



50

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

19 сентября 2018 г.

Нагатинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Осиповой Я.Г., при секретаре Чибисовой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6073/18 по исковому заявлению Муратова Сергея Сергеевича к АО «Московский комбинат хлебопродуктов», в лице конкурсного управляющего члена СРО ААУ ЕВРОСИБ Панченко Д.В., о признании права собственности на машиноместо,

УСТАНОВИЛ:

Муратов С.С. обратился в суд с иском к АО «Московский комбинат хлебопродуктов», в лице конкурсного управляющего члена СРО ААУ ЕВРОСИБ Панченко Д.В., о признании права собственности на машиноместо, указав, что 12 ноября 2014 года между Муратовым С.С. и АО «Московский комбинат хлебопродуктов» заключен предварительный договор купли-продажи в соответствии с которым, ответчик обязался в последующем заключить договор купли-продажи Машиноместа - нежилого помещения, имеющего условный номер (индекс) 86, номер ПО 1, общей площадью 22,2 кв.м, согласно плану создаваемого объекта, расположенного на -1 этаже, в корпусе 5.3, входящего в состав жилого дома, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7. Стоимостью машиноместа согласована сторонами в размере 909 000 рублей. Истец свои обязательства по оплате стоимости машиноместа по вышеуказанному договору выполнил в полном объеме, перечислив должнику по платежному поручению № 215 от 17.11.2014 года стоимость машиноместа в сумме 909 000 рублей. Разрешением Мосгосстройнадзора от 30 сентября 2013 № RU77111000-005182 жилой дом по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7 корп. 5.3, введен в эксплуатацию, дому присвоен почтовый адрес: ул. 6-ая Радиальная, д. 3 корп. 10. Однако до настоящего времени основной договор купли-продажи с истцом не заключен, право собственности на машино-место не зарегистрировано, машиноместо не передано. Решением Арбитражного суда Московской области от 11.04.2018 года по делу №А41-34824/16 в отношении АО "Московский комбинат хлебопродуктов" открыто конкурсное производство. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на члена СРО ААУ ЕВРОСИБ Панченко Дениса Валерьевича (ИНН 781005384970). Истец свои обязательства по вышеуказанному договору выполнил в полном объеме, тогда как в нарушение условий договора АО «Московский комбинат хлебопродуктов», в срок - до 31 декабря 2013 года свои обязательства по заключению договора не исполнил. Истец просит признать за ним право собственности на машиноместо условный (проектный) номер (индекс) 86, (номер по БТИ пом. ХХХV86, комната 86, - 1 этаж) общей площадью 22,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3 корп.10.

Представитель истца Гуров А.Ю. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворит по основаниям, указанным в исковом заявлении.

Представитель ответчика АО «МКХ» в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В. в судебное заседание не явился, о дате и времени рассмотрения дела извещался судом надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил, в связи с чем суд рассмотрел дело в его отсутствие в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по г. Москве в судебное заседание не явился, о дате и времени рассмотрения дела извещался судом надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил, в связи с чем суд рассмотрел дело в их отсутствие в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В силу п. 1 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.

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

Пунктом 1 ст. 130 ГК РФ предусмотрено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Судом установлено, что 12 ноября 2014 года между Муратовым С.С. и АО «Московский комбинат хлебопродуктов» заключен предварительный договор купли-продажи в соответствии с которым, ответчик обязался в последующем заключить договор купли-продажи Машиноместа - нежилого помещения, имеющего условный номер (индекс) 86, номер ПО 1, общей площадью 22,2 кв.м, согласно плану создаваемого объекта, расположенного на -1 этаже, в корпусе 5.3, входящего в состав жилого дома, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7.

Стоимостью машиноместа согласована сторонами в размере 909 000 рублей.

Истец свои обязательства по оплате стоимости машиноместа по вышеуказанном договору выполнил в полном объеме, перечислив должнику по платежному поручению № 215 от 17.11.2014 года стоимость машиноместа в сумме 909 000 рублей.

Разрешением Мосгосстройнадзора от 30 сентября 2013 № RU77111000-005182 жилой дом по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7 корп. 5.3, введен в эксплуатацию, дому присвоен почтовый адрес: ул. 6-ая Радиальная, д. 3 корп. 10.

