

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга в составе: председательствующего судьи Рогачевой В.В., при секретаре Глазуновой Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Рудченко Ольги Станиславовны к закрытому акционерному обществу «Окстрой» о признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

Рудченко О.С. обратилась в суд с иском к ЗАО «Окстрой» о признании права собственности на квартиру №7 дома 35 корпус 4 по пр. Энергетиков в Санкт-Петербурге. В обоснование своих требований истица указала, что между нею и ООО «СоюзСтройКомплектация» 09.04.2010г. был заключен договор уступки права требования, в соответствии с которым она приобрела права и обязанности дольщика по договору №11/04-10 ЭН долевого участия в инвестировании строительства жилого дома от 11.04.2007г., заключенного между ООО «СоюзСтройКомплектация» и ЗАО «Окстрой». На момент заключения договора уступки права требования, ООО «СоюзСтройКомплектация» полностью исполнило свои финансовые обязательства по договору. Ответчик обязался по окончании строительства передать в собственность дольщика вышеупомянутую квартиру. Строительство жилого дома окончено 18.03.2011г., однако истица не имеет возможности зарегистрировать свое право собственности из-за не передачи ей ответчиком спорной квартиры по акту приема-передачи, а также ненадлежащего оформления ответчиком документации в отношении построенного им дома и невыполнения им инвестиционных условий по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях (л.д. 6-8).

Представитель истицы Скобин Ю.В. в суд явился, на иске настаивает, заявил ходатайство о возврате истице государственной пошлины в размере 25.864 руб. 00 коп. из федерального бюджета, так как при расчете государственной пошлины истицей была допущена ошибка: расчет был произведен без учета положений п.3 ст. 333.36 НК РФ и Закона РФ «О защите прав потребителей». Согласно паспорту на квартиру, ее инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2011г. составляет 916.255 руб., то есть менее 1.000.000 руб. (л.д. 61-66).

Ответчик ЗАО «Окстрой» о времени рассмотрения дела извещено, представитель в суд не явился (л.д. 59).

Третье лицо Управление Росреестра по Санкт-Петербургу о времени рассмотрения дела извещено, представитель в суд не явился (л.д. 60).

Выслушав представителя истицы, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 14 августа 2003 года №1951-ра ЗАО «Окстрой» было разрешено проектирование и строительство жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский административный район, пр.Энергетиков, между домами №35 и 37 (восточнее дома №35, корп.1, литера А, по пр.Энергетиков).

На основании указанного распоряжение ЗАО «Окстрой» 05.11.2003г. заключило с КУГИ Санкт-Петербурга договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-026309(07).

11.04.2007г. между ЗАО «Окстрой» (обществом) и ООО «СоюзСтройКомплектация» (дольщиком) был заключен договор №11/04-10 ЭН долевого участия в инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский административный район, пр.Энергетиков, между домами №35 и 37 (восточнее дома №35, корп.1, литера А, по пр.Энергетиков), согласно которому общество в течение двух месяцев со дня сдачи объекта в эксплуатацию обязалось передать дольщику по акту приема-передачи двухкомнатную квартиру, а также предоставить дольщику документы, необходимые для регистрации его права собственности на квартиру, а дольщик обязался осуществить финансирование строительства на сумму 117.757,3 условных единиц (по условиям договора 1 условная единица = 30 руб.) (л.д. 9-14).

ООО «СоюзСтройКомплектация» в полном объеме исполнило свои обязательства по договору от 11.04.2007г., внося на счет ЗАО «Окстрой» денежные средства в размере 3.532.719 руб. (117.757,3 у.е. * 30 руб.) (л.д. 18-23).

02.04.2010г. ЗАО «Окстрой» дало согласие на перемену лиц в обязательстве по договору №11-04-10 ЭН от 11.04.2007г. с ООО «СоюзСтройКомплектация» на Рудченко О.С. (л.д. 32).

09.04.2010г. ООО «СоюзСтройКомплектация» заключило с Рудченко О.С. соглашение о перемене лиц в обязательстве, согласно которому ООО «СоюзСтройКомплектация» передало, а Рудченко О.С. приняла права и обязанности дольщика по договору №11-04-10 ЭН от 11.04.2007г. (л.д. 16-17).

На основании разрешения СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» № 2247 от 12.11.2007 года, строению Большая Охта Красногвардейского района, присвоен адрес: пр.Энергетиков, д. 35, корп. 4. (л.д. 26).

