



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
19 июля 2011 года

Дело №А41-11469/11

Резолютивная часть решения объявлена 28 июня 2011 года.
В полном объеме решение изготовлено 19 июля 2011 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Ж.П. Борсовой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А.Ивановым,
рассмотрел в судебном заседании дело по иску ЗАО «Корпорация ТЕЛЕВИК»
к ЗАО «Строительное управление № 155»,
третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области,
о признании права собственности,
при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Корпорация ТЕЛЕВИК» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ЗАО «Строительное управление № 155», при участии третьего лица: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

- о признании зарегистрированное права собственности ответчика на нежилое помещение общей площадью 210,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красноярск, Павшинский бульвар, дом 5, пом. ХХІХ недействительным;

- о признании права собственности истца на нежилое помещение, общей площадью 210, 3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 5, пом.. ХХІХ.

Истец настаивал на удовлетворении исковых требований по мотивам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик по иску не возражал.

Суд, исследовав представленные по делу доказательства, заслушав представителей сторон, установил следующее.

Исковые требования мотивированы тем, что 20.04.2006 года между истцом и ответчиком был заключен договор инвестирования № 19-06/НЖ, предметом которого является осуществление истцом капитальных вложений в строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон1, корпус 10, путем инвестирования строительства встроенных нежилых помещений без конкретной технологии на первом этаже, в осях 8-И, ориентировочной площадью (по проектной документации) 205,67 кв.м.

В соответствии с условиями ст. 4 договора «Объем и порядок инвестирования» истец до 02.06.2006года перечислил на расчетный счет ответчика средства в общей сумме 12 340 200 руб., что подтверждается платежными поручениями № 868 от 05.05.2006 года, № 1 от 26.05.2006года, № 31 от 31.05.2006года.

В соответствии с условиями ст. 5 договора ответчик обязуется обеспечить сдачу приемочной комиссии нежилого помещения, указанного в п.1.1 договора и в течение двух месяцев после оформления акта о результатах реализации инвестиционного контракта подписать акт об исполнении обязательств по договору и передать истцу объект инвестирования и комплект документов, необходимых для регистрации права собственности в отношении объекта инвестирования, а истец обязуется зарегистрировать право собственности истца на нежилое помещение, указанное в п.1.1 договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красногорского района Московской области.

17.12.2007года главой Красногорского муниципального района Московской области издано постановление № 3169/12 о присвоении почтовых адресов вновь выстроенным общеобразовательной школе, детскому дошкольному учреждению, многоэтажным жилым домам в Павшинской пойме г. Красногорска Московской области, на основании которого строительному адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон1, корпус 10 присвоен почтовый адрес: 143400, Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 5.

04.03.2011года между истцом и ответчиком составлен и подписан акт о расчетах по договору, из которого следует, что истец произвел оплату стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон 1, корпус 10, площадью 205, 67 кв.м. на сумму 12 340 200 руб. Фактическая общая площадь помещений, подлежащих оплате со стороны истца, составляет 210, 3 кв.м.

Ответчик передал истцу копии документов БТИ.

По мнению истца, объект инвестирования по договору, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон 1, корпус 10, встроенное нежилое помещение без конкретной технологии на первом этаже в осях 8-И и нежилое помещение, расположенное по адресу: 143400, московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, д. 5 первый этаж, нежилое помещение № ХХІХ, литера А, общей площадью 210, 3 кв.м. являются одним и тем же нежилым помещением – объектом недвижимости.

09.02.2011года в адрес истца поступила выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, из которой следует, что ответчику принадлежит на праве собственности нежилое помещение площадью 210, 3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, д. 5, пом. ХХІХ, кадастровый номер – 50-50-62/059/2009-297. В графе № 4 данной выписки указано, что право собственности ограничено (обременено) арестом, регистрация 50-50-98/029/2010-980.

Требования истца основаны на ст. 11, 12, 131, 218, 219 ГК РФ.

Исследовав представленные доказательства, заслушав представителя истца, арбитражный суд приходит к следующему выводу.

Требованием истца является признание права собственности истца на нежилое помещение, общей площадью 210, 3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 5, пом.. ХХІХ.

Как установлено судом, 20.04.2006года между ЗАО «СУ № 155» (инвестор) и ЗАО «Корпорация Телевик» (субинвестор) был заключен договор инвестирования № 19-06/НЖ.

В соответствии с п.1.1 договора предметом договора является осуществление субинвестором капитальных вложений в строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр. 1, корп. 10, путем инвестирования строительства встроенных помещений без без конкретной технологии на 1-ом этаже, в осях, ориентировочной

площадью 205,67 кв.м. Инвестор обязуется передать субинвестору объект инвестиций (п.1.2 договора).

Объем инвестиций субинвестора определяется исходя из инвестиционной стоимости нежилых помещений, которая оставляет 60000 руб. за 1 кв.м. (п.4.1 договора).

