

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

09 июля 2018 года

г. Всеволожск

Всеволожский городской суд Ленинградской области в составе судьи:
председательствующего судьи Гусева Е.В.,
при секретаре Кинаркине Д.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Будкиной Натальи Валерьевны к ООО «Норманн» о признании права
собственности на объект недвижимого имущества, освобождении квартиры
от ареста,

У С Т А Н О В И Л:

Будкина Н.В. обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «Норманн», в котором просит признать за ней право собственности на трехкомнатную квартиру № 663, общей площадью 79, 3 кв.м., расположенную по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, ул. Шувалова, дом 10/18, освободить квартиру от ареста, наложенного по акту о наложении ареста (описи имущества) от 13.10.2017г. судебным приставом-исполнителем Выборгского районного отдела УФССП Росси по Санкт-Петербургу Торосьяном В.И. (порядковый номер квартиры 44 в акте), взыскать с ООО «Норманн» расходы по уплате государственной пошлины в размере 17 777 рублей 50 копеек. В обоснование заявленных требований ссылается на то, что 14.07.2015г. между ООО «Норманн ЛО» и Будкиной Н.В. заключен договор № Д57-6/6-2а участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенной аптекой встроенным раздаточным пунктом молочной кухни (корпус 3) второй этап строительства, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом со встроенной аптекой встроенным раздаточным пунктом молочной кухни и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору, передать ему объект долевого строительства - квартиру. Финансовые обязательства по данному договору были исполнены истцом в размере 2 624 598 рублей 26 копеек в полном объеме. 21.12.2016г. стороны подписали соглашение о расторжении договора, а также заключили предварительный договор купли-продажи квартиры № ДЗ/9-3а от 21.12.2016г., по которому стороны обязались в будущем заключить основной договор купли-продажи трехкомнатной квартиры в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, ул. Шувалова д. 10/18, ЖК «Десяткино»,

2

квартира 663, общей площадью 79, 3 кв.м. Стоимость квартиры составила 4 555 499 рублей 52 копейки и с учетом взаимозачетов оплачена истцом в полном объеме 21.12.2016г. 23.12.2016г. квартира передана истцу во временное пользование и с того времени истец фактически проживает в квартире с семьей. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получен ответчиком 01.03.2017г., однако ответчик до настоящего времени не оформил свое право собственности на спорную квартиру, основной договор купли-продажи до настоящего времени не заключен. 13.10.2017г. судебным приставом-исполнителем в рамках множества исполнительных производств в отношении ответчика был наложен арест на имущество ООО «Норман», а также на квартиру, принадлежащую истцу. Указанная обеспечительная мера будет препятствовать ей в регистрации права собственности в отношении спорной квартиры.

Истец Будкина Н.В. в судебное заседание не явилась, в порядке ст. 48 ГПК РФ направила в суд своего представителя адвоката Кулагина О.В., действующего на основании доверенности.

Ответчик ООО «Норманн», извещенный надлежащим образом, в судебное заседание не явился, представил отзыв на исковое заявление, в котором не возражал против удовлетворения исковых требований.

Третьи лица Помосова Т.Л., Кузьмин В.А., Расходчиков В.В., Редкова Н.А., Мерзликина М.В., УФК Ленинградской области (МИФНС России по Ленинградской области), УФК по Санкт-Петербургу (Управление Федерального казначейства по Санкт-Петербургу), Голуб Д.Б., УФК по Ленинградской области (МИФНС России № 3 по Ленинградской области), УФК по Ленинградской области (МИФНС России по г. Сосновый бор), Барашкин Р.Ф., Емонаков Д.А., Раузер А.Н., Алексеева Д.Н., Клюмко С.В., Болдак Л.Д., Васильева Н.Н., Васильев И.А., Ковальчук О.М., Давыдова Л.В., Давыдов А.Ю., Шомахова З.Р., Звягинцев С.В., Звягинцева А.К., УФК по Санкт-Петербургу (МИФНС России № 17 по Санкт-Петербургу), Кошеленко Т.Б., Лукашев И.А., Прохорова А.А., Макушева О.В., Строков Г.А., Козенец В.В., Елькина А.А., Андреева О.Ю., Ильичева О.В., Раимбаева А.Д., Свечникова В.А., Чернявская Ю.В., Скорик А.С., Сергеева О.В., Сергеев Д.К., Мочалов С.И., Куделькин С.С., Боровский Н.В., Иванишин С.М., Алпацкий П.С., Сидорчук П.А., Луконина Т.А., Грищенко А.А., Казанцев Е.В., Нечаев Д.С., Чередниченко Ю.О., Евстифеева О.С., Фролова С.В., Цветкова Ф.В., Великанова А.В., Кибалюк А.М., Коренев Д.А., Карасев М.Ю., Гурцкий К.К., Куш Н.М., Деккер С.А., Болдырева О.В., Соколов О.С., Уваров Н.В., Третьякова А.В., Третьяков А.В., Игонькина К.В., Решетов Д.Е., Игонькин В.В., Игонькина О.А., Фролова О.В., Зайцева Т.В., Янченко Н.И., Борисов В.Ю., Федотова А.А., Зинченко С.А., Капитанец А.К., Васильев О.Н., Кузьмин К.В., Куликова Н.С., Хачатрян А.В., Пронина Г.Я., Рылеева Л.Б., Бондарева Н.К., Прокофьева С.А., Шадрин А.В., Константинова Е.В., Круглов Е.А., Аверченков А.Е., Суматохин В.И., Аверченкова О.А., Володин К.В., Аксененко Н.А., Иванова О.А., УФК по г. Санкт-Петербургу (Межрайонная ИФНС России № 10 по Санкт-Петербургу), Назаренко Ю.В.,

