



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

300041, г. Тула, Красноармейский проспект, д.5

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Тула

Дело № А68-6017/12

17 апреля 2013г. – дата объявления резолютивной части решения

24 апреля 2013г. – дата изготовления решения в полном объеме

Арбитражный суд Тульской области в составе:

судьи Егураевой Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Гулимовой Г.Н.

рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость 21» (ИНН 7103509160, ОГРН 1107154018135)

к обществу с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7105507721, ОГРН 1097154022360)

третьи лица: управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, общество с ограниченной ответственностью «Производственное предприятие «Развитие», ООО «Малыш», Паценко А.А., Эйрих А.А., Боброва Е.А., Подолян В.В., Туркина А.С., Ефименко К.Г., Вепрев К.В., ВТБ 24 (ЗАО), ОАО «Сбербанк», Васюкова Т.А., Меркулова О.В., Кочетков В.С., Помогаева Е.В.

о государственной регистрации дополнительного соглашения № 1 от 16.04.2012 о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования № 17-26/11 от 20.09.2011, заключенного между ООО «Недвижимость 21» и ООО «Развитие»,

при участии в судебном заседании:

от ООО «Недвижимость 21»: не явился, извещен надлежащим образом,

от ООО «Развитие»: Желтухина А.В. – представителя по доверенности от 15.06.2012,

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области: Черкашиной О.Н. – представителя по доверенности от 18.09.2012,

от ООО «ПП «Развитие»: не явился, извещен надлежащим образом,

от Эйрих А.А.: не явился, извещен надлежащим образом,
от ООО «Малыш»: не явился, извещен надлежащим образом,
от Паценко А.А.: Батыршиной Н.Б. – представителя по доверенности от 06.10.2012,
от Помогаевой Е.В.: Шарыгина С.И. – представителя по доверенности от 08.02.2013,
(Ефименко К.Г. скончался 27.08.2012), допущена до участия в процессе жена Ефименко
Н.И. по паспорту,
от Бобровой Е.А.: не явился, извещен надлежащим образом,
от Подолян В.В.: не явился, извещен надлежащим образом,
от Туркиной А.С.: не явился, извещен надлежащим образом,
от Вепрева К.В.: не явился, извещен надлежащим образом,
от ОАО «Сбербанк России»: представителей не направил, извещен надлежащим образом,
от ВТБ 24 (ЗАО): не явился, извещен надлежащим образом,
от Васюковой Т.А.: представителей не направила, извещена надлежащим образом,
от Кочеткова В.С.: представителей не направил, извещен надлежащим образом,
от Меркуловой О.В.: представителей не направила, извещена надлежащим образом.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость 21» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Развитие», третье лицо: Управление Росреестра по Тульской области, о регистрации дополнительного соглашения № 1 от 16.04.2012 о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования № 17-26/11 от 20.09.2011, заключенного между ООО «Недвижимость 21» и ООО «Развитие».

Определениями суда к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Производственное предприятие «Развитие», ООО «Малыш», Паценко А.А., Эйрих А.А., Боброва Е.А., Подолян В.В., Туркина А.С., Ефименко К.Г., Вепрев К.В., ВТБ 24 (ЗАО), ОАО «Сбербанк», Васюкова Т.А., Меркулова О.В., Кочетков В.С., Помогаева Е.В.

В обоснование заявленного требования истец ссылается на следующие обстоятельства.

Дополнительным соглашением к зарегистрированному 21.10.2011 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области договору уступки прав требования № 17-26/11У от 20.09.2011, согласно которому ООО «Развитие» получило право требования передачи от ООО «ПП «Развитие» 9 квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84), расположенных по адресу: г. Тула, ул.

Хворостухина, д.2-а (I пусковой комплекс), изменены условия договора: ООО «Развитие» получило право требования передачи от ООО «ПП «Развитие» 8 квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 78, 82, 83, 84) общей строительной площадью 554,7 кв.м, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д. 2-а (I пусковой комплекс).

17.04.2012 стороны совместно обратились в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения № 1 от 16.04.2012 о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования № 17-26/11 от 20.09.2011.

Согласно уведомлению Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области № 01/033/2012-521 от 15.05.2012 государственная регистрация дополнительного соглашения была приостановлена до 15.08.2012 в связи с поступлением соответствующего заявления от ООО «Развитие».

31.05.2012 ООО «Развитие» обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области с заявлением о возврате документов без проведения государственной регистрации дополнительного соглашения № 1 от 16.04.2012 о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования № 17-26/11 от 20.09.2011, в связи с чем Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области приостановило государственную регистрацию до 29.06.2012.

