



**РЕШЕНИЕ СУДА**  
**Именем Российской Федерации**

**14 апреля 2015 года** г. **Ногинск** **Московская область**

Ногинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Матета А.И.,

с участием адвоката Маркина М.М.,

при секретаре Кобелевой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к

о признании

права собственности на квартиру,

**УСТАНОВИЛ:**

обратился в суд с иском к

о признании

права собственности на квартиру, ссылаясь на следующее.

02 декабря 2013 года между и был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения №Кр-1/13-ТАВ (далее Договор №Кр-1/13-ТАВ). Объектом Договора №Кр-1/13-ТАВ является квартира в трехэтажном трехсекционном многоквартирном жилом доме « » по адресу:

условный

номер квартиры , общей площадью с лоджиями 56,6 кв.м ( ).

В соответствии с п.1.6. Договора №Кр-1/13-ТАВ стоимость квартиры составляет 2 250 000 рублей.

Согласно п.2.1.1. Договора №Кр-1/13-ТАВ сумма в размере 2 250 000 рублей уплачивается одновременно с подписанием данного договора наличными.

свои обязательства выполнил в полном объеме, а именно оплатил сумму по Договору №Кр-1/13-ТАВ в размере 2 250 000 рублей, что подтверждается распиской от 02.12.2013 г.

По условиям Договора №Кр-1/13-ТАВ (п. 1.1.) обязался при условии регистрации им права собственности на жилое помещение в трехэтажном трехсекционном многоквартирном жилом доме « » по адресу:

, условный номер квартиры , общей площадью 56,6 кв.м., (

), заключить Договор купли-продажи жилого помещения.

В соответствии с п.4.1. Договора №Кр-1/13-ТАВ стороны обязуются заключить основной договор в срок до 01 «мая» 2014 года.

Указанный жилой дом по адресу:

, построен, введен в эксплуатацию 16.06.2014 г.



и на квартиры расположенные в доме № \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, 02 сентября 2014 г. оформлено право собственности на имя \_\_\_\_\_.

При этом до настоящего времени Договор купли-продажи жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_, условный номер квартиры \_\_\_\_\_,

( \_\_\_\_\_ ), между Сторонами не заключен.

Согласно выписке из ГКН, запрошенной на сайте Росрееста, указанной квартире присвоен кадастровый номер 50:16:0301003:914, общая площадь 51,1 кв.м.

19.12.2014 г. адвокатом Поляк М.И., представителем \_\_\_\_\_, было направлено заявление \_\_\_\_\_ о возможности заключения договора купли-продажи.

Ответ от \_\_\_\_\_ не последовало.

Таким образом, \_\_\_\_\_ уклоняется от передачи права собственности на спорную квартиру \_\_\_\_\_ несмотря на то, что тот исполнил предварительный договор в полном объеме.

Истец просил суд: признать за \_\_\_\_\_ право собственности на квартиру общей площадью 51,1 кв.м., расположенную по адресу: \_\_\_\_\_

Истец \_\_\_\_\_ в судебное заседание не явился, о явке в суд извещен надлежащим образом.

Представитель истца \_\_\_\_\_ Поляк М.И. в судебном заседании исковые требования поддержала, дала суду объяснения, аналогичные доводам искового заявления.

Ответчик \_\_\_\_\_ в судебное заседание не явился.

Представитель ответчика Маркин М.М., назначенный судом в порядке ст.50 ГПК РФ, исковые требования не признал.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с п.2 ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно ст. 218 ГК РФ 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.

Исходя из ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий



и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Исходя из ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно ст. 16 и 17 ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лиц. При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации перехода прав собственности регистрируется на основании вступившего в силу решения суда, вынесенного по требованию другой стороны и являющееся одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права, пресечения действий нарушающих право, взыскания неустойки, компенсации морального вреда и иными способами, предусмотренными законами.

Согласно ст. 30 ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Из материалов дела усматривается, что 02 декабря 2013 года между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения №Кр-1/13-ТАВ (л.д. 7-11).

Объектом Договора №Кр-1/13-ТАВ является квартира в трехэтажном трехсекционном многоквартирном жилом доме « \_\_\_\_\_ » по адресу:

\_\_\_\_\_, условный номер квартиры \_\_\_\_\_, общей площадью с лоджиями 56,6 кв.м.



В соответствии с п.1.6. Договора №Кр-1/13-ТАВ стоимость квартиры составляет 2 250 000 рублей.

Согласно п.2.1.1. Договора №Кр-1/13-ТАВ сумма в размере 2 250 000 рублей уплачивается одновременно с подписанием данного договора наличными.

свои обязательства выполнил в полном объеме, а именно оплатил \_\_\_\_\_, сумму по Договору №Кр-1/13-ТАВ в размере 2 250 000 рублей, что подтверждается распиской от 02.12.2013 г.(л.д. 54).

По условиям Договора №Кр-1/13-ТАВ (п. 1.1.) \_\_\_\_\_ обязался при условии регистрации им права собственности на жилое помещение в трехэтажном трехсекционном многоквартирном жилом доме « \_\_\_\_\_ » по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_),

\_\_\_\_\_ , условный номер квартиры \_\_\_\_\_ , общей площадью 56,6 кв.м., ( \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ), заключить Договор купли-продажи жилого помещения.

В соответствии с п.4.1. Договора №Кр-1/13-ТАВ стороны обязуются заключить основной договор в срок до 01 «мая» 2014 года.

Указанный жилой дом по адресу: \_\_\_\_\_ построен, введен в эксплуатацию 16.06.2014 г. и на квартиры расположенные в доме № \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, 02 сентября 2014 г. оформлено право собственности на имя \_\_\_\_\_

Также судом установлено, что до настоящего времени Договор купли-продажи жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_, условный номер

квартиры \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ), между Сторонами не заключен.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанной квартире присвоен кадастровый номер 50:16:0301003:914, общая площадь 51,1 кв.м. (л.д. 32).

19.12.2014 г. адвокатом Поляк М.И., представителем \_\_\_\_\_, было направлено заявление \_\_\_\_\_ о возможности заключения договора купли-продажи, однако ответа от \_\_\_\_\_ не последовало.

Суд пришел к выводу о том, что \_\_\_\_\_ уклоняется от передачи права собственности на спорную квартиру \_\_\_\_\_ несмотря на то, что тот исполнил предварительный договор в полном объеме.

Согласно п.8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора



уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате. Споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи, в том числе с положениями п.п.3 и 4 ст.487 ГК РФ, и с учетом разъяснений, содержащихся в п.п.2, 3 и 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54.

Согласно п.3 ст.487 ГК РФ в случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок (статья 457), покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу о том, что иск к о признании права собственности на квартиру подлежит удовлетворению в полном объеме.

При таких обстоятельствах, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд,

**РЕШИЛ:**

Иск к о признании права собственности на квартиру удовлетворить.

Признать за право собственности на квартиру общей площадью 51,1 кв.м., расположенную по адресу:

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд, в течение месяца со дня принятия в окончательной форме, через Ногинский городской суд.

Мотивированное решение изготовлено 05 мая 2015 года.

**Федеральный судья  
Ногинского городского суда  
Московской области**

*нормиль*

**А.И. Матета**

