

## РЕШЕНИЕ

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18.02.2014

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Шкаленковой М.В., при секретаре Римаренко И.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску О. О. А. к ООО «ФлайтИнвест» о признании права собственности на квартиру

#### УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ответчику, в котором просила признать за ней право собственности на квартиру №, расположенную по адресу: <адрес>. В обоснование своих требований истица указала, что ДД.ММ.ГГ между ООО «ФлайтИнвест» и ООО «ЕвроСтрой-комплект» был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры №, предметом которого, являлось обязательство Продавца в будущем продать, а Покупателя купить S квартиру в жилом доме по строительному адресу: <адрес>, общей проектной площадью S., количество комнат: S, расположенная на S этаже, секция S, номер на площадке S тип справа. Право распоряжения указанной квартирой перешло к ООО «ФлайтИнвест» на основании Договора № от ДД.ММ.ГГ, заключенного между ответчиком - ООО «ФлайтИнвест» (соинвестор), и S (инвестор).

ДД.ММ.ГГ между S, ООО «ФлайтИнвест» и Истицей было заключено Соглашение о перемене лиц в обязательствах к Предварительному договору купли-продажи квартиры № от ДД.ММ.ГГ, согласно которому произошла перемена лиц на стороне Покупателя с S на Истицу – О. О.А.

В соответствии с пунктом 2.1 указанного соглашения S передает гражданке О.О.А. в полном объеме все принадлежащие права и обязанности по предварительному договору купли-продажи квартиры № от «ДД.ММ.ГГ, заключенному с ООО «ФлайтИнвест».

В соответствии с пунктом 2.2 Соглашения ООО «ФлайтИнвест» соглашается, что с момента подписания настоящего соглашения все права и обязанности, предусмотренные предварительным договором купли-продажи квартиры № от ДД.ММ.ГГ и следующие из условий договора, в полном объеме переходят от S к г-ке О.О.А.

ДД.ММ.ГГ сторонами, также, было достигнуто соглашение о порядке оплаты, в соответствии с которым, О.О.А. перечислила на расчетный счет S денежную сумму в размере S Обязательства по оплате спорной квартиры Истицей были выполнены в полном объеме, что подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГ, распиской от ДД.ММ.ГГ, а также справкой о выполнении обязательств от ДД.ММ.ГГ

ДД.ММ.ГГ между Истицей и управляющей компанией S был заключен Договор возмездного оказания услуг, а также акт приемки жилого помещения и оборудования по адресу: <адрес>, в соответствии с которым, спорная квартира передана истцу в фактическое пользование для проживания.

В соответствии с Постановлением Главы МО <адрес> № от ДД.ММ.ГГ, дом введен в эксплуатацию, признан жилым. Дому присвоен почтовый адрес: <адрес>.

Согласно данным технического паспорта БТИ, произведена инвентаризация спорной квартиры и установлены её технические характеристики. Общая площадь спорной квартиры составила S

Согласно имеющейся в деле выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, права на объект недвижимого имущества – вышеуказанную квартиру № не зарегистрированы.

Истец не имеет возможности зарегистрировать право собственности на квартиру, в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним во внесудебном порядке, поскольку Ответчик не выполняет свои обязательства, предусмотренные п. 1.1 Предварительного договора и не оформляет, по неизвестным Истцу причинам, на себя право собственности на квартиру и не заключает с истицей Основной договор купли-продажи квартиры.

На основании изложенного, истец просит признать за ней право собственности на квартиру №, расположенную по адресу: <адрес>.

Представители истца по доверенности в судебное заседание явились, исковые требования поддержали, мотивировали их тем, что истец приобрела право на спорную квартиру на основании соглашения о перемене лиц в обязательствах к предварительному договору купли-продажи.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещён о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, почтой направил заявление о признании исковых требований, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель третьего лица S в судебное заседание не явился.

Представитель третьего лица S в судебное заседание не явился, извещено о месте и времени судебного разбирательства надлежащим образом.

Выслушав объяснения представителей истицы, изучив материалы дела, исследовав письменные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

В ходе судебного заседания установлено, что ДД.ММ.ГГ между ООО «ФлайтИнвест» и S был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры № предметом которого, являлось обязательство Продавца в будущем продать, а Покупателя купить трёхкомнатную квартиру в жилом доме по строительному адресу: <адрес>, общей проектной площадью S., количество комнат: S расположенная на S этаже, секция S номер на площадке Sтип справа.

