

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОРОДА МОСКВЫ • ПРЕСНЕНСКИЙ РАЙОН
КОПИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ • ПРЕСНЕНСКИЙ РАЙОН

5 мая 2013 года

г. Москва

Пресненский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Кузьмичева А.Н., при секретаре Куулар Л.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № _____ по иску гр. _____ к ООО «Трейд Инвест» о признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

Судья Наталья Викторовна обратилась в суд с указанным иском к ООО «Трейд Инвест», в обоснование которого указала следующее.

_____ года _____ и ООО «Трейд Инвест» заключили Предварительный договор купли-продажи № _____ (далее – Предварительный договор). В соответствии с п. 1.1. Предварительного договора стороны обязались заключить в будущем договор купли-продажи квартиры («Основной договор»), в сроки, порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным договором. Согласно условиям Основного договора (п. 2.1. Предварительного договора) Общество обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить квартиру (далее - Квартира), расположенную в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Трехгорный Вал, дом 14, стр. 1. Квартира имеет следующие характеристики: проектная площадь _____ расположена на 9 этаже, _____, состоит из _____ комнат. Пунктом 4.1. Предварительного договора установлен срок заключения Основного договора, при выполнении всех предварительных условий, Стороны обязуются заключить Основной договор в течение первого квартала 2012 г., но не позднее 60 (Шестидесяти) дней от даты государственной регистрации Обществом права собственности на квартиру. Цена Квартиры устанавливается исходя из ее фактической площади (включая площадь балконов, лоджий, веранд, террас и пр.) после обмеров Квартиры и стоимости 1 (Одного) кв.м. составляющей _____ руб.80 коп. Указанная стоимость квадратного метра фактической площади Квартиры является окончательной и изменению не подлежит (п. 2.5. Предварительного договора). Пунктом 2.6. Предварительного договора установлено, цена Квартиры оплачивается Покупателем не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты заключения Основного договора путем перечисления денежных средств на указанный Обществом в основном договоре расчетный счет.

_____ 2011 г. между истицей и ответчиком было подписано Соглашение _____ к Предварительному договору, в котором истица, в целях обеспечения исполнения обязательств как Покупателя по Основному договору, обязуется перечислить Обществу денежную сумму в размере _____

_____ п. (далее – Обеспечение) на указанный в Соглашении расчетный счет Общества. Надлежащим исполнением Покупателем обязательства по перечислению суммы Обеспечения является Акт об исполнении обязательства.

_____ 2011 г. Сторонами по Предварительному договору был подписан Акт приема-передачи Квартиры с характеристиками указанными в Предварительном договоре, с разрешением производства ремонтных работ, спорной квартире присвоен № 71.

_____ 2013 г. Сторонами был подписан Акт об исполнении, в котором отражено исполнение истцом обязательств по перечислению Обществу Обеспечения указанного в Соглашении от _____ 2011 г. к Предварительному договору.

Истица проживает в спорной квартире, несет бремя содержания недвижимого имущества, что подтверждается квитанциями об оплате коммунальных услуг, а также подписанным истицей Дополнительным соглашением от _____ г. к

Предварительному договору, обязующего Покупателя соблюдать «Правила осуществления строительного-монтажных работ по инициативе покупателей квартир, находящихся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, Трехгорный Вал, д. 14, стр. 1», являющихся Приложением №2 к Предварительному договору.

Жилой дом, в котором расположена спорная квартира, введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта эксплуатации № _____ от _____ 2010 г.

Истица, выполнив предусмотренные условиями Предварительного договора купли-продажи квартиры обязательства перед ответчиком, обращалась в период, предусмотренный для заключения Основного договора, к представителям ответчика с требованием заключить Основной договор и оформить её право собственности, однако ответчик заявил, что не имеет возможности заключения основного договора, в данный момент, и, соответственно, оформления права собственности её как покупателя. Таким образом, ответчик не исполнил своё обязательства по передаче в собственность истца спорной квартиры, предусмотренное п. 2.1. Предварительного договора. _____ 5.2013 г. Истица, реализуя свое право на приобретенное имущество, обратилась с письменным заявлением с аналогичным предложением ответчику заключить основной договор и оформить право собственности, направив ему заказным ускоренным письмом с уведомлением о вручении, соответствующее заявление, по адресу, предусмотренному Предварительным договором. Однако на момент обращения истицы в суд от ответчика ответа не последовало.

В судебное заседание истица не явилась, обеспечив явку своего представителя по доверенности, который в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика – ООО «Трейд Инвест» в судебное заседание не явился, возражений по делу не предоставил, о дате и времени судебного разбирательства извещен надлежащим образом, к началу слушания дела от ответчика не поступило никаких ходатайств об отложении слушания дела и документов, подтверждающих уважительность причины неявки представителя ответчика в судебное заседание.

Представители третьих лиц: Управление Росреестра по Москве, Правительство Москвы, Центральное ТБТИ г. Москвы, ООО фирма «Трансгидрострой» в судебное заседание не явились, возражений по делу не предоставили, о дате и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

Судом было определено о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика и представителей третьих лиц, в порядке заочного производства.

Суд, выслушав представителя истицы, исследовав письменные материалы дела, считает исковые требования подлежащими удовлетворению в силу следующего:

Судом установлено, что _____ года истица и ответчик заключили Предварительный договор купли-продажи № _____ (далее – Предварительный договор). В соответствии с п. 1.1. Предварительного договора стороны обязались заключить в будущем договор купли-продажи квартиры («Основной договор»), в сроки, порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным договором. Согласно условиям Основного договора (п. 2.1. Предварительного договора) Общество обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить квартиру (далее - Квартира), расположенную в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Трехгорный Вал, дом 14, стр. 1. Квартира имеет следующие характеристики: проектная площадь _____, расположена на 9 этаже, с _____, состоит из _____.

