

20-4

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 № 2-4821/15 по иску к Закрытому акционерному обществу « » о признании права собственности на жилое помещение,

установил:

обратился с иском 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-Ф650, в соответствии с условиями которого ЗАО « » приняло решение продать, а он принял решение купить однокомнатную квартиру, общей площадью 81,0 кв.м., расположенную в строящемся доме по строительному адресу:

Стороны обязались в будущем заключить между собой основной договор купли-продажи указанной квартиры, предварительная стоимость квартиры была установлена в размере 13 084 200,00 руб.

30.09.2013г. он перечислил денежные средства в размере 13 084 200,00 рублей на счет ЗАО « ». 25 сентября 2013 г. он заключил с ЗАО « » договор № А0682-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 « ». 04.03.2014г. стороны заключили дополнительное соглашение №1 к предварительному договору ТЗ-14-Ф650 от 27.09.2013г., согласно которому признали, что по результатам обмеров органами БТИ спорной квартире присвоен № , адрес квартиры: , общая площадь квартиры составляет 79,8 кв.м., общая площадью с учетом летних помещений составляет 82,8 кв.м, стоимость квартиры с учетом ее площади после обмера дома составляет 13 377 960,00 рублей. В связи с увеличением площади квартиры денежные средства в сумме 293 760,00 руб. покупатель обязуется оплатить продавцу в срок до 05.05.2014 года. Данное обязательство им выполнено.

04 марта 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 №220, расположенную по адресу: , кадастровый номер №77:08:0013008:4330.

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен, представитель истца по доверенности Поляк М.И. в судебном заседании искивые 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 искивых 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 искивых 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, подписываемого Сторонами. Оформление имущества в собственность Сторонами на свою долю в возведенном жилдоме 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-Ф650, 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 81,0 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 13 084 200,00 рублей. Пунктом 3.4. предварительного договора предусмотрено, что покупатель в обеспечение исполнения обязательств по заключению основного договора обязуется уплатить продавцу сумму 13 084 200,00 руб. в срок до 02 октября 2013 года. (л.д.11-12)

свои обязательства по договору выполнил, а именно перевел денежные средства в размере 13 084 200,00 рублей на счет «ЗАО « », что подтверждается платежным поручением № 2 от 30.09.2013 г. (л.д.15.)

25 сентября 2013 г. , выступая в качестве представителя по доверенности, заключил от имени истца договор №А0682-ТЗ-Р с ЗАО « », предметом которого является совершение комплекса юридических и иных действий по оформлению в собственность однокомнатной квартиры общей проектной площадью 81,0 кв.м, расположенной в строящемся доме по адресу: на

. Пунктом 3.1. договора стоимость работ была определена сторонами в размере 55 000,00 руб. (л.д.17-18)

Денежные средства в размере 55 000,00 рублей по данному договору истец перевел на счет ЗАО « », что подтверждается платежным поручением №10 от 02.10.2013 г. (л.д.19)

04 марта 2014г. ЗАО « » и , в лице поверенного , заключили Дополнительное соглашение №1 к предварительному договору ТЗ-14-Ф650 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 техническое инвентаризацию объектов капитального строительства общая площадь квартиры № составляет 79,8 кв.м., общая площадью с учетом летних помещений составляет 82,8 кв.м, стоимость квартиры с учетом ее площади после обмера дома составляет 13 377 960,00 рублей. Покупатель обязуется в срок до 05 марта 2014 года произвести уплату денежных средств в сумме 293 760,00 руб. в связи с увеличением площади квартиры. (л.д.13)

Письмом ЗАО « » от 09.10.2014 г. №9-01/10-1849 подтверждена оплата денежных средств в сумме 13 377 960,00 руб. на счет общества. (л.д.16)

04 марта 2014г. ЗАО « » и подписали акт, согласно которому стороны признали, что покупатель в полном объеме выполнил свои обязательства по предварительному договору № ТЗ-14-Ф650 от 27.09.2013г. по перечислению продавцу денежных средств в размере 13 377 960,00 руб. В соответствии с п.2 акта 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.24)

04.02.2014г. 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:

, из которого следует, что указанные в акте от 04.02.2014 г. недостатки были устранены. Одновременно, 17.03.2014 г. подписан акт приема-передачи общестроительных работ, инженерных коммуникаций и оборудования спорной квартиры. (л.д.20-22)

Согласно эксплуатации и поэтажного плана, выданных Савеловским ТБТИ общая площадь квартиры № по адресу: 1

составляет 79,8 кв.м., из которых 41,0 кв.м. основная площадь, 38,8 кв.м. вспомогательная площадь, кроме того площадь помещений вспомогательного использования, лоджии, составляет 3,0 кв.м. (л.д.25-26)

Установленные в судебном заседании обстоятельства свидетельствуют, что 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 26.08.2015г. 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 односторонне 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, приобретает 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-Ф650 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 её 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 искивные 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 79,8 кв.м., жилой площадью 41,0 кв.м., вспомогательной площадью 38,8 кв.м., площадь лоджии 3,0 кв.м.
Взыскать с ЗАО « » в пользу. расходы по оплате госпошлины в размере 60 000 руб. (шестьдесят тысяч руб. 00 коп.)
Решение может быть обжаловано сторонами в Московский городской суд через суд, путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца.

Судья

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

Подлинное решение
(определение) находится
в гражданском деле
№ 2 - 4821 / 2015 года
в Хорошевском районном
суде г. Москвы
Судья _____
Секретарь _____

М. С. Еленчук

Решение не вступило
в законную силу
Судья

Секретарь