В соответствии с условиями ст. 4 договора «Объем и порядок инвестирования» истец до 02.06.2006 года перечислил на расчетный счет ответчика средства в общей сумме 12 340 200 руб., что подтверждается платежными поручениями № 868 от 05.05.2006 года, № 1 от 26.05.2006 года, № 31 от 31.05.2006 года.

В соответствии с условиями ст. 5 договора ответчик обязуется обеспечить сдачу приемочной комиссии нежилого помещения. Указанного в п.1.1 договора и в течение двух месяцев после оформления акта о результатах реализации инвестиционного контракта подписать акт об исполнении обязательств по договору и передать истцу объект инвестирования и комплект документов, необходимых для регистрации права собственности в отношении объекта инвестирования, а истец обязуется зарегистрировать право собственности истца на нежилое помещение, указанное в п.1.1 договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красногорского района Московской области.

17.12.2007 года главой Красногорского муниципального района Московской области издано постановление № 3169/12 о присвоении почтовых адресов вновь выстроенным общеобразовательной школе, детскому дошкольному учреждению, многоэтажным жилым домам в Павшинской пойме г. Красногорска Московской области на основании которого строительному адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон 1, корпус 10 присвоен почтовый адрес: 143400, Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 5.

04.03.2011 года между истцом и ответчиком составлен и подписан акт о расчетах по договору, из которого следует, что истец произвел оплату стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон 1, корпус 10, площадью 205, 67 кв.м. на сумму 12 340 200 руб. Фактическая общая площадь помещений, подлежащих оплате со стороны истца, составляет 210, 3 кв.м.

Ответчик передал истцу копии документов БТИ.

Объект инвестирования по договору, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, микрорайон 1, корпус 10, встроенное нежилое помещение без конкретной технологии на первом этаже в осях 8-И и нежилое помещение, расположенное по адресу: 143400, московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, д. 5 первый этаж, нежилое помещение № XXIX, литера А, общей площадью 210, 3 кв.м. являются одним и тем же жилым помещением – объектом недвижимости.

09.02.2011 года в адрес истца поступила выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, из которой следует, что ответчику принадлежит на праве собственности нежилое помещение площадью 210, 3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, д. 5, пом. XXIX, кадастровый номер – 50-50-62/059/2009-297. В графе № 4 данной выписки указано, что право собственности ограничено (обременено) арестом, регистрация 50-50-98/029/2010-980.

При таких обстоятельствах об отсутствии возражений против удовлетворения иска, суд приходит к выводу, что обязательства истца по договору инвестирования исполнены надлежащим образом.

В соответствии с п.1 ст. 218 Гражданского кодекса РФ для возникновения права на вновь созданный объект недвижимости необходима совокупность юридических фактов, предоставление земельного участка для строительства, получения разрешения на строительство, соблюдение градостроительных, строительных, природоохранных и других норм, установленных законодательством при возведении объекта, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно ст. 8 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статьей 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" закреплено право инвесторов на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

В совокупности с положениями ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации о надлежащем исполнении обязательств, статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", определившие вступившие в законную силу судебные акты как одно из оснований для государственной регистрации, наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также наличие доказательств надлежащего исполнения истцом обязательств по инвестиционному договору, исковые требования истца признаны подлежащими удовлетворению.

Суд исходит также из того, что ответчик до вынесения решения по существу признал исковые требования в полном объеме.

Согласно п.п. 58, 59 постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 года лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Таким образом, требование истца о признании права собственности на спорное имущество подлежит удовлетворению.

Также требованием истца является признание зарегистрированного права собственности ответчика на нежилое помещение общей площадью 210,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красноярск, Павшинский бульвар, дом 5, пом. XXIX недействительным.

Данное требование суд считает не подлежащим удовлетворению в связи со следующим.

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами, причем эта статья также содержит указание на возможность применения иных способов, предусмотренных в законе.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Поскольку в ГК РФ, в Законе о регистрации, в иных законах не предусмотрен такой способ защиты как признание недействительным зарегистрированного права. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество может происходить лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты, применяемых с учетом характера и последствий соответствующего правонарушения.

Восстановление нарушенного права истца возможно путем признания права собственности на спорное имущество.

В соответствии с ч.1 ст.110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При подаче искового заявления истцом была уплачена госпошлина в размере 4000 руб. Поскольку иски требования судом удовлетворены, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца 4000 руб. расходов по уплате госпошлины. возвратить истцу 196 000 руб. излишне уплаченной госпошлины.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176-177 АПК РФ, 218, 222 ГК РФ суд,

Р Е Ш И Л :

Признать за ЗАО «Корпорация ТЕЛЕВИК» право собственности истца на нежилое помещение, общей площадью 210, 3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 5, пом.. ХХІХ.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ЗАО «Строительное управление № 155» в пользу ЗАО «Корпорация ТЕЛЕВИК» 4000 руб. расходов по уплате госпошлины.

Решение может быть обжаловано в 10 Апелляционный Суд в течение месяца через Арбитражный Суд Московской области.

Судья

Ж.П.Борсова