Конкретный срок заключения основного договора купли-продажи квартиры не определен. Согласно п.2.3. предварительного Договора, Основной договор должен быть заключен не позднее, чем через S банковских дней с момента получения Продавцом (Ответчиком) Свидетельства о регистрации права собственности на квартиру.

Стоимость квартиры, согласно п. 2.1. предварительного договора составляет S

Право на заключение договора в отношении указанной квартиры возникло у ООО «ФлайтИнвест» на основании Договора № от ДД.ММ.ГГ, заключенного между ответчиком - ООО «ФлайтИнвест» (соинвестор), и S, в соответствии с которым инвестор привлек соинвестора к участию в инвестировании проектирования и строительства жилого дома по строительному адресу: <адрес> (Объект) с правом получения в качестве результата инвестиционной деятельности прав на оформление в собственность соинвестора квартир объекта, номенклатура которых указана в приложении № к указанному договору.

ДД.ММ.ГГ между S, ООО «ФлайтИнвест» и Истицей было заключено Соглашение о перемене лиц в обязательствах к Предварительному договору купли-продажи квартиры № от ДД.ММ.ГГ, согласно которому произошла перемена лиц на стороне Покупателя с S на Истицу – О.О.А.

В соответствии с пунктом 2.1 указанного соглашения S передает гражданке О.О.А. в полном объеме все принадлежащие ей права и обязанности по предварительному договору купли-продажи квартиры № от ДД.ММ.ГГ, заключенному с ООО «ФлайтИнвест».

В соответствии с пунктом 2.2 Соглашения ООО «ФлайтИнвест» соглашается, что с момента подписания настоящего соглашения все права и обязанности, предусмотренные предварительным договором купли-продажи квартиры № от ДД.ММ.ГГ и следующие из условий договора, в полном объеме переходят от S к г-ке О.О.А.

ДД.ММ.ГГ сторонами, также, было достигнуто соглашение о порядке оплаты, в соответствии с которым, О.О.А. перечислила на расчетный счет S денежную сумму в размере S.

Обязательства по оплате спорной квартиры Истицей были выполнены в полном объеме, что подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГ, распиской от ДД.ММ.ГГ, а также справкой о выполнении обязательств от ДД.ММ.ГГ

ДД.ММ.ГГ между Истицей и управляющей компанией S был заключен Договор возмездного оказания услуг, а также акт приемки жилого помещения и оборудования по адресу: <адрес>, в соответствии с которым, спорная квартира передана истцу в фактическое пользование для проживания.

В соответствии с Постановлением Главы МО <адрес> № от ДД.ММ.ГГ, дом введен в эксплуатацию, признан жилым. Дому присвоен почтовый адрес: <адрес>.

Согласно данным технического паспорта БТИ, произведена инвентаризация спорной квартиры и установлены её технические характеристики. Общая площадь спорной квартиры составила S

Согласно имеющейся в деле выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, права на объект недвижимого имущества – вышеуказанную квартиру №, не зарегистрированы.

Истец не имеет возможности зарегистрировать право собственности на квартиру, в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним во внесудебном порядке, поскольку Ответчик не выполняет свои обязательства, предусмотренные п. 1.1 Предварительного договора и не оформляет, по неизвестным Истцу причинам, на себя право собственности на квартиру и не заключает с истицей Основной договор купли-продажи квартиры.

В ходе производства по делу стороны претензий по оплате и передаче квартиры Истице не имеют. Ответчиком ООО «ФлайтИнвест» представлено заявление о признании исковых требований.

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).

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 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, квартира фактически передана ответчиком во владение и пользование истца, который выполняет все обязанности собственника по содержанию принадлежащего ему имущества. Обязательства истца по оплате окончательной покупной стоимости квартиры исполнены в полном объеме.

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.

Из уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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 О.О.А., 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.

При таких обстоятельствах, а именно: спорное жилое помещение было надлежащим образом оплачено истцом и передано ему, условия договора выполнены истцом надлежащим образом, суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования О. О. А. – удовлетворить.

Признать за О. О. А. права собственности на квартиру №, по адресу: <адрес>.

**Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течении месяца со дня его принятия в окончательной форме через Люберецкий городской суд.**

Судья Шкаленкова М.В.