

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Невский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Хвещенко Е.Р., при
секретаре Гоммер К.С., адвокате Мазитове Т.Ф.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
XXXXXXа Якова Васильевича к ООО «Торговый Дом «Сигма» о признании права
собственности, признании соглашения недействительным, по иску YYYUYUYUой
Марии Владиславовны к ООО «Торговый Дом «Сигма» о признании права
собственности, признании соглашения недействительным,

УСТАНОВИЛ:

XXXXXX Я.В. обратился в Невский районный суд Санкт-Петербурга с
иском к ООО «Торговый Дом «Сигма» о признании права собственности на
квартиру № 130 в доме 17 корпус 1 по Рыбацкому пр. в Санкт-Петербурге и
признании недействительным соглашения о расторжении предварительного
договора купли-продажи от 28 ноября 2014 года. В обоснование заявленных
требований истец указал, что 17 октября 2008 года заключил с ответчиком
предварительный договор купли-продажи, по условиям которого стороны
обязались в будущем заключить договор купли продажи спорной квартиры.
Обязательство по оплате стоимости квартиры истцом исполнено в полном объеме.
28 ноября 2014 года между сторонами были подписаны соглашение о расторжении
предварительного договора купли-продажи и договор купли- продажи спорной
квартиры. В государственной регистрации права собственности истца на квартиру
отказано, со ссылкой на отсутствие полномочий у лица, подписавшего договор
купи-продажи от 28 ноября 2014 года. Вместе с тем, истец полагает, что приобрел
право собственности на квартиру, поскольку в полном объеме и своевременно
оплатил стоимость квартиры, соглашение о расторжении предварительного
договора купли- продажи недействительно по основаниям п. 2 ст. 170 ГК РФ,
поскольку фактически 28 ноября 2014 года между сторонами было заключено
соглашение о новации ранее возникших обстоятельств, где расчеты производились
уже в рублях.

С аналогичным по своему содержанию исковым заявлением обратилась в
Невский районный суд Санкт-Петербурга YYYUYUYUа М.В., которая просила
признать за собой право собственности на квартиру № 336 в доме 17 корпус 1 по
Рыбацкому пр. в Санкт-Петербурге, признать соглашение о расторжении

предварительного договора купли-продажи от 12 августа 2009 года недействительным по основаниям п. 2 ст. 170 ГК РФ, применив к данной сделке правила ст. 414 ГК РФ.

Определением Невского районного суда Санкт-Петербурга от 7 мая 2015 года гражданские дела по искам ХХХХХХа Я.В. и УУУУУУУой М.В. объединены в одно производство.

В судебном заседании истица УУУУУУУа М.В. и представитель истцов адвокат Мазитов Т.Ф. искивые требования поддержали в полном объеме.

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

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

Суд, выслушав лиц, явившихся в судебное заседание, изучив и оценив представленные в материалы дела доказательства, приходит к следующему.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28 июня 2005 года № 929 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корпус 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.), 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: Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корпус 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.), за счет собственных и привлеченных средств.

Во исполнение вышеуказанного Постановления правительства Санкт-Петербурга 14 октября 2005 года 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 14 октября 2005 года № 13/ЗКС-03466.

1 августа 2006 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано разрешение на строительство № 15336.1 с-5-2005.

24 июля 2006 года между ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» (застройщик) и ООО «Торговый Дом «Сигма» (инвестор) заключен договор № Н-80/2006-и об инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному

адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., участок 1 (северо- западнее д. 12, корп. 2, лит. А по Шлиссельбургскому пр.). 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 21 октября 2011 года на основании договора № Н-80/2006-и ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» передало, а ООО «Торговый Дом «Сигма» приняло в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., дом 17, корпус 1, для оформления в собственность квартиры, в том числе, квартиры под условными номерами 130 и 337.

Право собственности ООО «Торговый Дом «Сигма» на квартиры № 130, площадью 66,4 кв.м, и № 336 (условный номер 337), площадью 26,2 кв.м, зарегистрировано Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.

Из представленных истцами доказательств усматривается, что 17 октября 2008 года между ООО «Торговый Дом «Сигма» (продавец) и ХХХХХХ Я.В. (покупатель) заключен предварительный договор № 130Рыб 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: Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.) (л.д. 19-23).

Согласно п. 7 Представительного договора стороны обязались в течение 30 дней со дня государственной регистрации права собственности продавца на квартиру заключить основной договор купли-продажи.

Стоимость квартиры определена в п. 8.1. Предварительного договора и составляет 83681 доллар США.

В соответствии с Приложением № 1 к предварительному договору № 130Рыб, предметом договора купли-продажи является квартира в жилом доме по строительному адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр., расположенная в осях: 1-5; А-В, временный номер 130, имеющая следующие характеристики: общая площадь - 64,37 кв.м., жилая площадь - 28,99 кв.м., этаж - 18, секция - 01 (л.д. 24).

12 августа 2009 года между ООО «Торговый Дом «Сигма» и УУУУУУУУой М.В. заключен предварительный договор купли-продажи за № 337Рыб. Стоимость

квартиры определена сторонами в размере 60791,81 долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не ниже чем на дату заключения договора (л.д. 78-81).

Согласно Приложению № 1 к предварительному договору № 337Рыб, предметом договора купли-продажи является квартира-студия в жилом доме строительному адресу: Санкт-Петербург, Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр., расположенная в осях: 29-30, временный номер 337, имеющая следующие характеристики: общая площадь - 24,61 кв.м., жилая площадь - 16,50 кв.м., этаж - 2, секция - 04 (л.д. 82).

