



Арбитражный суд Ярославской области

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Ярославль Дело № А82-XXX

XX XX 2008 года

Арбитражный суд Ярославской области в составе: судьи Дмитриевой В.В. при ведении протокола судебного заседания судьей Дмитриевой В.В. рассмотрев в судебном заседании **исковое заявление** Общества с ограниченной ответственностью "А" к Закрытому акционерному обществу «Б», **третьи лица** В и Г об обязанности передать жилое помещение в натуре

при участии от истца Демьянчук А.В. – адвокат по доверенности № 12 от 05.05.08, уд. 192; X – директор, протокол № 4 от 26.04.99; **от ответчика** X – адвокат по доверенности от 20.09.06; **от третьих лиц:** (1) не явился; (2) X – представитель по доверенности от 22.07.08

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "А" обратилось в арбитражный суд с иском к Закрытому акционерному обществу «Б» об обязанности передать истцу 3-х комнатную квартиру № 2 на 1-м этаже в пятиэтажном жилом доме по адресу: XXX (инвентарный № XXX, кадастровый № XXX), акт приема-передачи жилого помещения в двух экземплярах, договор о долевом участии № XX от XX.XX.2004, справку об отсутствии задолженности по оплате жилья.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены участники ООО «А» В и Г.

Ответчик иск не признал, считает, что истец не исполнил обязанность по договору № XX в части оплаты стоимости доли участия дольщика в строительстве 76-квартирного жилого дома. Ссылаясь на п. 1 ст. 359 ГК РФ, считает, что ЗАО «Б» вправе удерживать вещь до исполнения соответствующего обязательства. Заявил о том, что 02.09.2008 в адрес истца направлено уведомление о расторжении договора № XX с момента получения уведомления.

В в письменном объяснении на иск считает требование истца обоснованным и подлежащим удовлетворению, поскольку в результате признания судом (дело № А82-XXX) недействительной сделки уступки права требования передачи спорной квартиры, заключенной ею с ООО «А» к последнему перешло обратно право требования квартиры. Г в отзыве на иск считает, что требования истца подлежат отклонению. Обращает внимание, что договор № XX являлся для ООО «А» крупной сделкой, поскольку стоимость приобретаемого имущества составляла более 25% стоимости имущества Общества и решение о совершении такой сделки не принималось, а Г, как участник общества, о совершении указанной сделки не извещалась.

Изучив содержание искового заявления, заслушав пояснения истца, суд установил: иск основан на ст. ст. 309, 310, 398, 740 ГК РФ и мотивирован неисполнением ответчиком обязанности по передаче квартиры, возникшей из договора № XX от XX.XX.2004.

Проанализировав собранные в ходе судебного разбирательства письменные доказательства, оценив пояснения лиц, участвующих в деле, суд считает, что иск заявлен обоснованно, соответствует материалам дела, действующему законодательству и подлежит удовлетворению.

Принимая решение, суд исходил из следующего.

XX.XX.2004 между ООО «А» и ЗАО «Б» заключен договор № XX о долевом участии (инвестировании) в строительстве 76 квартир жилого дома, в соответствии с условиями которого Заказчик (ответчик) принимает Дольщика (истец) в долевое строительство трехкомнатной квартиры № X на первом этаже, проектной площадью XXX кв.м., жилой площадью XX кв.м., в пятиэтажном жилом доме по адресу: XXX (п. 1.1 договора).

В соответствии с п. 1 р. 3 договора стоимость доли участия в строительстве определена в сумме 1 979 635 руб., включающей стоимость общей площади квартиры (с учетом площадей балконов и лоджий с коэффициентом 1,0), стоимость площадей мест общего пользования в доме пропорционально общей площади квартиры, стоимость отделочных работ, приобретения и установки приборов и оборудования. Стоимость доли по условиям п. 2 р. 3 оплачивается в срок с момента заключения договора до 30.09.2004.

Во исполнение условий договора ООО «А» произвело платежи в сумме 2 213 500 руб. в период с 25.03.2004 по 23.09.2005.

В связи с тем, что 27.04.2004 между ООО «А» и его участником В был заключен договор об уступке права требования по договору долевого участия № XX в строительстве 76-квартирного жилого дома, Общество направило в адрес ЗАО «Б» письмо № 71 от 11.10.2005 с просьбой считать платежи на сумму 2 213 500 руб. произведенными за В.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от XX.XX.2006 по делу № А82XXX договор уступки от 27.04.2004 был признан недействительным по иску Г.

Согласно п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования). По смыслу названной нормы под уступкой права требования понимается соглашение о замене прежнего кредитора.

Учитывая, что такое соглашение, заключенное между ООО «А» и В было признано недействительным, оно не породило юридических последствий, достижения которых добивались совершившие ее стороны, в связи с чем довод истца о наличии у него права требования передачи ему оплаченной квартиры возникшего из договора № XX, признан судом правомерным.

Факт перечисления истцом суммы 2 213 500 руб. в период с 25.03.2004 по 23.09.2005 подтверждается имеющимися в деле платежными поручениями с отметками банка о принятии к исполнению, в которых в качестве назначения платежа указано: по договору № XX от XX.XX.2004.

Довод ответчика о том, что указанные денежные средства были уплачены не истцом а В на основании письма ООО «А» от 11.10.2005 № 71 признан судом необоснованным, поскольку сделка, во исполнение которой должны были засчитываться денежные средства в размере 2 213 500 руб. признана судом недействительной и в силу п. 1 ст. 16 ГК РФ считается недействительной с момента ее совершения.

В ходе судебного разбирательства ответчик пояснил, что указанные денежные средства находятся в ЗАО «Б», не возвращены ни В, ни ООО «А».

Довод ответчика о том, что он в одностороннем порядке на основании п. 2 р. 4 договора № XX отказался от исполнения договора, не может быть принят в качестве основания для отказа в иске, поскольку такое уведомление ответчик направил в адрес истца 02.09.2008, спустя четыре месяца после обращения истца с иском в суд.

Вопреки требованиям ст. 65 АПК РФ ответчик не представил суду письменных доказательств о направлении в адрес ООО «А» требований о перечислении денежных средств с соблюдением графика, установленного в п. 2 р. 3 договора № XX. В материалах дела отсутствуют претензии ЗАО «Б» в отношении ненадлежащего исполнения истцом условий договора № XX, что могло бы являться основанием для отказа со стороны ответчика от его исполнения.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться в точном соответствии с требованиями, вытекающими из условий обязательства.

Учитывая, что факт сдачи дома в эксплуатацию сторонами подтвержден, оплата истцом стоимости доли участия в строительстве произведена в соответствии с условиями договора, доказательств того, что стоимость доли истца составляет иной размер, ответчиком не представлено, суд считает требования об обязанности передать квартиру и документы, необходимые для государственной регистрации, соответствующими материалам дела, п. 1 р. 2 договора № XX и подлежащими удовлетворению.

Государственная пошлина, уплаченная истцом при обращении с иском в суд, подлежит возмещению с ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 9, 65, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

Р Е Ш И Л:

Обязать Закрытое акционерное общество «Б» передать Обществу с ограниченной ответственностью "А" трехкомнатную квартиру № X на первом этаже в пятиэтажном жилом доме по адресу: XXX (инвентарный номер XXX, кадастровый номер XXX); акт приема-передачи жилого помещения в двух экземплярах, договор о долевом участии № XX от XX.XX.2004, справку об отсутствии задолженности по оплате жилья.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «Б» в пользу Общества с ограниченной ответственностью "А" 2000 руб. в возмещение расходов по госпошлине.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке и сроки.

Судья Дмитриева В.В.