



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Тула

Дело № А68-8770/12

27 февраля 2013г. – дата объявления резолютивной части решения

11 марта 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 «Производственное предприятие «Развитие» (ИНН 7107043730, ОГРН 1037101125775)

к обществу с ограниченной ответственностью «Недвижимость 21» (ИНН 7103509160, ОГРН 1107154018135), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, обществу с ограниченной ответственностью «Развитие»,

третьи лица: Подолян В.В., Ефименко К.Г., Вепрев К.В., Туркина А.С., Паценко А.А., общество с ограниченной ответственностью «Малыш», Боброва Е.А., Эйрих А.А., ОАО «Сбербанк России», ВТБ 24 (ЗАО), Васюкова Т.А., Кочетков В.С., Меркулова О.В., Помогаева Е.В.

о признании права требования ООО «Развитие» в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), основанного на договоре № 17-26/11 У от 20.09.2011 не возникшим;

- признании уступленного ООО «Развитие» права требования в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), недействительным;

- вынесения решения о государственной регистрации изменений договора долевого участия в строительстве № 17-8/10 от 20.08.2010 в части отказа от исполнения обязательств по 9 (девяти) квартирам (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84), общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенным по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс);

- исключении из ЕГРП сведений об участниках долевого строительства в отношении 9 (девяти) квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84) общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), а именно: квартира № 52, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), – Подолян Валерия Валерьевна, квартира № 53, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), – Ефименко Константин Георгиевич, квартира № 54, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Вепрев Кирилл Владимирович, квартира № 76, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Туркина Анна Сергеевна, квартира № 77, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Паценко Александр Александрович, квартира № 78, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - ООО «Малыш», квартира № 82, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Боброва Елена Анатольевна, квартира № 83, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Эйрих Алеся Александровна, квартира № 84, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс) - ООО «Малыш»;

и по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость 21» (ИНН 7105507721, ОГРН 1097154022360)

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области (ИНН 7106512065, ОГРН 1097154026056), обществу с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7105507721, ОГРН 1097154022360), третье лицо: ООО «Производственное предприятие «Развитие»

о признании права требования ООО «Развитие» в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), основанного на договоре № 17-26/11 У от 20.09.2011, не возникшим;

- признании уступленного ООО «Развитие» права требования в части получения и оформления 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), недействительным;

- признании ООО «Недвижимость 21» единственным законным дольщиком по договору долевого участия в строительстве жилого дома № 17-8/10 от 20.08.2010 в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), в период с 21.10.2011 по настоящее время,

при участии в судебном заседании:

от ООО «ПП «Развитие»: Кацевич Т.А. – представителя по доверенности от 09.01.2013 (до перерыва),

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

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

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

от Эйрих А.А.: Лексина К.Г. – представителя по доверенности от 21.08.2012,

от ООО «Малыш»: Порошкова В.А. – представителя по доверенности от 25.07.2012,

Бобровой Е.А. – по паспорту, Мирошина К.А. – представителя по доверенности от 23.08.2012,

Подолян В.В. – по паспорту, Нарышкина И.Ю. – представителя по доверенности от 17.09.2012,

Туркиной А.С. – по паспорту (до перерыва),

(Ефименко К.Г. скончался 27.08.2012), допущены до участия в процессе: жена Ефименко Н.И., дочь Савковская Е.К. (завещание, ранее по дов. от 25.07.2012): не явились, извещены надлежащим образом,

от Вепрева К.В.: не явился, извещен надлежащим образом,

от Паценко А.А.: Батыршиной Н.Б. – представителя по доверенности от 06.10.2012,

от ОАО «Сбербанк России»: представителей не направил, извещен надлежащим образом,

от ВТБ 24 (ЗАО): Севагиной О.М. – представителя по доверенности от 26.09.2012,

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,

от Помогаевой Е.В.: Шарыгина С.И. – представителя по доверенности от 08.02.2013.

Общество с ограниченной ответственностью «Производственное предприятие «Развитие» (далее – ООО «ПП «Развитие») обратилось в арбитражный суд с иском заявлением, уточненным в порядке ст.49 АПК РФ, к обществу с ограниченной

ответственностью «Недвижимость 21» (далее – ООО «Недвижимость 21»), третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, Подолян В.В., Ефименко К.Г., Вепрев К.В., Туркина А.С., Паценко А.А., общество с ограниченной ответственностью «Малыш», Боброва Е.А., Эйрих А.А. о признании права требования ООО «Развитие» в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), основанного на договоре № 17-26/11 У от 20.09.2011 не возникшим;

- признанию уступленного ООО «Развитие» права требования в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), недействительным;

