

Решение Люберецкого горсуда о признании права собственности на квартиру

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Неграмотным А.А., при секретаре Аванесовой Г.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иск С.В.Г. к ООО «ФлайтИнвест» о признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

С.В.Г. обратился в суд с исковыми требованиями **о признании права собственности на квартиру № №, расположенную по адресу: <адрес>, мотивировав свои требования тем, что ДД.ММ.ГГ между ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ», истцом и ООО «ФлайтИнвест» было заключено соглашение о перемене лиц в обязательстве по предварительному договору купли-продажи <адрес> от ДД.ММ.ГГ.**

Согласно указанному соглашению ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» передает в полном объеме все принадлежащие ему права и обязанности по предварительному договору № от ДД.ММ.ГГ С.В.Г., а истец принимает в полном объеме все права и обязанности по предварительному договору, заключенному между ООО «ФлайтИнвест» и ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ».

Согласно п. 1.1 предварительного договора ответчик обязался в будущем продать, а ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» обязался купить четырехкомнатную квартиру, расположенную в жилом доме по строительному адресу:<адрес>, проектной площадью S путем заключения основного договора купли-продажи.

Согласно п. 2.1 указанного договора стоимость квартиры составила S

ДД.ММ.ГГ между истцом и ответчиком было заключено дополнительное соглашение № к предварительному договору купли-продажи <адрес> от ДД.ММ.ГГ, в соответствии с которым были внесены изменения относительно площади спорной квартиры, которая увеличилась с S кв.м., на S.м., а также стоимости квартиры, которая также увеличилась на S

ДД.ММ.ГГ между ООО «ФлайтИнвест» и С.В.Г. было заключено дополнительное соглашение № к предварительному договору № от ДД.ММ.ГГ, согласно которому изменился порядок взаиморасчетов, а именно, истец передает ответчику простой вексель серии № от ДД.ММ.ГГ на сумму S в качестве оплаты за квартиру, расположенную по адресу: <адрес>.

Все взаиморасчеты по оплате спорной квартиры между истцом и ответчиком были произведены согласно акту приема-передачи векселя от ДД.ММ.ГГ

На основании Постановления Администрации городского поселения <адрес> № от ДД.ММ.ГГ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Квартире присвоен почтовый адрес: <адрес>.

В связи с тем, что ответчик уклоняется от оформления права собственности на квартиру истца и заключения основного договора купли-продажи, истец вынужден обратиться в суд, просит признать за ним право собственности на спорную квартиру № № по адресу: <адрес>.

Истец и представители истца Жуков П.Л. и Есеньян Г.П. в судебное заседание явились, исковые требования поддержали.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, представил письменное ходатайство о рассмотрении дела без его участия, против удовлетворения исковых требований не возражает.

Представители третьих лиц ЗАО «ПИК-Регион», ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» и Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по <адрес> в судебное заседание не явились, судом извещены надлежащим образом. Представитель ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» представила письменный отзыв на исковое заявление, указал, что не имеет каких-либо претензий к истцу и полагает возможным удовлетворить иски требования С.В.Г. в полном объеме. Представители ЗАО «ПИК-Регион» и Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, возражений по иску не представили.

Выслушав пояснения стороны истца, изучив материалы дела, исследовав письменные доказательства, суд считает иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ч.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.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п.1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным с момента его заключения.

Согласно ст.429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, тогда в письменной форме. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГ между ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» и ООО «ФлайтИнвест» был заключен предварительный договор купли-продажи №.

Согласно п.1.1 договора ответчик обязался в будущем продать, а ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» купить двухкомнатную квартиру расположенную в жилом доме по строительному адресу: <адрес> проектной площадьюS., путем заключения основного договора купли-продажи.

Согласно п. 2.1 указанного договора стоимость квартиры составила S

В соответствии с п.2.2 предварительного договора указанная в п.2.1 с учетом п. 5.2 стоимость квартиры должна быть оплачена покупателем (истцом) по основному договору не позднее 30 банковских дней с даты его подписания сторонами.

С целью осуществления оплаты стоимости квартиры между ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» и ООО «ФлайтИнвест» ДД.ММ.ГГ был заключен договор купли-продажи №, согласно которому, продавец продает покупателю простой вексель: серии № номиналом S. Договором был предусмотрен порядок оплаты денежных средств за вексель №.

Поскольку между ООО «ФлайтИнвест» и между ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» имелись взаимные обязательства, между указанными лицами ДД.ММ.ГГ было заключено соглашение о зачете взаимных требований, согласно которому ООО «ФлайтИнвест» погашает свою задолженность перед ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» по договору № от ДД.ММ.ГГ на сумму S, а ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» погашает свою задолженность перед ООО «ФлайтИнвест» по договору купли-продажи № от ДД.ММ.ГГ на сумму S (без НДС).

В силу ст. 410 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

В соответствии со ст.382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

ДД.ММ.ГГ между ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ», истцом и ООО «ФлайтИнвест» было заключено соглашение о перемене лиц в обязательстве по предварительному договору купли-продажи квартиры № № от ДД.ММ.ГГ.