Пунктом 4.1. Предварительного договора установлен срок заключения Основного договора, при выполнении всех предварительных условий, Стороны обязуются заключить Основной договор в течение первого квартала 2012 г., но не позднее 60 (Шестидесяти) дней от даты государственной регистрации Обществом права собственности на квартиру. Цена Квартиры устанавливается исходя из ее фактической площади (включая площадь балконов, лоджий, веранд, террас и пр.) после обмеров Квартиры и стоимости 1 (Одного) кв.м. составляющей _____ руб. 0 коп. Указанная

стоимость квадратного метра фактической площади Квартиры является окончательной и изменению не подлежит (п. 2.5. Предварительного договора).

Пунктом 2.6. Предварительного договора установлено, цена Квартиры оплачивается Покупателем не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты заключения Основного договора путем перечисления денежных средств на указанный Обществом в основном договоре расчетный счет.

..... 2011 г. между истицей и ответчиком было подписано Соглашение к Предварительному договору, в котором истица, в целях обеспечения исполнения обязательств как Покупателя по Основному договору, обязуется перечислить Обществу денежную сумму в размере

..... п. (далее – Обеспечение) на указанный в Соглашении расчетный счет Общества. Надлежащим исполнением Покупателем обязательства по перечислению суммы Обеспечения является Акт об исполнении обязательств.

..... г. Сторонами по Предварительному договору был подписан Акт приема-передачи Квартиры с характеристиками указанными в Предварительном договоре, с разрешением производства ремонтных работ, спорной квартире присвоен №

..... г. Сторонами был подписан Акт об исполнении, в котором отражено исполнение истцом обязательств по перечислению Обществу Обеспечения указанного в Соглашении от г. к Предварительному договору.

Истица проживает в спорной квартире, несет бремя содержания недвижимого имущества, что подтверждается квитанциями об оплате коммунальных услуг, а также подписанным истицей Дополнительным соглашением от г. к Предварительному договору, обязующего Покупателя соблюдать «Правила осуществления строительно-монтажных работ по инициативе покупателей квартир, находящихся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, р. 1», являющихся Приложением №2 к Предварительному договору.

Жилой дом, в котором расположена спорная квартира, введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта эксплуатации.

Истица, выполнив предусмотренные условиями Предварительного договора купли-продажи квартиры обязательства перед ответчиком, обращалась в период, предусмотренный для заключения Основного договора, к представителям ответчика с требованием заключить Основной договор и оформить её право собственности, однако ответчик заявил, что не имеет возможности заключения основного договора, в данный момент, и, соответственно, оформления права собственности её как покупателя. Таким образом, ответчик не исполнил своё обязательства по передаче в собственность истца спорной квартиры, предусмотренное п. 2.1. Предварительного договора. Истица, реализуя свое право на приобретенное имущество, обратилась с письменным заявлением с аналогичным предложением ответчику заключить основной договор и оформить право собственности, направив ему заказным ускоренным письмом с уведомлением о вручении, соответствующее заявление, по адресу, предусмотренному Предварительным договором. Однако на момент обращения истицы в суд от ответчика ответа не последовало.

Проектная площадь спорной квартиры изменилась, фактическая площадь (в т.ч. площадь балконов, лоджий, веранд, террас и пр.) после обмеров БТИ уменьшилась и составляет кв.м.

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгорстройнадзор) 28.12.2010 г. было выдано Разрешение ввод объекта в эксплуатацию, расположенного по адресу: г. Москва,

В соответствии с предоставленной представителем истца выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимость правопритязания на спорную квартиру отсутствуют.

На основании изложенного и руководствуясь ч.2 ст.8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В соответствии с ч.1 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 такой срок в договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

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

Положениями ст. 8 ГК РФ предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Согласно ч.1 ст.131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно 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 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.

Отсутствие государственной регистрации права собственности ответчика на спорное помещение не препятствует признанию судом права собственности истца на спорное помещение.

Поскольку истец свои обязательства по договору исполнил в полном объеме, дом введен в эксплуатацию, ему присвоен почтовый адрес, квартира фактически передана истцу и находится в его пользовании, истец несет расходы по содержанию квартиры, оплачивает в полном объеме коммунальные услуги, требование истца о признании права собственности на спорную квартиру является законным и обоснованным.

Отсутствие государственной регистрации права собственности ответчика на спорную квартиру, вызванное отсутствием подписанного акта о результатах реализации инвестиционного проекта нарушает права истицы.

Устранение данного нарушения прав истицы в силу требования ст. 12 ГК РФ, возможно путем признания судом права собственности на спорную квартиру.

Разрешая заявленные иски, суд приходит к выводу о наличии совокупности юридически значимых обстоятельств, при которых иск подлежит удовлетворению. Данный вывод суд основывает на анализе материалов, представленных и исследованных в ходе судебного заседания, которой дает оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, и в соответствии с положениями норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Следовательно, подлежит взысканию с ответчика в пользу истца возмещение расходов по оплате государственной пошлины в размере

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199, 233-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск [redacted] ООО «Трейд Инвест» о признании права собственности на квартиру, удовлетворить.

Признать за [redacted] право собственности на квартиру № [redacted] расположенную по адресу: г. Москва,

Решение является основанием для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество на имя [redacted]

Взыскать с ООО «Трейд Инвест» в пользу [redacted] возмещение расходов по оплате государственной пошлины в размер [redacted] лей 00 копеек.

Ответчик вправе подать заявление об отмене заочного решения в Пресненский районный суд г. Москвы в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Пресненский районный суд г. Москвы в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения, а в случае если такое заявление подано – в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

А.Н. Кузьмичев

Судья

Секретарь

Пресненский районный суд г. Москвы

04.

Судья

Секретарь