**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

14 апреля 2016 года город Москва

Тушинский районный суд города Москвы

в составе председательствующего судьи Куличева Р.Б.,

при секретаре Тихоновой И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-0602/16 по иску Ч.Ю. В. к обществу с ограниченной ответственностью «Синтезлайн», закрытому акционерному обществу «Мосстроймеханизация – 5», П.О. Б. о признании отсутствующим права собственности, признании права собственности,

**УСТАНОВИЛ:**

Ч.Ю.В. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Синтезлайн», закрытому акционерному обществу «Мосстроймеханизация – 5», П.О.Б. о признании за истцом права собственности на квартиру, расположенную по адресу город Москва, \*\*\*\*, признании отсутствующим право собственности П.О. Б. на вышеуказанную квартиру, аннулировании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ЕГРП) № \*\*\*\* от 11 августа 2015 года о государственной регистрации права собственности П.О.Б. на квартиру по адресу: город Москва, \*\*\*\*.

В обоснование заявленного иска истец указывает, что 02 апреля 2008 года между ней и обществом с ограниченной ответственностью «ВРК» был заключен предварительный договор купли-продажи № Мит-1А-4/3-3-3, согласно которому ООО «ВРК» должно было заключить с истцом по завершении строительства основной договор купли-продажи однокомнатной квартиры со строительным адресом город Москва, Митино, мкр. 1 А, корп. 4, общей площадью 42,2 кв.м, на 3 этаже в 3 секции по цене \*\*\*\*. Во исполнение условий предварительного договора истец выплатила ООО «ВРК» денежные средства в размере \*\*\*\* руб. \*\* мая 2008 года между истцом и ООО «ВРК» был подписан акт к предварительному договору купли-продажи № Мит-1Ф-4/3-3-3 об исполнении истцом в полном объеме обязанности по оплате стоимости квартиры. Согласно дополнительному соглашению к предварительному договор купли-продажи № Мит-1А-4/3-3-3 от 24 июля 2009 года истец доплатила ООО «ВРК» 48 433, 00 руб. за увеличение площади квартиры после завершения ее строительства по результатам обмера. В пункте 1 дополнительного соглашения изменено наименование объекта купли-продажи в связи с присвоением квартире почтового адреса: город Москва, \*\*\*\*, квартира 246. Общая стоимость спорной квартиры, выплаченная истцом ООО «ВРК», составила \*\*\*\* руб. \*\* коп. 03 августа 2009 года квартира была передана истцу от ООО «ВРК» по акту о вступлении во владение и пользование квартирой. Во исполнение условий данного акта истец несет расходы по оплате коммунальных услуг. Согласно пункту 1.4. предварительного договора купли-продажи № Мит-1А-4/3-3-3 ООО «ВРК» должно было заключить с истцом основной договор купли-продажи не позднее 2 месяцев с момента получения истцом уведомления от ООО «ВРК» о получении последним свидетельства о государственной регистрации права на спорную квартиру. До настоящего момента письмо в адрес истца ООО «ВРК» отправлено не было. Решением Арбитражного суда город Москвы от 05 октября 2011 года по делу № А40-86102/10-60-558 установлено, что между ООО «ВРК» и ЗАО «Мосстроймеханизация-5» 21 апреля 2008 года был заключен договор инвестирования № 141, согласно которому ЗАО «Мосстроймеханизация-5» приняло на себя обязанность построить для ООО «ВРК» несколько квартир в строящемся доме по адресу город Москва, \*\*\*\*, в том числе и квартиру 246. Тем же решением установлено, что ООО «ВРК» выполнило обязательства по финансированию указанного строительства в полном объеме, но так как ЗАО «Мосстроймеханизация-5» не оформило на себя право собственности на указанные квартиры, ООО «ВРК» было отказано в признании права собственности на них. Также истец указывает, что в середине августа 2015 года замки в спорной квартире были вскрыты П.О.Б., которая утверждала, что она купила квартиру у ЗАО «Мосстроймеханизация-5», что подтверждается выпиской из ЕГРП от 19 августа 2015 года. Однако по мнению истца законных оснований для возникновения права собственности П.О.Б. на спорную квартиру быть не может, так как строительство квартиры было осуществлено за счет истца и спорная квартира была передана истцу во владение и пользование. В связи с этим право собственности на спорную квартиру возникло у истца.

Поскольку истец не может оформить право собственности на спорную квартиру во внесудебном порядке, истец обратилась с настоящим иском в суд.

В судебном заседании истец, **представитель истца по доверенности Бакумова Е.Я.** исковые требования поддержали.