- вынесения решения о государственной регистрации изменений договора долевого участия в строительстве № 17-8/10 от 20.08.2010 в части отказа от исполнения обязательств по 9 (девяти) квартирам (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84), общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенным по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс);

- исключении из ЕГРП сведений об участниках долевого строительства в отношении 9 (девяти) квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84) общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), а именно: квартира № 52, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), – Подолян Валерия Валерьевна, квартира № 53, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), – Ефименко Константин Георгиевич, квартира № 54, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Вепрев Кирилл Владимирович, квартира № 76, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Туркина Анна Сергеевна, квартира № 77, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Паценко Александр Александрович, квартира № 78, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - ООО «Малыш», квартира № 82, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Боброва Елена Анатольевна, квартира № 83, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Эйрих Алеся Александровна, квартира № 84, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс) - ООО «Малыш».

Определениями арбитражного суда к участию в деле в качестве ответчиков привлечены Управление Росреестра по Тульской области, ООО «Развитие», в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ОАО «Сбербанк России», ВТБ 24 (ЗАО), Васюкова Т.А., Кочетков В.С., Меркулова О.В., Помогаева Е.В.

Определением Арбитражного суда Тульской области от 31.01.2013 по делу № А68-10879/12 по заявлению ООО «Недвижимость 21» к управлению Росреестра по Тульской области, ООО «Развитие», третье лицо: ООО «Производственное предприятие «Развитие» о признании права требования ООО «Развитие» в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), основанного на договоре № 17-26/11У от 20.09.2011, не возникшим;

- признанию уступленного ООО «Развитие» права требования в части получения и оформления 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), недействительным;

- признанию ООО «Недвижимость 21» единственным законным дольщиком по договору долевого участия в строительстве жилого дома № 17-8/10 от 20.08.2010 в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), в период с 21.10.2011 по настоящее время, дело № А68-10879/12 объединено с делом № А68-8770/12 в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением делу номера А68-8770/12.

От ООО «Недвижимость 21» поступило ходатайство от 21.02.2013 об отложении судебного заседания на 10 дней.

Ходатайство рассмотрено судом в порядке ст.159 АПК РФ с учетом мнения участвующих в деле лиц и отклонено, о чем вынесено протокольное определение.

По ходатайству ООО «ПП «Развитие» в судебном заседании 22.02.2013 в порядке ст.163 АПК РФ был объявлен перерыв до 27.02.2013.

ООО «ПП «Развитие» в обоснование заявленных требований ссылается на следующие обстоятельства.

Между ООО «ПП «Развитие» (застройщиком) и ООО «Недвижимость 21» (дольщиком) заключен договор от 20.08.2010 на участие в долевом строительстве жилых домов.

Истец указывает, поскольку дольщик не исполнил финансовые обязательства по оплате спорных 9-ти квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84), застройщик на

основании п.4 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в одностороннем порядке отказался от исполнения договора с соблюдением положений статьи 9 указанного Закона, и подал в Управление Росреестра по Тульской области заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве.

Согласно уведомлению Управления Росреестра по Тульской области 19.09.2012 государственная регистрация расторжения договора в одностороннем порядке в части 9-ти спорных квартир приостановлена, поскольку на квартиры №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84 зарегистрирован переход прав и обязанностей по договорам уступки прав требования, в связи с чем ООО «Недвижимость 21» не является дольщиком по договору на участие в долевом строительстве жилых домов от 20.08.2012.

По мнению ООО «ПП «Развитие», договор от 20.08.2010 в части отказа от исполнения обязательств по передаче 9-ти спорных квартир изменен со дня направления дольщику (первоначальному кредитору в силу п.3 ст.382 ГК РФ) уведомления об одностороннем отказе, то есть с 08.08.2012, так как застройщик не был уведомлен о заключенных договорах уступки прав требования; а внесенные в ЕГРП сведения о регистрации сделок уступки прав требования нарушают права застройщика распоряжаться вышеуказанными квартирами общей строительной площадью 627,0 кв.м.

ООО «ПП «Развитие» считает, что нарушение прав застройщика произошло в результате допущенных нарушений Управлением Росреестра по Тульской области при осуществлении государственной регистрации сделки, заключенной между ООО «Недвижимость 21» (дольщик) и ООО «Развитие» (новый дольщик) на основании договора уступки прав требования от 20.09.2011, поскольку госрегистрации подлежит именно сделка уступки прав, а не договор об уступке, который вступает в силу с момента его заключения, а сделка зарегистрирована без проверки факта расчета между сторонами, ООО «Развитие» обязательство перед ООО «Недвижимость 21» по оплате за уступаемое право требования спорных квартир не исполнило.