Однако до настоящего времени основной договор купли-продажи с истцом не заключен, право собственности на машино-место не зарегистрировано, машиноместо не передано.

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.04.2018 года по делу №А41-34824/16 в отношении АО "Московский комбинат хлебопродуктов" открыто конкурсное производство. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на члена СРО ААУ ЕВРОСИБ Панченко Дениса Валерьевича (ИНН 781005384970).

При принятии решения по делу суд учитывает, что абзацем 7 п. 1 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 201.8 названного Закона с даты принятия Арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленной настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права

собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества.

Принимая во внимание правовую позицию, отраженную Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, а также исходя из буквального толкования норм параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд приходит к выводу о том, что положения ч. 1 п. 1 ст. 201.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не применимы к спорным отношениям, объектом которых является нежилое помещение.

Согласно положениям ст. 201.1 § 7 «Банкротство застройщиков» ФЗ «О банкротстве» участником строительства, имеющим право заявить в порядке данного параграфа требования о признании права собственности на имущество при рассмотрении дела о банкротстве, признается лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, а не любого недвижимого имущества.

В силу приведенных норм ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и норм параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в их взаимосвязи и с учетом толкования этих норм, данного Высшим Арбитражным Судом РФ, специальные правила параграфа 7 подлежат применению в случае предъявления требований к застройщику о признании права собственности на жилые помещения и не подлежат применению в случае предъявления требований к застройщику о признании права собственности на нежилые помещения.

Поскольку в рассматриваемом случае истцом заявлены требования о признании права собственности на нежилое помещение, они подлежат рассмотрению вне рамок дела о банкротстве.

Учитывая, что стороной по делу является физическое лицо, такое требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» данный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

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.

В силу ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Согласно ст. 16 данного закона право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы,

возникают
из действий
гражданскими актами
сделок
или
т.д.

подтверждающие факт его постройки (создания), – разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В соответствии со 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Как следует из п. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Судом установлено, что фактически между сторонами заключен договор долевого участия в строительстве, обязательства истца по договору исполнены, путем внесения платы за нежилое помещение в полном объеме, доказательств обратного суду не представлено, дом-новостройка, а также подземная автостоянка построены, дом введен в эксплуатацию, ему присвоен почтовый адрес: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 10, в связи с чем суд считает, что исковые требования о признании права собственности на машиноместо подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 12 990 рублей 00 копеек.

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление Муратова Сергея Сергеевича к АО «Московский комбинат хлебопродуктов», в лице конкурсного управляющего члена СРО ААУ ЕВРОСИБ Панченко Д.В., о признании права собственности на машиноместо – удовлетворить.

Признать за Муратовым Сергеем Сергеевичем право собственности на машиноместо условный (проектный) номер (индекс) 86, ПО 1, по БТИ: помещение XXXV86, комната 86, общей площадью 22,2 кв.м, расположенное на -1 этаже по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 10.

Решение является основанием для внесения записи о праве собственности Муратова Сергея Сергеевича на машиноместо условный (проектный) номер (индекс) 86, ПО 1, по БТИ: помещение XXXV86, комната 86, общей площадью 22,2 кв.м, расположенное на -1 этаже по

адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 3, корп. 10, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ЕГРП) и регистрации права собственности на него за Муратовым Сергеем Сергеевичем.

Взыскать с АО «Московский комбинат хлебопродуктов» госпошлину в доход бюджета города Москвы в размере 12 990 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд путем подачи апелляционной жалобы в Нагатинский районный суд города Москвы в течение месяца с момента изготовления решения в окончательной форме.

Судья

Я.Г. Осипова

Копия верна

на _____

Судья _____

Секретарь _____

Official blue stamp of the Naгатинский районный суд города Москвы. The stamp contains the text: 'РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • НАГАТИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ'. Below this, it says 'КОПИЯ ВЕРНА'. There are three lines for signatures: 'на _____', 'Судья _____', and 'Секретарь _____'. The date '3' is written in the middle line. A large handwritten signature is written over the stamp.