Кубрина Т.А., Дементьева А.Н., Андреева С.П., Никифорова С.К., Коваленко А.В., Швец С.В., Иванов С.А., Капитан М.А., Панов А.А., Брынза М.Ф., Брынза В.П., Демешкина Л.С., Горкунова Л.И., Горкунова В.А., Лукин Д.Г., Новиков А.А., Касаткин Ю.Б., Толстоногов А.Л., Данилова А.А., Стуков С.Б., Манджаева Б.У., Буслова Е.Г., Ковалев П.А., Дворянова И.В., Андриюшова М.Ю., Ковалева Е.Н., Турусинова Е.Н., Швецова Т.В., Побережная Н.А., Иванова С.В., Дроздова М.В., Демешкина Н.Б., Головань Г.К., Баранова В.В., Шаталов О.А., Хазиева О.М., Петриняк А.Б., Петриняк Л.В., УФК по Ленинградской области (Администрация МО Сосновоборский городской округ), Усс А.К., Суматохин М.В., Арташова Т.А., Ключкина О.Ю., Усс И.И., Сахарова А.В., Космачева М.С., Мкртычян Н.С., Петросян Л.Л., Юлдашев А.Х., Васильева А.Р., Юхта В.П., Перепелица А.В., Ушакова О.А., судебный пристав-исполнитель Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств города Санкт-Петербурга Кашапова И.Ф., в судебное заседание не явились, судом принимались меры к надлежащему извещению.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика и третьих лиц.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, изучив и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 309 и 314 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом и в срок, предусмотренные обязательством.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Судом установлено, что 21.12.2016 года между ООО «Норманн» и Будкиной Н.В. заключен предварительный договор купли-продажи квартиры № ДЗ/9-3а.

В соответствии с предметом предварительного договора (пункт 1.1.) стороны обязуются в будущем заключить между собой договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, в соответствии с которым продавец будет обязан передать в собственность покупателя, а покупатель будет обязан принять и оплатить квартиру, расположенную по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриновское сельское поселение, пос. Мурино, улица Шувалова, дом 10/18 квартира 663, со следующими идентификационными и техническими данными: номер квартиры – 663, количество комнат – 3; этаж – 9; общая площадь – 73, 8 кв.м, в т.ч. жилая – 43, 5 кв.м; вспомогательная - 30, 3 кв.м., общая площадь квартиры с учетом площади лоджий, балконов, террас, веранд 79, 3 кв.м.

Согласно п. 1.3 договора, основной договор купли-продажи квартиры будет заключен между сторонами в срок не позднее 30 календарных дней с

момента получения продавцом документов, подтверждающих его право собственности на квартиру, но в любом случае не ранее исполнения покупателем обязательств, предусмотренных п. 4.1 настоящего договора.

Пункт 4.1. покупателем исполнен в полном объеме, произведена оплата стоимости квартиры по предварительному договору в размере 4 555 499 рублей 52 копейки.

Ранее, 14.07.2015 г. между ООО «Норман ЛО» и Будкиной Н.В. был заключен Договор № Д57-6/6-2а участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенной аптекой, встроенным раздаточным пунктом молочной кухни (корпус 3) Второй этап строительства.

21.12.2016г. между ООО «Норманн ЛО» и ООО «Норманн» заключено соглашение о переводе долга по договору Д57-6/6-2а участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенной аптекой, встроенным раздаточным пунктом молочной кухни (корпус 3), Второй этап строительства от 14.07.2015г, согласно первоначальный должник (ООО «Норманн ЛО») передает, а новый должник (ООО «Норманн») принимает долг по договору Д57-6/6-2а, заключенному между первоначальным должником (застройщиком по договору) и Будкиной Н.В.

21.12.2016г. между ООО «Норманн ЛО» и Будкиной Н.В. заключено соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенной аптекой, встроенным раздаточным пунктом молочной кухни (корпус 3), Второй этап строительства от 14.07.2015г.

