в котором возражала против удовлетворения исковых требований в части признания за истцом права собственности на квартиру по основаниям, указанным в отзыве.

Третьи лица, Правительство Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, ЗАО «Мосзарубежстрой» в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте рассмотрения дела.

Правительство Москвы в лице представителя по доверенности Чурбановой О.В. представила в суд возражения по существу заявленных истцом требований, указывая, что отсутствует акт о результатах реализации Инвестиционного контракта и итогового протокола распределения жилой и нежилой площади между Правительством Москвы и ЗАО « [] », просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Суд, заслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 09.10.2001 г. между ЗАО « [] » и Правительством Москвы был заключен Инвестиционный контракт № ДМЖ.01.СЗАО.00288, целью которого являлась реализация инвестиционного проекта по строительству в том числе жилого дома, расположенного по строительному адресу:

В соответствии с п.п. 3.2., 3.5. Инвестиционного контракта «конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность Инвестору по итогам реализации каждого этапа Контракта, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта, подписываемому Сторонами. Оформление имущественных прав Инвестора на свою долю в возведенном жилом доме производится с подписанием соответствующих промежуточных актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта».

Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционного контракта № ДМЖ.01.СЗАО.00288 от 09.10.2001г. подписан ЗАО « [] » и Правительством Москвы 25 июня 2015 года. Как следует из указанного акта, квартира № [], расположенная в доме по адресу (строительный адрес: []) составляет долю инвестора « [] ».

Как установлено в судебном заседании, 27 сентября 2013 года ЗАО « [] », именуемое «продавец» и [], именуемый «покупатель», заключили предварительный договор №ТЗ-14-Ф652, в соответствии с условиями которого ЗАО « [] » на основании Инвестиционного контракта № ДМЖ.01.СЗАО.00288 от 09.10.2001г. (в редакции дополнительных соглашений к нему) приняло решение продать, а [] принял решение купить однокомнатную квартиру, общей площадью 42,7 кв.м., расположенную в строящемся доме по строительному адресу:

Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию построенного жилого дома – 3 квартал 2013 года, п.1. предварительного договора.

Пунктом 2 предварительного договора стороны обязались в будущем заключить между собой основной договор купли-продажи указанной квартиры, который должен быть подписан сторонами не позднее, чем через 30 дней после регистрации продавцом своего права собственности на квартиру, указанную в п.1 настоящего договора. (п.2.1. предварительного договора)

Согласно п. 3.1. предварительного договора предварительная стоимость квартиры была установлена сторонами в размере 7 935 300 рублей. Пунктом 3.4. предварительного договора предусмотрено, что покупатель в обеспечение исполнения обязательств по заключению основного договора обязуется уплатить продавцу сумму 7 935 300,00 руб. в срок до 04 октября 2013 года. (п.д.9-10)

Свои обязательства по договору выполнил, а именно перевел денежные средства в размере 7 935 300,00 рублей на счет ЗАО « [] », что подтверждается платежным поручением №4 от 30.09.2013 г. (л.д.12) и письмом « [] », подтверждающим оплату денежных средств в сумме 7 821 900,00 руб. на счет общества от 09.10.2014 г. №9-01/10-1851. (л.д.13)

25 сентября 2013 г. [] , выступая в качестве представителя [] по доверенности, заключил от имени истца договор №А0684-ТЗ-Р с ЗАО « [] », предметом которого является совершение комплекса юридических и иных действий по оформлению в собственность [] однокомнатной квартиры общей проектной площадью 42,7 кв.м., расположенной в строящемся доме по адресу: []. Пунктом 3.1. договора стоимость работ была определена сторонами в размере 55 000,00 руб. (л.д.14-15)

Денежные средства в размере 55 000,00 рублей по данному договору истец перевел на счет ЗАО « [] », что подтверждается платежным поручением №12 от 02.10.2013 г. (л.д.16)

21.02.2014г. ЗАО « [] » и [] , в лице поверенного [] , заключили Дополнительное соглашение №1 к предварительному договору ТЗ-14-Ф652 от 27.09.2013 г., в котором стороны признали, что квартире, расположенной в строящемся доме по адресу: [], присвоен № [], квартира расположена по адресу []. По результатам обмера дома органами, осуществляющими технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства общая площадь квартиры № [] составляет 40,2 кв.м., общая площадь с учетом летних помещений составляет 42,1 кв.м, стоимость квартиры с учетом ее площади после обмера дома составляет 7 821 900,00 рублей. (л.д.11)

Одновременно, 21.02.2014г. ЗАО « [] » и [] подписали акт, согласно которому продавец передает, а покупатель принимает квартиру № [], расположенную по адресу [], исключительно для проведения ремонтно-строительных работ. При этом стороны признали, что настоящий акт является основанием для заключения основного договора купли-продажи квартиры и регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю. (л.д.20)

04.03.2014г. [] был подписан акт осмотра квартиры (техническое состояние), расположенной по адресу: [], в котором были указаны недостатки.

