

РЕШЕНИЕ 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 ЗХХХ,  
ХХХХХХХ к ООО «Торговый дом «Сигма» о признании права собственности на  
квартиру.

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в Невский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ООО  
«Торговый Дом «Сигма» о признании права собственности на квартиру № 303 в  
доме 17 корпус 1 по Рыбацкому пр. в Санкт-Петербурге по  $1/2$  доли на праве  
собственности в жилом помещении за каждым. В обоснование заявленных  
требований истцы указали, что 16 июля 2009 года с ответчиком был заключен  
предварительный договор купли-продажи квартиры, по условиям которого стороны  
обязались в будущем заключить договор купли продажи спорной квартиры.  
Обязательство по оплате стоимости квартиры исполнено в полном объеме в сумме  
2 371 456 руб. 98 коп., 26 ноября 2010 года между сторонами подписано  
дополнительное соглашение, по которому квартира передана истцу для отделки  
помещения, 28 ноября 2010 г. составлен акт приема - передачи квартиры.  
31.12.2010. многоквартирным дом принят государственной комиссией в  
эксплуатацию, с присвоением адреса. Право собственности на квартиру  
зарегистрировано за ответчиком. 28.10.2014. между сторонами составлен акт  
приема передачи объекта недвижимости, поскольку все обязательства сторон в  
полном объеме исполнены. В государственной регистрации права собственности на  
квартиру уполномоченным органом отказано, со ссылкой на отсутствие  
полномочий у лица, подписавшего правоустанавливающие документы на квартиру.

Вместе с тем, истцы полагают, что приобрели право собственности на  
квартиру, поскольку в полном объеме и своевременно оплатили 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 истцов на объект недвижимости  
никем не оспорено. В связи с чем, полагают, что их имущественные права подлежат  
восстановлению на основании судебного акта, путем признания за ними права  
собственности на спорное жилое помещение.

В судебном заседании истцы не явились, извещены о времени и месте  
рассмотрения спора. Представитель истцов по доверенности в суд явился, исковые  
требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании не возражал против удовлетворения иска, подтвердил факт оплаты стоимости жилья истцами, 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.

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 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, действие которого продлено до 23 июня 2010 года.

24 июля 2006 года между ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» (застройщик) и (ХХ) «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 и 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 31 октября 2011 года на основании договора № Н-80/2006-и ФГУП «Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры им. Д.В. Ефремова» передал, а ООО «Торговый Дом «Сигма» принял в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург,

Рыбацкий пр., дом 17, корпус I, для оформления в собственность квартиры, в том числе, квартиру под условным номером 303.

Право собственности ООО «Торговый Дом «Сигма» на квартиру № 303, площадью 26,9 кв.м, зарегистрировано Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу за № 78-78-77/031/2014-063 от 08.08.2014.

Из представленных истцами доказательств усматривается, что 16 июля 2009 года между ООО «Торговый Дом «Сигма» (продавец) и Воронцовой М.С., (до вступления в брак) заключен предварительный договор № 304 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: Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.) (л.д. 22-27).

Согласно п. 7 договора стороны обязались в срок до 16 июля 2010 г. дней со дня государственной регистрации права собственности продавца на квартиру и при условии полного исполнения покупателем обязанностей по оплате заключить основной договор купли-продажи. ( л.д.22)

Стоимость квартиры определена в п. 8.1. Предварительного договора и составляет 68 649,17 доллар США.

В соответствии с Приложением № 1 к предварительному договору № 304Рыб, 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 - 28,26 кв.м., жилая площадь - 16,50 кв.м., этаж - 08, подъезд - 03 (л.д. 26).

После заключения брака 25.07.2009 года, истце присвоена фамилия - XXXXXXXXXXа. ( л.д. 11)

26.11.2010 г. между XXXXXXXXXXой М.С. и ответчиком заключено дополнительное соглашение о предоставлении жилого помещения в целях осмотра и подписания смотрового акта.(л.д.29) Соглашение к договору от .0.04.2010. об оплате покупателем дополнительной площади, \$а счет ес увеличения до 1,94 кв.м, в сумме 4 712,65 долларов США. ( л.д.49)

28.10.2010 г. между ответчиком и истцом, XXXXXXXXXXой М.С. заключен договор купли-продажи квартиры № 303 дома 17 корп.1 по Рыбацкому пр. в С -:;кт - Петербурге, общей площади 26,9 кв.м., жилой площадью 18,2 кв.м., зс.'о.могательной площадью 8,7 кв.м., расположена на 8 лаже жилого дома Г 0 года постройки. Право собственности продавца на жилое помещение ^регистрировано в установленном порядке 08.08.2014 г. Квартира продана :о:<упателю по цене 2 352 628,98 руб., расчеты произведены до подписания юговора. По акту приема передачи от 28.10.2014. квартира передана покупателю в состоянии соответствующем условиям договора купли- продажи. ( л.д.39-40,37-38)

В соответствии с актом сверки па 15.12.2011, а также актами сверки от 28.10.2014 г. стоимость квартиры выплачена XXXXXXXXXXой М.С. в размере

2 352 628 руб. 98 коп., обязательства по оплате произведены истцом полностью, что также подтверждается квитанциями к приходному кассовому ордеру № 1553 от 28.10.2014 г, о принятии ответчиком от истца, ХХХХХХХХХой VI.C. денежных средств в указанной сумме, (л.д. 11 -21,41).