В связи с чем ООО «ПП «Развитие» полагает, что у ООО «Развитие» не возникло право требования передачи от застройщика спорных 9-ти квартир, а последнее передало третьим лицам несуществующее право требования, что противоречит ст.382 ГК РФ.

Исходя из положений статей 382, 433 ГК РФ, ст.ст.5, 9, 17 Закона об участии в долевом строительстве, ст.25.1 Закона о государственной регистрации, ООО «ПП «Развитие» настаивало на удовлетворении предъявленных требований в полном объеме.

ООО «Недвижимость 21» в иске также указывает, что согласно пункту 4.4 договора уступки прав требования от 20.09.2011 право требования передачи квартир возникает у

ООО «Развитие» с момента государственной регистрации договора при условии выполнения финансовых обязательств перед ООО «Недвижимость 21». Поскольку новый дольщик обязательство по оплате до настоящего времени не исполнил, право требования к нему не перешло, следовательно, государственная регистрация данной сделки была возможна лишь при условии выполнения финансовых обязательств перед дольщиком. ООО «Развитие» впоследствии передало несуществующие права.

ООО «Недвижимость 21» считает, что является единственным законным дольщиком, а Управление Росреестра по Тульской области произвело госрегистрацию ничтожной сделки, что повлекло нарушение прав дольщика по договору долевого участия в строительстве жилого дома от 20.08.2010.

На основании Закона об участии в долевом строительстве, Закона о государственной регистрации ООО «Недвижимость 21» просило удовлетворить иск полностью.

ООО «Недвижимость 21» и ООО «ПП «Развитие» отзывы по существу заявленных каждым из них требований не представили.

ООО «Развитие» считает, что требования ООО «ПП «Развитие» не обоснованы и полностью не подлежат удовлетворению, представило отзыв, в котором указывает, что застройщик, предложив заключить договор строительного подряда на выполнение работ на объекте: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), в качестве оплаты работ предложил через аффилированную компанию – ООО «Недвижимость 21» передать права требования на передачу в собственность 9-ти спорных квартир в строящемся доме по указанному адресу. Ответчик поясняет, что между сторонами была достигнута договоренность о возможности беспрепятственно реализовывать ООО «Развитие» права требования на переданные ему квартиры. ООО «Развитие» указывает, что выполнило работы по I пусковому комплексу на общую сумму 11 613 258 руб. 99 коп., которую предложило оплатить застройщику, поскольку между ними был также заключен договор строительного подряда № 81-П на строительство объекта (II пусковой комплекс), не предусматривающий авансирования подрядных работ. ООО «ПП «Развитие» оплату выполненных работ не произвело.

ООО «Развитие» указывает, что обращалось к истцу с просьбой урегулировать вопрос с долгом перед ООО «Недвижимость 21» по договору уступки прав требования путем зачета взаимных обязательств сторон, однако ООО «ПП «Развитие» сообщило, что дольщик исполнил перед ним денежные обязательства в отношении спорных квартир, что исключает проведение трехстороннего зачета. Ответчик пояснял, что не имеет возможности добровольно перечислить денежные средств ООО «Недвижимость 21» по

договору уступки прав требования без одновременного признания истцом своих обязательств по договорам строительного подряда № 94-П и № 81-П (I и II пусковые комплексы соответственно).

По мнению ООО «Развитие», права истца по договору долевого участия в строительстве реализованы и не нарушаются последующей передачей прав требования в отношении спорных 9-ти квартир от первоначального дольщика ООО «Развитие» и впоследствии третьим лицам.

Управление Росреестра по Тульской области не признает иски в полном объеме, считает себя ненадлежащим ответчиком, в отзывах указало, что истцами избран ненадлежащий способ защиты прав, договоры уступки прав требования зарегистрированы в установленном законом порядке без нарушения требований законодательства, равно как и не проведена государственная регистрация расторжения договора в одностороннем порядке в части 9-ти спорных квартир, поскольку на них зарегистрирован переход прав по договорам уступки прав требования, в связи с чем ООО «Недвижимость 21» не является дольщиком по договору на участие в долевом строительстве жилых домов от 20.08.2012 в отношении указанных квартир.

Паценко А.А. в удовлетворении иска просит отказать в полном объеме по основаниям, изложенным в пояснениях, указывает, что 04.07.2012 ООО «Развитие» обоим истцам направило уведомления об уступке гражданину Паценко А.А. по договору от 20.08.2010 прав требования от застройщика получения и оформления в собственность квартиры № 77, договор уступки зарегистрирован, денежные средства оплачены ООО «Развитие» полностью; считает, что со стороны истца имеет место злоупотребление правом и недобросовестность действий.