21.12.2016 г. между ООО «Норманн» и Будкиной Н.В. заключено соглашение о зачете встречных однородных требований. Данным соглашением, стороны утвердили, что к зачету подлежит сумма в размере 2 624 598 рублей 26 копеек. Остаток по договору составлял сумму в размере 2 624 598 рублей 26 копеек. После проведения зачета взаимных однородных требований, остаток задолженности Будкиной Н.В. составил 1 930 901 рубль 26 копеек. Данную сумму истец также выплатил, что подтверждается чек-ордером от 21.12.2016г.

Как следует из материалов дела, многоквартирный дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, улица Шувалова, дом 10/18 располагается на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 24 389 кв.м. адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:414. Субъектом права является ООО «Норманн» (ИНН 7802377332) на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок серии 47 АВ 011072 от 04.07.2012г.

09.10.2013г. администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района

Ленинградской области ООО «Норманн» было выдано разрешение на строительство №RU47504307-69.

01.03.2017г. ООО «Норманн» было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №47-RU47504307-69-2013.

Передача квартиры № 663 по акту приема-передачи в пользование по предварительному договору купли-продажи №ДЗ/9-3а состоялась 23.12.2016г. Согласно объяснениям истца, квартира находится в его пользовании, истец проживает там постоянно, оплачивает коммунальные услуги.

Если в силу закона для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества - статья 224 Гражданского кодекса РФ.

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса 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).

Истцом была уплачена стоимость квартиры и сам объект недвижимости был передан ему по акту приема-передачи.

Таким образом, стороны, достигнув соглашения по существенным условиям договора, фактически исполнили их, что свидетельствует о сложившихся отношениях по купле-продаже имущества.

Поскольку истцом надлежащим образом в полном объеме исполнены обязательства по договору путем внесения платы за квартиру, в силу статей 12, 309, 310 Гражданского кодекса РФ он вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств со стороны ответчика, а при их неисполнении ответчиком - требовать защиты своих прав, в том числе путем предъявления иска о признании права собственности на квартиру.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в статье 10 данного кодекса, а способы защиты - в его статье 12, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость (статья 12 Гражданского кодекса РФ).

Истец исполнение обязательств по оплате квартиры подтвердил документально, квартира передана в его фактическое владение, он исполняет обязанности собственника по содержанию имущества, ответчиком данные обстоятельства подтверждены.

При указанных обстоятельствах, требования о признании права собственности на квартиру являются законными и подлежащими удовлетворению.

На указанную квартиру наложено обременение в виде ареста согласно акту судебного пристава - исполнителя Выборгского районного отдела УФССП России по Санкт-Петербургу от 13.10.2017г. по сводному исполнительному производству, предметом которого является задолженность ООО «Норманн» перед физическими лицами и органами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 80 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе, в том числе и в течение срока, установленного для добровольного исполнения должником содержащихся в исполнительном документе требований, наложить арест на имущество должника.

В силу части 1 статьи 119 указанного Федерального закона, в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из описи.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце втором пункта 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", при наложении ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не принадлежащее должнику, собственник имущества вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста.

По смыслу перечисленных норм и постановления, разъясняющего их, следует, что основанием для освобождения имущества от ареста является установленный факт принадлежности спорного имущества на момент наложения ареста иному лицу, а не должнику.

Таким образом, основанием такого иска должно являться то обстоятельство, что арестовано имущество, принадлежащее истцу на таком праве, которое исключает реализацию имущества по обязательствам должника, обеспеченным арестом.

Поскольку на момент составления судебным приставом акта о наложении ареста (описи имущества), в том числе в отношении спорной квартиры, а именно: 13.10.2017г. данная квартира принадлежала на основании предварительного договора купли-продажи истцу, ООО «Норманн» ее собственником не являлся, поэтому имеются основания для удовлетворения иска об освобождении имущества от ареста.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Будкиной Натальи Валерьевны к ООО «Норманн» о признании права собственности на объект недвижимого имущества, освобождении квартиры от ареста удовлетворить.

признать за Будкиной Натальей Валерьевной право собственности на трехкомнатную квартиру № 663 общей площадью 79, 3 кв.м., расположенную в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, улица Шувалова, дом 10/18.

Освободить квартиру № 663 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, поселок Мурино, ул. Шувалова, дом 10/18 от ареста, наложенного по акту о наложении ареста (описи имущества) от 13.10.2017г. судебным приставом-исполнителем Выборгского районного отдела УФССП России по Санкт-Петербургу Торосьяном В.И. (порядковый номер квартиры 44 в акте).

Взыскать с ООО «Норманн» в пользу Будкиной Натальи Валерьевны расходы по уплате государственной пошлины в размер 17 777 рублей 50 копеек.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Всеволожский городской суд Ленинградской области.

Судья



Е.В. Гусева