Договор купли-продажи и акт приема передачи квартиры от 28.10.2014 г. подписаны от имени юридического лица, ООО «Торговый Дом «СИГМА», генеральным директором Дерендяевой К.И., действующей на основании Устава.

Согласно справке ГСЖ «Рыбацкий» задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг истцы на 08.07.2015 г. не имеют. ( л.д.36)

Регистрация права собственности истцов в отношении спорного объекта Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу была приостановлена, в виду поступления заявления к ним со стороны ХХХХХХХХХой М.С. (л.д. 42)

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, 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 Д.В., подтвердил факт: оплата / .?с::;ами . мости квартиры, требования о признании договора куп.;- - г . : х ' о 2^ -оря 2014 года недействительным не заявил, против \ловле • ре • . - в ы х требований не возражал, одобрив, тем самым, в ; » ^ **сделку.**

В силу ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федера.,!' г-- \_ Г.- зенности на имущество, которое имеет собственника, уже:

- ..оретено другим лицом на основании договора ку . . - \_~ения или иной сделки об отчуждении этого имущеe ва.

В соответствии со ст. 432, 433 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях 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).

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 договору купли-продажи путем внесения платы за приобретенную квартиру в полном объеме, фактически принявшие имущество во владение и пользование им, вправе требовать признания за ними права собственности на спорные объекты недвижимости.

При этом отсутствие полномочий Дерендяевой К.И. на представление интересов юридического лица с 14.08.2014 г., оспоренное на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга от 08.05.2015 года, не может являться основанием для ущемления интересов истцов на надлежащее оформление их права собственности на объект недвижимости. Данное приобретено по возмездной сделке, юридическое лицо получило денежные средства в полном объеме, и в дальнейшем одобрило данную сделку, иное означает неосновательное обогащение юридического лица.

Исходя из положений статей 309, 310 ГК РФ, XXXXXXXXXа М.С.. XXXXXXXXX О.Ю.. надлежащим образом исполнившие свои обязательства по договору купли-продажи путем внесения платы в полном объеме, вправе были 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 требования о признании за ними права собственности на объект недвижимости.

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

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).

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 договору купли-продажи путем внесения платы за приобретенную квартиру в полном объеме, фактически ронявшие имущество во владение и пользование им, вправе требовать признания за ними права собственности на спорные объекты недвижимости.

При этом отсутствие полномочий Дерендяевой К.И. на представление - интересов юридического лица с 14.08.2014 г., оспоренное на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга от 08.05.2015 года, не может - ,яться основанием для ущемления интересов истцов на надлежащее : оформление их 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.

Исходя из положений статей 309, 310 ГК РФ, ХХХМ.С., ХХХ О.Ю., надлежащим образом исполнившие свои обязательства по договору купли-продажи путем внесения платы в полном объеме, вправе *гл* рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договор) со роны продавца, а при неисполнении обязательства другой стороной - \*.5овать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования признания за ними права собственности на объект недвижимости.

Третье лицо не представило никаких возражений на заявленный иск, а \_• же оснований для отказа в признании за истцами права собственности на рное жилое помещение.

В соответствии со ст. п.2 ст. 34 СК РФ спорное имущество приобретено истцами в период брака и относится к совместной собственности супругов и доли в спорной квартире признаются судом за истцами равными.

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 сторон не поступило.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования XXXXXXXXXXой, XXXXXXXXXXа к ООО «Торговый дом «Сигма» - удовлетворить.

Признать за XXXXXXXXXXой, пол женский, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], право собственности на  $\frac{1}{2}$  долю в праве общей долевой собственности на квартиру № 303, дома 17 корп.1 пр. Рыбацкий Санкт - Петербурга, общей площадью 26,9 кв.м.

Признать за XXXXXXXXXXым [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] право собственности на  $\frac{1}{3}$  долю в праве общей долевой собственности на квартиру № 303, дома 17 корп.1 по пр. Рыбацкий Санкт - Петербурга, общей площадью 26,9 кв.м.

Право собственности ООО «Торговый дом «Сигма», И1111:7810636750. ОГРН: 1027809197800, на жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт - Петербург, пр. Рыбацкий, дом 17 корпус I квартира 303. зарегистрировано за № 78-78-77/031/2014-063 от 08.08.2014 г. - прекратилть

Определение Невского районного суда Санкт - Петербурга от 6 июля 2015 года о запрете Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу производить регистрационные действия по регистрации перехода права собственности в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт - Петербург, Рыбацкий проспект, дом 17 корпус 1 квартира 303 до вступления в законную силу решения суда по гражданскому делу 2-5774/2015, а также о запрете ООО «Торговый дом «Сигма» производит!» любые действия по отчуждению жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт - Петербург, Рыбацкий проспект, дом 17 корпус 1 квартира

303; обременять правами третьих лиц, том числе путем предоставления указанной квартиры в качестве обеспечения и исполнения обязательств юридического лица и иных лиц, до вступления в законную силу решения суда по гражданскому делу 2-5774/2015 г. - отменить.

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

суда в окончательной форме.

Судья:

Т.С.Завьялова