ВТБ 24 (ЗАО) не согласен с исковыми требованиями, считая их незаконными и необоснованными, в пояснениях по делу указал, что согласно справке ООО «ПП «Развитие» от 02.12.2011 № 233 истец подтвердил выполнение перед ним финансовых обязательств дольщиком на сумму 90 558 000 руб., в том числе и по спорным квартирам; считает, что положения ст.11 Закона об участии в долевом строительстве распространяются лишь на сделку по уступке первоначальным дольщиком первому дольщику, а не на все последующие сделки уступки прав требования. Просит в иске отказать, полагает, что ООО «ПП «Развитие», не являясь стороной оспариваемых сделок, не подтвердило свою заинтересованность в предъявленных требованиях, а также возможность восстановления нарушенных прав избранным способом защиты.

Васюкова Т.А., Кочетков В.С., Меркулова О.В., Помогаева Е.В. с исковыми требованиями не согласны, просят в иске отказать, указывают, что денежные обязательства исполнили надлежащим образом.

ООО «Малыш» возражает против удовлетворения исков в полном объеме, в отзывах указывает, что истцами выбраны ненадлежащие способы защиты прав, дольщиками в отношении спорных квартир являются, в том числе граждане, чьи права требования существуют и признаются государством, в связи с чем надлежащими ответчиками будут являться также физические лица, ООО «ПП «Развитие» не доказало нарушение его прав привлеченными по делу ответчиками. ООО «Малыш» считает себя добросовестным приобретателем прав требований в отношении трех квартир, исполнив полностью финансовые обязательства перед ООО «Развитие».

Боброва Е.А. просит в удовлетворении исков полностью отказать, доводы, изложила в отзыве, считает, что все заявленные требования противоречат нормам действующего законодательства и установленным судами обстоятельствам при рассмотрении Арбитражным судом Тульской области дела № А68-6231/12 и Пролетарским районным судом г. Тулы дела № 2-1294/2010 по иску ООО «Недвижимость 21» к ООО «Развитие» и Бобровой Е.А., судебные акты по которым вступили в законную силу.

Подольян В.В. против удовлетворения исков по основаниям, изложенным в отзыве, указывает, что довод истцов о том, что госрегистрации подлежит сделка уступки прав, а не договор уступки, противоречит нормам материального права; исполнение обязательств ООО «Недвижимость 21» в части финансирования 9-ти спорных квартир установлено вступившим в законную силу судебным актом, что также подтверждается справками самих истцов, уведомлением о зачете встречных однородных требований от 11.01.2012, а передача договора уступки прав требования от 20.09.2011 на государственную регистрацию свидетельствует об исполнении новым дольщиком финансовых обязательств перед дольщиком.

Туркина А.С., Вепрев К.В., родственники Ефименко К.Г. в ходе судебного разбирательства также возражали против удовлетворения заявленных требований.

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

Оценив представленные доказательства, выслушав доводы участвующих в деле лиц, арбитражный суд

У с т а н о в и л:

31.07.2010 решением единственного учредителя Семенцовой Е.В. создано ООО «Недвижимость 21», о чем 09.08.2010 в ЕГРЮЛ внесена соответствующая запись.

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).

Пунктом 2.3 договора на участие в долевом строительстве предусмотрено, что перечень распределения квартир, строительство которых инвестирует дольщик, не является окончательным, подлежит корректировке в связи с увеличением или уменьшением доли внесенных средств дольщиком в строительство жилого дома.

Срок окончания строительства I пускового комплекса – 1 квартал 2012г. (п.2.6).

Общая стоимость квартир в строящемся доме в I пусковом комплексе, финансируемой дольщиком, определяется приложением № 1 (п.3.1 договора), согласно которому стоимость одного квадратного метра составляет 27 000 руб. (двадцать тысяч). Итоговая стоимость настоящего договора составляет 224 669 700 руб., в том числе за I пусковой комплекс 90 558 000 руб., при условии выполнения дольщиком обязательств по финансированию строительства в полном объеме.

Итоговая сумма договора может быть изменена по итогам строительства после получения технического паспорта жилого дома, содержащего точные сведения о площади подлежащих передачи квартир. После получения технического паспорта на жилой дом стороны корректируют фактическую стоимость настоящего договора. Изменение общей площади квартиры в пределах 1 кв.м. не является основанием для корректировки стоимости (приложение № 1 к договору долевого участия в редакции допсоглашения).

