

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Невский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Завьяловой Т.С.,
при секретаре Мишиной Н.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Комисаровой Е. А. к ООО «Торговый дом «Сигма» о признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

Истец, Комисарова Е.А. обратилась в Невский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ООО «Торговый Дом «Сигма» о признании права собственности на <адрес>. В обоснование иска указав, что ДД.ММ.ГГГГ с ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, по условиям которого стороны обязались в будущем заключить договор купли продажи спорной квартиры, по строительному адресу <адрес>

Обязательство по оплате стоимости квартиры исполнено в полном объеме в сумме 2 442 792 руб. 37 коп., ДД.ММ.ГГГГ между сторонами подписано дополнительное соглашение, по которому квартира передана истцу для отделки помещения, ДД.ММ.ГГГГ заключен договор на техническое обслуживание, с указанной даты истица совместно с членами семьи проживает в жилом помещении. ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен договор купли-продажи спорного жилого помещения. Строительство дома завершено и многоквартирный дом ДД.ММ.ГГГГ. принят государственной комиссией в эксплуатацию, с присвоением адреса. Право собственности на квартиру зарегистрировано за ответчиком. ДД.ММ.ГГГГ. между сторонами составлен акт приема передачи объекта недвижимости, поскольку все обязательства сторон в полном объеме исполнены. Ответчиком не исполнено обязательство по регистрации перехода права собственности на квартиру от продавца к покупателю, в УФРС не представлен необходимый пакет документов. Вместе с тем, истец полагает, что приобрела право собственности на квартиру, поскольку в полном объеме и своевременно оплатила ее стоимость, каких-либо соглашений о расторжении предварительного договора купли-продажи, основного договора купли-продажи квартиры и признания их недействительными, уполномоченными лицами не заявлено, право истца на объект недвижимости никем не оспорено, притязания третьих лиц на спорное жилое помещение отсутствует. В связи с чем, полагают, что ее имущественные права подлежат восстановлению на основании судебного акта, путем признания за ней права собственности на жилое помещение.(л.д.2,3)

Истица в судебное заседание не явилась, извещена о времени и месте рассмотрения спора. Представитель истца по доверенности Мазитов Т.Ф. в суд явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании не возражал против удовлетворения иска, подтвердил факт оплаты стоимости жилья истицей, требований о признании договора купли-продажи недействительным не заявил.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен.

Третье лицо- Копя С. В. в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте рассмотрения спора. Ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие, не возражает против удовлетворения требований и признания за супругой, Комисаровой Е.А. права собственности на квартиру, представив дополнительно нотариальное согласие на регистрацию права собственности за Комисаровой Е.А. на спорное жилое помещение. (л.д.38,39)

Суд, заслушав лиц, явившихся в судебное заседание, изучив и оценив представленные в материалы дела доказательства, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от ДД.ММ.ГГГГ № «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными помещениями по адресу: <адрес> ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» установлены инвестиционные условия при проектировании и строительстве жилого дома со встроенными помещениями на закрепленном земельном участке площадью 10970 кв.м., по адресу: <адрес> за счет собственных и привлеченных средств.

Во исполнение вышеуказанного Постановления правительства Санкт-Петербурга ДД.ММ.ГГГГ между Комитетом по управлению городским имуществом и ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от ДД.ММ.ГГГГ № №

ДД.ММ.ГГГГ Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано разрешение на строительство № №, действие которого продлено до ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ между ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» (застройщик) и ООО «Торговый Дом «Сигма» (инвестор) заключен договор № № об инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: <адрес> Доля инвестора в объекте

определена как все помещения объекта. Инвестор вправе самостоятельно определять источник инвестирования строительства объекта, в том числе путем привлечения к финансированию строительства объекта третьих лиц на основании заключаемых с ними договоров в соответствии с действующим законодательством РФ.

Актом приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ на основании договора № № ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» передал, а ООО «Торговый Дом «Сигма» принял в жилом доме по адресу: <адрес>, для оформления в собственность квартиры, в том числе, квартиру под условным номером 357.

Право собственности ООО «Торговый Дом «Сигма» на <адрес>, площадью 26,9 кв.м. зарегистрировано Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу за № от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.40)

Из представленных истцом доказательств усматривается, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Торговый Дом «Сигма» (продавец) и Комисаровой Е.А., заключен предварительный договор № Рыб купли-продажи жилого помещения, по условиям которого стороны обязались заключить в будущем договор купли-продажи жилого помещения в жилом доме со встроенными помещениями по строительному адресу: <адрес> (л.д.5-9).

Согласно п. 7 договора стороны обязались в течении 30 дней со дня государственной регистрации права собственности продавца на квартиру заключить основной договор купли-продажи. (л.д.5)

Стоимость квартиры определена в п. 8.1. предварительного договора и составляет 82 948,56 долларов США по курсу ЦБ РФ на момент оплаты.