В судебное заседание представитель ответчика – ЗАО «Мосстроймеханизация – 5» не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

В судебное заседание представитель ответчика – ООО «Синтезлайн» не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

В судебное заседание ответчик П.О.Б. не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Суд, выслушав позицию истца, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, приходит к выводу об удовлетворении иска по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 02 апреля 2008 года между ООО «ВРК» и Ч.Ю.В. был заключен предварительный договор купли-продажи № Мит-1А-4/3-3-3, согласно которому стороны обязуются заключить в будущем в оговорённый сторонами в договоре срок договор купли-продажи квартиры, по которому продавец (ООО «ВРК») будет обязан передать в собственность покупателя (Ч.Ю.В.) однокомнатную квартиру, расположенную в жилом доме по строительному адресу город Москва, Митино, мкр. 1 А, корп. 4 проектной площадью 42,2 кв. м, номер секции 3, этаж 3, комната 1. Цена договора составляет \*\*\*\* рублей \*\* копеек из расчета цены одного квадратного метра в размере 110 000 рублей (л.д. 8 – 14). Обязательства истца по предварительному договору купли-продажи выполнены в полном объеме (л.д. 15-17). 24 июля 2009 года между истцом и ООО «ВРК» заключено дополнительное соглашение к предварительному договору купли-продажи, согласно которому общая фактическая площадь квартиры составила 42,5 кв.м., что на 0,3 кв.м. больше площади, установленной предварительным договором (42,5 кв.м.). В связи с увеличением общей площади квартиры покупатель обязуется перечислить на расчетный счет продавца \*\*\*\* рубля \*\* копейки в течение 5 рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения (л.д. 18). Обязательства по перечислению истцом указанной суммы ООО «ВРК» исполнены надлежащим образом (л.д. 20). 03 августа 2009 года между ООО «ВРК» и истцом был подписан акт о вступлении во владение и пользование спорной квартирой (л.д. 21). 04 сентября 2012 года ООО «ВРК» было реорганизовано в ООО «КЭПАСО» (л.д. 29-293). В свою очередь ООО «КЭПАСО» 25 сентября 2013 года было реорганизовано в форме разделения. Правопреемником ООО «КЭПАСО» является ООО «Ситензлайн» выступающее ответчиком по настоящему спору (л.д. 48-72, 83,84).

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Пунктом 1 статьи 218 ГК РФ установлено, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица, согласно пунктам 2 и 3 статьи 218 ГК РФ. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, согласно статье 219 ГК РФ.

Статьей 6 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвесторы имеют равные права на: осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами; владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений; осуществление контроля за целевым использованием средств, направляемых на капитальные вложения.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Из материалов дела следует, что право собственности на квартиру, расположенную по адресу город Москва, Пятницкое шоссе, дом 15 корпус 3 квартира 246 зарегистрировано за П.О.Б. (л.д. 33). Как следует из акта служебной проверки от 11 марта 2016 года (л.д. 135) право собственности на спорную квартиру П.О.Б. возникло на основании решения Тушинского районного суда города Москвы от 11 октября 2011 года по гражданскому делу № 2-6231/2011 по иску П.О.Б. к ООО «Независимый проект» о признании права собственности. Вместе с тем, материалами проверки установлено, что гражданское дело № 2-6231/2011 по иску П.О.Б. к ООО «Независимый проект» о признании права собственности в производстве Тушинского районного суда города Москвы не находилось, решение по указанным требованиям не принималось. Под номером № 2-6231/2011 в 2011 году слушалось гражданское дело по иску К.М.Ю. к ЗАО «Энергостройкомплект-М» о признании права собственности на долю в незавершенном строительством жилом доме, по которому 11 октября 2011 года было вынесено решение судьей Ивановым Д.А. С учетом вышеизложенного установлено, что с исковым заявлением П.О.Б. о признании права собственности на квартиру в Тушинский районный суд города Москвы к ООО «Независимый проект» не обращалась, решение по указанным требованиям 11 октября 2011 года не принималось. Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе, вступившие в законную силу судебные акты.

Из договора инвестирования от 21 апреля 2008 года № 141, заключенного между ЗАО «Мосстроймеханизация – 5» и ООО «ВРК» следует, что ЗАО «Мосстроймеханизация – 5» предоставляет инвестору (ООО «ВРК») правомочия по участию в реализации инвестиционного проекта, а инвестор получает, в том числе, права получения (после вложения инвестиций) на указанных в договоре условиях результата инвестиционной деятельности. В перечень жилых помещений, права на которые возникнут у ООО «ВРК» в завершенном строительством объекте, вошла спорная квартира (л.д. 158).

Факт проживания к спорной квартире истца подтверждается договором на отпуск воды и прием сточных вод по квартирным приборам (л.д. 22), заключенный между истцом и ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО», справка о том, что истец оплачивает коммунальные услуги (л.д. 23).

Согласно пункту 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Учитывая вышеизложенное, поскольку материалами дела подтверждается отсутствие оснований для возникновения права собственности П.О.Б. на квартиру, расположенную по адресу город Москва, \*\*\*\*, суд полагает возможным признать право собственности П.О.Б. на данную квартиру отсутствующим.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

исковые требования Ч.Ю. В. к обществу с ограниченной ответственностью «Синтезлайн», закрытому акционерному обществу «Мосстроймеханизация – 5», П.О. Б. о признании права собственности – удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности П.О.Б. на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, \*\*\*\*.

Признать за Ч.Ю. В. право собственности на квартиру, расположенную по адресу город Москва, \*\*\*\*.

Настоящее решение является основанием для погашения записи о праве собственности П.О. Б. на квартиру, расположенную по адресу: город Москва, \*\*\*\* и внесения записи о праве собственности Ч.Ю.В. на указанное имущество в ЕГРП.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд города Москвы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

Решение составлено в окончательной форме 19 апреля 2016 года.

Судья