Поскольку ответчик уклоняется от государственной регистрации дополнительного соглашения от 16.04.2012, истец обратился в суд с требованием о регистрации дополнительного соглашения на основании ст.165 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст.4, 17 Закона об участии в долевом строительстве.

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Ответчик возражает против исковых требований по изложенным в отзыве и дополнении к нему основаниям, также указывает, что директор ООО «Развитие» при подписании дополнительного соглашения от 16.04.2012 нарушил п.2.4.3 трудового договора, поскольку не имел права без письменного согласия учредителя распоряжаться имущественными и неимущественными правами общества.

Управление Росреестра по Тульской области просит в удовлетворении иска отказать по основаниям, указанным в отзыве, считает, что, поскольку согласно данным ЕГРП на вышеуказанные квартиры был зарегистрирован переход прав по договорам

уступки прав требования, то ни ООО «Недвижимость 21», ни ООО «Развитие» в настоящее время не являются дольщиками по договору от 20.08.2012 на участие в долевом строительстве жилых домов в части 9 спорных квартир, а в связи с уступкой права требования в отношении квартиры № 77 Паценко А.А. предмет спора отсутствует.

Паценко А.А. просит оставить исковые требования без удовлетворения, так как право требования в отношении квартиры № 77 было уступлено ему; одновременно ходатайствует об отмене обеспечительных мер.

Помогаева Е.В. также считает заявленные требования неподлежащими удовлетворению, письменно изложила позицию по делу.

Присутствовавшие в судебном заседании представители участвующих в деле лиц просили суд одновременно с принятием решения разрешить вопрос об отмене мер по обеспечению иска.

На основании ч.ч.1, 3 ст.156 АПК РФ дело рассмотрено по имеющимся в нем доказательствам в отсутствие надлежащим образом извещенных ООО «Недвижимость 21» и также третьих лиц, не направивших своих представителей.

Оценив представленные доказательства, выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, суд

у с т а н о в и л:

20.08.2010 ООО «ПП «Развитие» (застройщик) и ООО «Недвижимость 21» (дольщик) заключили договор № 17-8/10 на участие в долевом строительстве жилых домов (действующий в редакции дополнительного соглашения № 1 от 10.02.2011), согласно которому застройщик привлекает дольщика к финансированию, а дольщик финансирует строительство части двух жилых домов, расположенных по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.2, состоящих из двух 17-ти этажных жилых домов (I и II пусковые комплексы).

Объектом по настоящему договору является: часть жилых домов в соответствии с приложением № 1, состоящая из квартир и нежилых помещений в I и II пусковом комплексе (в том числе, квартиры №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84). Общая проектная площадь квартир составляет 3 354 кв.м. в I пусковом комплексе и 4 967,1 кв.м. во II пусковом комплексе. Итоговая площадь всех помещений составляет 8 321,1 кв.м. Размеры площадей не являются окончательными и уточняются по данным органа технической инвентаризации в соответствии с протоколом о распределении конкретных квартир по этажам, которые авансирует (инвестирует) дольщик (п.2.2. договора в редакции допсоглашения № 1 с учетом II пускового комплекса).

В соответствии с п.8.8 договора дольщик имеет право переуступать свои права и обязанности по настоящему договору. Уступка прав требования дольщиком осуществляется после 100% оплаты доли своей части, указанной в приложении № 1, и передаваемой по договору уступки прав требования или по согласованию с застройщиком в размере оплаченной доли. При этом письменное согласие застройщика является обязательным.

Договор от 20.08.2010 и дополнительное соглашение к нему от 10.02.2011 зарегистрированы в установленном законом порядке.

20.09.2011 между ООО «Недвижимость 21» (дольщик) и ООО «Развитие» (новый дольщик) заключен договор уступки прав требования № 17-26/11 У, в соответствии с которым дольщик уступает, а новый дольщик принимает права требования дольщика по договору от 20.08.2010 № 17-8/10 на участие в долевом строительстве жилых домов, заключенному между ООО «ПП «Развитие» (застройщик) и ООО «Недвижимость 21» (дольщик), в части получения и оформления в собственность 9-ти квартир в I пусковом комплексе, ориентировочной общей проектной площадью 627,0 кв.м. в строящемся 17-ти этажном жилом доме, расположенном по строительному адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а, (согласно приложению № 1 к настоящему договору).