В соответствии с Приложением № к предварительному договору № №, предметом договора купли-продажи является квартира в жилом доме по строительному адресу: Санкт-Петербург, <адрес>, имеющая следующие характеристики: общая площадь – 28,26 кв.м., жилая площадь – 16,50 кв.м., этаж – 05. (л.д. 9-10).

Истица с ДД.ММ.ГГГГ состоит в зарегистрированном браке с гр.Копя С.В. (л.д.37)

ДД.ММ.ГГГГ между Комисаровой Е.А. и ответчиком заключен предварительный акт приема-передачи <адрес> для проведения ремонтных работ и пользования, квартира передана покупателю в состоянии соответствующем условиям договора купли-продажи. (л.д.13)

ДД.ММ.ГГГГ между ответчиком и истцом, Комисаровой Е.А. заключен договор купли-продажи <адрес> в Санкт – Петербурге, общей площади 26 кв.м., жилой площадью 17,5 кв.м., вспомогательной площадью 8,5 кв.м., расположена на 5 этаже жилого дома ДД.ММ.ГГГГ года постройки. Право собственности продавца на жилое помещение зарегистрировано в установленном порядке за ответчиком ДД.ММ.ГГГГ Квартира продана покупателю по цене 2 442792,37 руб., расчеты произведены до подписания договора. Квартира передана покупателю по акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.14)

В соответствии с актом сверки на ДД.ММ.ГГГГ стоимость квартиры выплачена Комисаровой Е.А. в размере 2 442792,37 руб., обязательства по оплате произведены истцом полностью, что также подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ о принятии ответчиком от истца денежных средств в указанной сумме, кассовым чеком (л.д. 16-17).

Договор купли-продажи и акт приема передачи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ подписаны от имени юридического лица, ООО «Торговый Дом «Сигма», генеральным директором Дерендяевой К.И., действующей на основании Устава.(л.д.14-15)

Истица несет бремя содержания жилого помещения, оплачивает начисляемую оплату жилья и коммунальные услуги, что подтверждается представленными платежными документами. (л.д.18-27) задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг не имеет.

Вместе с тем, согласно части 1 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора купли-продажи) за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Таким образом, признаются оспоримыми, сделки, совершенные представителем от имени представляемого при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий.

Часть 1 статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит данную сделку.

Последующее одобрение сделки представляемым создает, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента ее совершения.

В судебном заседании представитель ответчика, действующий на основании доверенности, выданной от имени ООО «Торговый Дом «Сигма» генеральным директором Койтовым А.В., подтвердил факт оплаты истицей стоимости квартиры, требования о признании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ недействительным не заявил, против удовлетворения исковых требований не возражал, одоблив, тем самым, вышеуказанную сделку.

В силу ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 соответствии со ст. 432, 433 ГК РФ 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 (ст. 224 ГК РФ).

Согласно п. 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).

В соответствии с ч.1,2 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Способы защиты гражданских прав установлены ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с положениями которой защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

Исходя из положений статей 309, 310 ГК РФ, Комисарова Е.А., надлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору купли-продажи путем внесения платы в полном объеме, вправе была рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны продавца, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требований о признании за ней права собственности на объект недвижимости.

При этом отсутствие полномочий Дерендяевой К.И. на представление интересов юридического лица с ДД.ММ.ГГГГ г., оспоренное на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга от ДД.ММ.ГГГГ года, не может являться основанием для ущемления интересов истца на надлежащее оформление ее права собственности на объект недвижимости. Данное право приобретено по возмездной сделке, юридическое лицо получило денежные средства в полном объеме, и в дальнейшем одобрило данную сделку, иное означает неосновательное обогащение юридического лица.

Третье лицо не представило никаких возражений на заявленный иск, а также оснований для отказа в признании за истицей права собственности на спорное жилое помещение.

При таких обстоятельствах заявленные требования обоснованы и подлежат удовлетворению, а зарегистрированное право ответчика на спорный объект недвижимости подлежит прекращению.

Ходатайств о возмещении судебных расходов в процессе рассмотрения спора от стороны истца не поступило.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Комисаровой Е. А. к ООО «Торговый дом «Сигма» - удовлетворить.

Признать за Комисаровой Е. А., пол женский, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения <адрес>, гражданство Российской Федерации, паспорт №, выдан ТП № Отдела УФМС России по Санкт – Петербургу и Ленинградской области в Василеостровском районе г.Санкт – Петербурга ДД.ММ.ГГГГ, код подразделения №, зарегистрированной по адресу: <адрес>, право собственности на <адрес> – <адрес>, общей площадью 26 кв.м.

Право собственности ООО «Торговый дом «Сигма», ИНН:№ ОГРН: №, на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, зарегистрировано за № от ДД.ММ.ГГГГ – прекратить.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: Т.С.Завьялова