17.03.2014г. [] был подписан акт осмотра квартиры (техническое состояние), расположенной по адресу: [], согласно которому указанные в акте от 04.03.2014 г. недостатки были устранены. Одновременно, 17.03.2014 г. [] подписан акт приема-передачи общестроительных работ, инженерных коммуникаций и оборудования спорной квартиры. (л.д.17-19)

Согласно экспликация, выданной Савеловским ТБТИ общая площадь квартиры № [] составляет 40,2 кв.м., из которых 18,6 кв.м, основная, 21,6 кв.м вспомогательная, кроме того площадь помещений вспомогательного использования, балкона, составляет 1,9 кв.м.

Установленные в судебном заседании обстоятельства свидетельствуют, что [] и его близкие родственники фактически пользуется спорным жилым помещением, оплачивает коммунальные услуги, но ЗАО « [] » уклоняется от регистрации права собственности на []. Истец лишен возможности самостоятельно зарегистрировать право собственности на спорный объект недвижимого имущества, т.к. отсутствуют необходимые для регистрации документы, которые не представлены ЗАО « [] ».

Из сообщения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 13.08.2015г. следует, что запись о зарегистрированных правах на квартиру № [] по адресу: [], отсутствует.

Изложенные обстоятельства свидетельствуют, что истец свои обязательства исполнил в полном объеме, ответчик ЗАО « [] » своих обязательств по

договору перед истцом не исполнило, основной договор купли-продажи не заключило, документов, необходимых для государственной регистрации права собственности истца на квартиру № не представило.

В силу ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

Согласно ст. 309, 310 ГК Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 432, 433 ГК Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества, статья 224 ГК РФ.

В соответствии с п.п. 1, 2 ст. 421 ГК Российской Федерации стороны свободны в заключении договора, они могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом и иными правовыми актами.

Согласно п. 1 ст. 454 ГК Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

При рассмотрении дела суд принимает во внимание разъяснения, содержащиеся в п. 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 года N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", из которых следует, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате. Споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи, в том числе положениями пунктов 3 и 4 статьи 487 ГК РФ.

В соответствии с ч. 3 ст. 487 ГК РФ в случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок (статья 457), покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

В силу п.п. 2,3 статьи 429 Гражданского кодекса РФ предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Одновременно, предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что между сторонами заключен не предварительный, а основной договор купли-продажи, поскольку фактически стороны согласовали существенные условия договора и их исполнили.

На основании 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 у приобретателя на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Статьей 9 ФЗ № 15-ФЗ от 26.01.1996 г. «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» прямо установлено, что если по договору одной стороной является гражданин, имевший намерение принять участие в строительстве жилого дома и после сдачи его в эксплуатацию получить в собственность квартиру для личных и бытовых нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Таким образом, в силу заключенного договора истец является потребителем и вправе пользоваться правами, предусмотренными Законом РФ «О защите прав потребителей».

При таких обстоятельствах с учетом приведенных норм ГК РФ, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе был рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору и со стороны ЗАО «», а при неисполнении обязательства ответчиком вправе требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права. Отсутствие акта о реализации инвестиционного проекта не исключает возможности выдела доли в натуре.

Статьей 17 Федерального закона N 122 от 21.07.1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения и т.п. прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Учитывая, что обязательства по предварительному договору № ТЗ-14-Ф652 от 27.09.2013г. истцом выполнены в полном объеме, требования о притязаниях на квартиру № в доме по адресу: не заявлялись, договор, заключенный между ЗАО «» и истцом не оспаривался, требования о признании права собственности на данное имущество никем кроме истца не предъявлялись, истец полностью оплатил стоимость квартиры и несет расходы по ее содержанию, строительство жилого дома завершено, истец не имеет возможности самостоятельно инициировать процедуру регистрации права собственности на фактически принадлежащее ему имущество, так как у него отсутствует ряд документов, требуемых регистрирующим органом, суд считает необходимым удовлетворить искивые требования истца в полном объеме.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р е ш и л :

Признать за право собственности на квартиру № по адресу: , общей площадью 40,2 кв.м., жилой площадью 18,6 кв.м., вспомогательной площадью 21,6 кв.м., площадь балкона 1,9 кв.м.

Взыскать с ЗАО «» в пользу расходы по оплате госпошлины в размере 34 676,50 руб. (тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят шесть руб. 50 коп.)

Решение может быть обжаловано сторонами в Московский городской суд через суд, путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца.

Судья

М. С. Еленчук

"КОПИЯ ВЕРНА"
подпись судьи
Наименование должности
уполномоченного работника аппарата
федерального суда общей юрисдикции
помощник судьи Орлова А.И.
(Инициалы, фамилия)
"19.10.2015 г.

Подлинное решение
(определение) находится
в гражданском деле
№ 2-4822 / 2015 года
в Хорошевском районном
суде г. Москвы
Судья
Секретарь

Решение не вступило
в законную силу.
Судья
Секретарь