В силу приложения № 1 к договору к ООО «Развитие» перешли права требования дольщика в отношении квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, общей площадью 627 кв.м., по цене 35 000 руб. за 1 кв.м. на общую сумму 21 945 000 руб.

21.10.2011 договор уступки прав требования от 20.09.2011 зарегистрирован в установленном законом порядке.

15.02.2012 ООО «Развитие» (дольщик) заключило с Паценко А.А. (новый дольщик) договор № 7-11/11У уступки права требования дольщика по договору от 20.08.2010 на участие в долевом строительстве в части получения и оформления в собственность квартиры № 77 в доме 2а в г. Туле по ул. Хворостухина. Об оплате 2 350 039 руб. 20 коп. свидетельствует справка ООО «Развитие» от 15.05.2012.

28.06.2012 договор уступки прав требования от 15.02.2012 зарегистрирован в установленном законом порядке.

Согласно описям вложения в ценное письмо и почтовым квитанциям 04.07.2012 копии договора уступки от 15.02.2012 и уведомление от 31.05.2012 о состоявшейся уступке были направлены в адрес ООО «ПП «Развитие» и ООО «Недвижимость 21».

21.08.2012 Паценко А.А. и Помогаева Е.В. подписали соглашение об условиях приобретения объекта недвижимости – квартиры № 77 в г. Туле по ул. Хворостухина, д.2а. Получение денежных средств от Помогаевой Е.В. в сумме 2 400 000 руб.

подтверждается распиской от 17.09.2012. 17.09.2012 между Паценко А.А. и Помогаевой Е.В. заключен договор уступки прав требования. Государственная регистрация договора от 17.09.2012 была приостановлена.

16.04.2012 ООО «Недвижимость 21» (застройщик) и ООО «Развитие» (дольщик) подписали дополнительное соглашение № 1 о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования № 17-16/11 от 20.09.2011, согласно которому ООО «Развитие» получило право требования передачи от ООО «ПП «Развитие» 8 квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 78, 82, 83, 84) общей строительной площадью 554,7 кв.м, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2-а (I пусковой комплекс) и приняло на себя обязательство выплатить ООО «Недвижимость 21» 19 414 500 руб., исходя из цены 35 000 руб. за 1 кв.м.

17.04.2012 ООО «Недвижимость 21» и ООО «Развитие» обратились с заявлениями о регистрации дополнительного соглашения о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования от 16.04.2012 № 1.

15.05.2012 на основании абз.1 п.3 ст.19 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация дополнительного соглашения была приостановлена на основании заявления ООО «Развитие» на срок до 15.08.2012, начиная с 15.05.2012, о чем заявители были уведомлены надлежащим образом.

31.05.2012 г. в соответствии с абз.2 п.3 ст.19 Закона о регистрации государственная регистрация дополнительного соглашения была приостановлена на срок до 29.06.2012, начиная с 31.05.2012, на основании заявления ООО «Развитие» о возврате документов без проведения государственной регистрации дополнительного соглашения, о чем заявители также были уведомлены Управлением Росреестра по Тульской области.

29.06.2012 в соответствии с абз.1, 2 п.3 ст.19, абз.10 ст.20 Закона о регистрации ООО «Недвижимость 21» и ООО «Развитию» было отказано в государственной регистрации дополнительного соглашения о внесении изменений и дополнений к договору уступки прав требования №17-26/11 от 20.09.2011 от 16.04.2012 № 1.

По состоянию на 15.04.2013 г. в ЕГРП 28.06.2012 зарегистрирована уступка прав требования в пользу Паценко Александра Александровича на квартиру, расположенную по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.2а, кв.77 (1 пусковой комплекс), на основании договора № 7-11/11У уступки прав требования от 15.02.2012, заключенного между ООО «Развитие» и Паценко А.А.

17.09.2012 Помогаева Е.В. и Паценко А.А. обратились в Управление с заявлениями о государственной регистрации договора уступки прав требования от 17.09.2012 в части

получения и оформления в собственность квартиры № 77, расположенной по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.2 а, кв.77 (1 пусковой комплекс).

19.02.2013 в соответствии с абз.10 п.1 ст.20 Закона о регистрации Помогаевой Е.В. и Паценко А.А. было отказано в государственной регистрации договора уступки прав требования от 17.09.2012 по договору № 17-8/10 от 20.08.2010 г. на участие в долевом строительстве жилых домов, заключенному между ООО «ПП Развитие» и ООО «Недвижимость 21» в части получения и оформления в собственность квартиры № 77 на 14 этаже, расположенной по строительному адресу: г. Тула, Пролетарский районе ул. Хворостухина д.2, 1 пусковой комплекс, по причинам, указанным в сообщении об отказе в государственной регистрации №01/107/2012-636 от 19.02.2013.