В соответствии с актом сверки на 06.11.2014, стоимость квартиры выплачена ХХХХХХом Я.В. в размере 87879,99 долларов США, что в рублевом эквиваленте составляет 2812159 рублей 64 копейки (л.д. 13-15).

Согласно акту сверки с дольщиком на 06.01.12, стоимость квартиры выплачена УУУУУУУой М.В. в размере 60791,81 долларов США, что в рублевом эквиваленте составляет 1937400 рублей 82 копейки; в связи с изменением площади квартиры, истицей произведена доплата (л.д. 85-87).

28 ноября 2014 года ООО «Торговый Дом «СИГМА» и ХХХХХХ Я.В. подписали соглашение о расторжении предварительного договора № 130Рыб купли-продажи жилого помещения от 17 октября 2008 года в пользу заключения договора купли-продажи, уплаченные по договору денежные средства в размере 2812159 рублей 64 копеек были возвращены покупателю (л.д. 37).

28 ноября 2014 года между ХХХХХХ Я.В. и ООО «Торговый Дом «СИГМА» заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «Торговый Дом «СИГМА» продает, а ХХХХХХ Я.В. покупает квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., дом 17, корпус 1, квартира 130, общей площадью 66,4 кв.м., стоимостью 2812159 рублей 64 копейки, В этот же день сторонами подписан акт приема-передачи квартиры (л.д. 38, 40).

Согласно квитанции к приходному кассовому ордеру № 1706 от 28 ноября 2014 года и чеку стоимость квартиры, в размере 2812159 рублей 64 копеек, уплачена ХХХХХХ Я.В. в пользу ООО «Торговый Дом «СИГМА» (л.д. 41).

9 октября 2014 года ООО «Торговый Дом «СИГМА» и УУУУУУУа М.В. также заключили соглашение о расторжении предварительного договора № 337Рыб купли-продажи жилого помещения от 12 августа 2009 года, денежные средства, уплаченные УУУУУУУой М.В. в рамках предварительного договора купли-продажи, возвращены последней (л.д. 100).

В этот же день (9 октября 2014 года) между ООО «Торговый Дом «СИГМА» заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «Торговый Дом «СИГМА» продало, а УУУУУУУа М.В. купила за 2053874 рубля 20 копеек, квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., дом 17, корпус 1, квартира 336; квартира передана УУУУУУУой М.В. по акту приема-передачи от 9 октября 2014 года (л.д. 101-102).

Факт уплаты УУУУУУУой М.В. стоимости квартиры подтвержден квитанцией к приходному кассовому ордеру № 1433 от 9 октября 2014 года и чеком (л.д. 88).

Соглашения о расторжении предварительных договоров и договоры купли-продажи подписаны от имени ООО «Торговый Дом «СИГМА» - генеральным директором Дерендяевой К.И.

В регистрации прав собственности ХХХХХХа Я.В. и УУУУУУУой М.В. Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу отказано, ввиду ничтожности решения, оформленного протоколом внеочередного общего собрания участников ООО «Торговый Дом «СИГМА» от 1 августа 2014 года № 1/2014, об избрании на должность генерального директора общества Дерендяевой К.И. (л.д. 16-18, 72-73).

Вместе с тем, согласно части 1 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения указанных сделок) 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, а не ничтожными, как ранее, 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., избранным на должность единогласным решением внеочередного общего собрания участников ООО «Торговый Дом «СИГМА», оформленным протоколом б/н от 18 марта 2015 года, подтвердил факт уплаты истцами стоимости квартир, требования о признании договоров купли-продажи от 9 октября 2014 года и 28 ноября 2014 года недействительными не заявил, против удовлетворения исковых требований не возражал, одобряя, тем самым, вышеуказанные сделки.

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.

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.

Согласно положениям ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Исходя из положений приведенных правовых норм, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, истцы, надлежащим образом исполнившие свои обязательства по договорам купли-продажи путем внесения платы за приобретенные квартиры в полном объеме, вправе требовать признания за ними права собственности на спорные объекты недвижимости, при этом отсутствие полномочий Дерендяевой К.И. на подписание от имени юридического лица договоров купли-продажи не может являться основанием для ущемления их прав, учитывая, что в дальнейшем данная сделка была одобрена юридическим лицом.

Оснований для признания соглашений о расторжении предварительных договоров купли-продажи недействительными по основаниям п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

В силу п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

В нарушение требований ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истцы не представили суду доказательств того, что соглашения о расторжении предварительных договоров купли-продажи заключались с целью прикрыть иные сделки.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ХХХХХХ Якова Васильевича и УУУУУУУой Марии Владиславовны удовлетворить частично.

Признать за ХХХХХХ Яковом Васильевичем, 23 июля 1977 года рождения, уроженцем г. Волгоград, гражданином Российской Федерации, пол - мужской, паспорт: УУУУУУУУ выдан УУУУУУУУУУ, зарегистрированным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Турку, дом 32УУУУУУ право собственности на двухкомнатную квартиру № 130, расположенную на 18 этаже дома № 17 корпус 1 по Рыбацкому пр. в Санкт-Петербурге, общей площадью 66,4 кв.м., жилой площадью - 31,0 кв.м.

Признать за УУУУУУУой Марией Владиславовной, 26 октября 1980 года рождения, уроженкой г. Пермь, гражданской Российской Федерации, пол - женский, паспорт: ХХХХХХХХ, выдан ХХХХХХ, зарегистрированной по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. ХХХХХХХХ право собственности на квартиру № 336, расположенную на 2 этаже дома № 17 корпус 1 по Рыбацкому пр. в Санкт-Петербурге, общей площадью 26,2 кв.м., жилой площадью - 17,6 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья:

Мотивированное решение изготовлено 27 мая 2015 года.



КОПИЯ ВЕРНА
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]