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №78-0807в-2011 от 18.03.2011г. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на основании ст.55 Градостроительного кодекса РФ разрешила ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства (жилой дом со встроенными помещениями), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, пр.Энергетиков, д.35, корп.4, литера А.(л.д. 51-52).

Суд приходит к выводу, что обязательства ООО «СоюзСтройКомплектация» перед ЗАО «Окстрой» по договору долевого участия в инвестировании строительства жилого дома от 11.04.2007г. выполнены в полном объеме. Доказательств обратного ЗАО «Окстрой» не представлено. Права Рудченко

О.С. производны от прав ООО «СоюзСтройКомплектация». Сама Рудченко О.С. также исполнила все свои обязательства перед ООО «СоюзСтройКомплектация» (л.д. 24).

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Ответчик ЗАО «Окстрой» свои обязательства, предусмотренные договором от 11.04.2007г., не выполнил в части передачи истице квартиры по акту приема-передачи в течение двух месяцев после окончания строительства жилого дома, а также в части передачи истице необходимой для регистрации права собственности последней документации (л.д. 49).

Таким образом, в соответствии со ст. 219 ГК РФ истица вправе требовать признания за нею права собственности на двухкомнатную квартиру №7 дома 35 корпус 4 по пр. Энергетиков в Санкт-Петербурге. Она на законных основаниях приобрела данное право, выполнив в полном объеме обязательства по договору долевого участия в инвестировании строительства жилого дома от 11.04.2007г.

То обстоятельство, что ЗАО «Окстрой» не выполнило своих обязательств, вытекающих из договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, не может повлечь за собою невозможность признания за истицей права собственности на спорную квартиру, так как её требование основано на исполнении обязательств по договору в отношении конкретной квартиры, и не может быть поставлено в зависимость от исполнения ЗАО «Окстрой» обязательств перед КУГИ Санкт-Петербурга.

Кроме того, КУГИ Санкт-Петербурга не лишен возможности требовать защиты своих прав, нарушенных ЗАО «Окстрой», в том числе, и в судебном порядке. Доказательств невозможности этого суду не представлено.

Суд считает возможным удовлетворить заявленное представителем истицы ходатайство о возврате государственной пошлины, так как в силу положений п. 2 ст. 333.36 НК РФ от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, а также мировыми судьями, с учетом положений п. 3 данной статьи освобождаются истцы – по искам, связанным с нарушением прав потребителей (в случае, если цена иска превышает 1.000.000 рублей, указанные плательщики уплачивают государственную пошлину в сумме, исчисленной в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ и уменьшенной на сумму государственной пошлины, подлежащей уплате при цене иска 1 000 000 рублей). Согласно представленному паспорту на спорную квартиру, ее инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2011г. составляет 916.255 руб., то есть меньше 1.000.000 руб. (л.д. 61-62).

В соответствии со ст.103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию пошлина в доход государства в размере 25.864 руб., от уплаты которой истица освобождена.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 98, 103, 194-198
ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за Рудченко Ольгой Станиславовной, 04.06.1972 года рождения, женского пола, уроженкой г.Ленинграда, гражданкой Российской Федерации, паспорт 40 03 380513, выдан 31.12.2002г. 28 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга, зарегистрированной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 43, кв.50 право собственности на двухкомнатную квартиру №7 дома 35 корпус 4 по пр.Энергетиков в Санкт-Петербурге, общей площадью 65,0 кв.м, жилой площадью 35,1 кв.м., расположенную на 3-м этаже десятиэтажного жилого дома.

Обязать Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы России №21 по Санкт-Петербургу возвратить из федерального бюджета уплаченную по чеку-ордеру от 19.01.2011г. Рудченко Ольгой Станиславовной, 04.06.1972 года рождения, женского пола, уроженкой г.Ленинграда, гражданкой Российской Федерации, паспорт 40 03 380513, выдан 31.12.2002г. 28 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга, зарегистрированной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 43, кв.50, государственную пошлину в размере 25.864 (двадцати пяти тысяч восьмисот шестидесяти четырех) рублей 00 копеек.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Окстрой» пошлину в доход государства в размере 25.864 (двадцати пяти тысяч восьмисот шестидесяти четырех) рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение 10 дней.

Судья:

Судья
РЕШЕНИЕ
вступило
в законную силу
"31" _____
Судья: *Соловьева*
Секретарь: *Соловьева*

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: *Соловьева*
Секретарь: *Соловьева*



КОПИЯ ВЕРНА
Судья: *Соловьева*
Секретарь: *Соловьева*