Полагая, что действия ответчика по уклонению от государственной регистрации сделки нарушают права истца, ООО «Недвижимость 21» обратилось в суд с рассматриваемым иском.

Суд считает, что требование о регистрации дополнительного соглашения от 16.04.2012 № 1 не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Пунктом 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с п.п.1, 2 ст.382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (ст.384 Гражданского кодекса).

На основании п.1 ст.388 ГК РФ уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору.

В соответствии со ст.11 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» уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Вступившими в законную силу решением Арбитражного суда Тульской области от 16.11.2012 и постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2013 по делу № А68-6231/12, имеющими в силу ст.69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации преюдициальное значение для настоящего спора, установлено, что ООО «Недвижимость 21» исполнило перед ООО «ПП «Развитие» обязательства в части внесения денежных средств по оплате уступаемой с согласия застройщика 20.09.2011 доли. Суды пришли к выводу, что подтвержден факт расчетов по договору долевого участия в строительстве между ООО «ПП «Развитие» и ООО «Недвижимость 21» на 17.10.2011 в размере 21 600 255 руб. 93 коп., а спорный договор уступки прав требования от 20.09.2011, зарегистрированный 21.10.2011, соответствует положениям п.1 ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и п.8.8 договора на участие в долевом строительстве от 20.08.2010.

В соответствии с пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

ООО «Недвижимость 21», равно как и ООО «Развитие» в отношении квартиры № 77 не являются дольщиками по договору на участие в долевом строительстве от 20.08.2010, поскольку на нее 28.06.2012 зарегистрирован переход права по договору уступки прав требования от 15.02.2012, заключенного с Паценко А.А.

Кроме того, дополнительное соглашение от 16.04.2012 № 1 со стороны ООО «Развитие» подписано директором Симоновой О.А. с нарушением п.2.4.3 трудового договора от 02.04.2012 № 2, поскольку директор не вправе без письменного согласования учредителя распоряжаться имущественными и неимущественными правами общества.

В нарушение ст.65 АПК РФ суду не представлено вышеуказанное согласие учредителя ООО «Развитие».

Исходя из изложенного, у суда отсутствуют правовые основания для удовлетворения предъявленных требований.

Определением суда от 6 июля 2012г. по заявлению ООО «Недвижимость 21» были приняты обеспечительные меры в виде запрета ООО «Развитие» совершать сделки, направленные на переуступку прав требования в отношении квартиры № 77, общей площадью 72,3 кв.м, расположенной по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д. 2-а (I пусковой комплекс), а также запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области производить регистрацию

сделок, направленных на уступку прав требования в отношении квартиры № 77, общей площадью 72,3 кв.м, расположенной по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д. 2-а (I пусковой комплекс).

Суд пришел к выводу об отказе ООО «Недвижимость 21» в удовлетворении исковых требований о регистрации дополнительного соглашения от 16.04.2012.

Паценко А.А. обратился в арбитражный суд с ходатайством об отмене обеспечительных мер, принятых определением суда от 06.07.2012.

Исходя из вышеустановленных судом обстоятельств, суд считает, что основания для сохранения действия мер по обеспечению иска отсутствуют.

В соответствии с ч.2 ст.168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд решает вопросы о сохранении действия мер по обеспечению иска или об отмене обеспечения иска либо об обеспечении исполнения решения

С учетом изложенного принятые определением Арбитражного суда Тульской области от 6 июля 2012г. по делу № А68-6017/12 меры, направленные на обеспечение иска, подлежат отмене.

Расходы по уплате государственной пошлины на основании ст.110 АПК РФ следует отнести на истца, взыскав с него в доход федерального бюджета 6 000 руб. (за предъявление иска и заявления о принятии обеспечительных мер), поскольку истцу предоставлялась отсрочка уплаты госпошлины.

Руководствуясь ст.ст.93, 97, 110, 156, 167 – 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований ООО «Недвижимость 21» отказать.

Взыскать с ООО «Недвижимость 21» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Отменить меры по обеспечению иска, принятые Арбитражным судом Тульской области определением от 06.07.2012 по делу № А68-6017/12.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня изготовления его в полном объеме в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Тульской области.

Судья

Н.В. Егураева