Согласно указанному соглашению ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» передает в полном объеме все принадлежащие ему права и обязанности по предварительному договору № от ДД.ММ.ГГ С.В.Г., а истец принимает в полном объеме все права и обязанности по предварительному договору, заключенному между ООО «ФлайтИнвест» и ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ».

ДД.ММ.ГГ между ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» и С.В.Г. был заключен договор 16/06К купли-продажи векселя ХХ-Л № от ДД.ММ.ГГ. Цена векселя, приобретаемого С.В.Г. составляет S. Расчет по указанному договору был произведен истцом в полном объеме в сумме S копеек, что подтверждается приходными кассовыми ордерами № от ДД.ММ.ГГ, № от ДД.ММ.ГГ, № от ДД.ММ.ГГ

ДД.ММ.ГГ между истцом и ответчиком было заключено дополнительное соглашение № к предварительному договору купли-продажи квартиры № № от ДД.ММ.ГГ, в соответствии с которым были внесены изменения относительно площади спорной квартиры, которая увеличилась с S кв.м., на S кв.м., а также стоимости квартиры, которая также увеличилась на S. Указанная сумма за увеличение площади квартиры было перечислено ответчику, что подтверждается заявлением физического лица на перевод денежных средств.

ДД.ММ.ГГ между ООО «ФлайтИнвест» и С.В.Г. было заключено дополнительное соглашение № к предварительному договору № от ДД.ММ.ГГ, согласно которому изменился порядок взаиморасчетов, а именно, истец передает ответчику простой вексель № от ДД.ММ.ГГ на сумму S в качестве оплаты за квартиру, расположенную по адресу: <адрес>.

Все взаиморасчеты по оплате спорной квартиры между истцом и ответчиком были произведены согласно акту приема-передачи векселя от ДД.ММ.ГГ

Таким образом, С.В.Г. в полном объеме и в срок исполнил обязательства по оплате приобретаемой квартиры в доме-новостройке.

На основании Постановления Администрации городского поселения <адрес> № от ДД.ММ.ГГ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Квартире присвоен почтовый адрес: <адрес>.

Технический паспорт БТИ свидетельствует о создании спорного жилого помещения как законченного строительством объекта, квартире присвоен номер №, общая площадь S кв.м.

Несмотря на вышеуказанные обстоятельства, истец не может в установленном порядке зарегистрировать право собственности на принадлежащую ему квартиру, так как ООО «ФлайтИнвест» не предоставляет все необходимые документы, соответствующие требованиям законодательства, для регистрации права собственности.

В соответствии со ст. 454 ГК РФ 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).

В соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи).

Согласно ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны, обязуются заключить основной договор.

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, то данный договор должен квалифицироваться как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Если, между гражданами и хозяйствующими организациями возникают отношения по передаче товара (квартиры) в собственность, а гражданин при заключении договора имеет намерение приобрести товар (квартиру) исключительно для личных целей, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности), то к таким отношениям применяется Закон РФ «О защите прав потребителей».

Судом установлено, что жилой дом сдан в эксплуатацию, обязательства истца по оплате окончательной покупной стоимости квартиры исполнены в полном объеме.

Таким образом, суд приходит к выводу, что действия сторон договора свидетельствуют о заключении ими договора купли-продажи указанного жилого помещения. В связи с чем, предварительный договор купли-продажи квартиры № № от ДД.ММ.ГГ является, по сути, договором купли-продажи спорного жилого помещения.

В силу ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с ч.1 ст. 25 Федерального Закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт создания.

Согласно ч.1 ст.17 указанного Закона вступившие в законную силу судебные акты являются основанием, для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Из уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от ДД.ММ.ГГ № следует, что зарегистрированные права на спорное имущество отсутствуют.

Отсутствие государственной регистрации права собственности ООО «ФлайтИнвест» на квартиру лишает стороны спора возможности зарегистрировать переход права собственности на указанную недвижимость во внесудебном порядке.

При этом, отсутствие реального срока регистрации права собственности на квартиру за продавцом для последующей перерегистрации перехода права на имя покупателя, нарушает права С.В.Г. как потребителя.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ признание права собственности относится к одному из возможных способов защиты нарушенного или оспариваемого права. Отсутствие государственной регистрации права собственности ответчика на спорную квартиру не препятствует признанию судом права собственности истца на указанное имущество.

Третье лицо ООО «ФИРМА СТРОЙ-КОНТРАКТ» не имеет каких-либо претензий к истцу и полагает возможным удовлетворить иски требования С.В.Г. в полном объеме.

ЗАО «ПИК-Регион», привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица, возражений не заявил о несогласии с исковыми требованиями.

В соответствии с ч. 3 ст.308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц), в связи с чем, требования истцов подлежат удовлетворению в полном объеме.

При таких обстоятельствах, иски требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования С.В.Г. – удовлетворить.

Признать за С.В.Г. право собственности на квартиру № №, расположенную по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд Московской области в месячный срок со дня его составления в окончательной форме.

Судья Неграмотнов А.А.