На основании п.п.3.2, 3.3 договора дольщик обязан оплатить полную стоимость квартир, указанных в п.2.2 договора, в соответствии с п.3.1 договора в срок до 01.04.2012 – I пусковой комплекс. Оплата долевого участия в строительстве производится любым не запрещенным способом, в том числе путем поставки строительных материалов, оказания услуг, перечислением денежных средств и т.д.

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.

Согласно п.п.3.1, 3.2 договора уступки новый дольщик выплачивает дольщику денежные средства в вышеуказанном размере в следующем порядке: по 10 972 500 руб. в срок до 31.11.2011 и до 01.03.2012.

Оплата по данному договору производится любым не запрещенным законом способом и путем выполнения работ согласно договору подряда № 94-П от 20.09.2011, заключенного между ООО «ПП «Развитие» и ООО «Развитие» и на основании подписанного акта о зачете взаимных требований, которые стороны обязуются подписывать ежеквартально на основании актов выполненных работ.

Окончательный расчет между дольщиком и новым дольщиком производится после уточнения общей площади квартиры по данным технической инвентаризации с возможной корректировкой стоимости.

Дольщик несет ответственность в соответствии с законодательством РФ за недействительность прав, передаваемых новому дольщику по настоящему договору, указанные права требования на момент подписания договора не являются предметом залога, в споре и под арестом не состоят, не являются предметом прав третьих лиц (п.4.2 договора уступки).

Пунктом 4.4 договора уступки от 20.09.2011 предусмотрено, что право требования передачи квартиры, указанной в предмете настоящего договора, возникает у нового дольщика с момента государственной регистрации настоящего договора при условии выполнения новым дольщиком финансовых обязательств перед дольщиком в полном объеме.

Договор подлежит передаче на регистрацию после выполнения новым дольщиком финансовых обязательств перед дольщиком в полном объеме (п.5.3 договора уступки).

В соответствии со ст.13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при осуществлении государственной регистрации, в том числе проводится правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также другие основания для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

Таким образом, осуществляя регистрацию договора от 20.09.2011, регистрирующий орган обязан был проверить соответствие регистрируемого договора требованиям 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».

В справке от 23.09.2011 № 184 за подписью директора ООО «ПП «Развитие», представленной Управлением Росреестра по Тульской области из дела правоустанавливающих документов, указано, что ООО «ПП «Развитие» не возражает в подписании договора уступки прав требования дольщиком физическим и юридическим лицам следующих квартир, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (1 пусковой комплекс), №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84.

Справкой о крупности сделки ООО «Недвижимость 21» от 23.09.2011 № 20 за подписью директора сообщено, что общая стоимость вышеуказанных квартир по

договору уступки от 20.09.2011, заключенному между ООО «Недвижимость 21» и ООО «Развитие», составляет 21 945 000 руб., не превышает 25% общей стоимости имущества ООО «Недвижимость 21» и не является крупной сделкой. Аффилированных и заинтересованных лиц нет (т.3 л.д.141-142).

Договор уступки прав требования от 20.09.2011 и необходимые документы поданы ООО «Развитие» и ООО «Недвижимость 21» на государственную регистрацию 23.09.2011; договор зарегистрирован в установленном законом порядке 21.10.2011.

По договору уступки прав требования от 20.12.2011 ООО «Развитие» уступило ООО «Малыш» (новому дольщику) права требования дольщика по договору от 20.08.2010 в части получения и оформления в собственность квартир №№ 78, 84, 83. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Платежным поручением от 28.12.2011 № 73 ООО «Малыш» оплатило ООО «Развитие» за уступку прав требования на участие в долевом строительстве в части получения и оформления в собственность 3-х квартир 6 834 800 руб.

19.06.2012 на основании договора уступки прав требования ООО «Малыш» (цедент) уступило Эйрих А.А. (цессионарию) в полном объеме свои права к ООО «ПП «Развитие» (застройщик) в отношении приобретения после ввода в эксплуатацию права собственности на квартиру № 83 в строящемся 17-ти этажном жилом доме, расположенном по строительному адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а, 1 пусковой комплекс.

Платежным поручением № 1147 от 19.06.2012 Эйрих А.А. в соответствии с п.3.1 договора перечислила ООО «Малыш» в оплату передаваемых прав 2 385 900 руб. (33 000 руб. за 1 кв.м.).

05.12.2011 между Бобровой Е.А. (новый дольщик) и ООО «Развитие» заключен договор уступки прав требования № 5-11/11У в части получения и оформления в собственность квартиры № 82 в доме по ул. Хворостухина, д.2а, 1 пусковой комплекс. Согласно квитанциям к приходным кассовым ордерам № 75 от 05.12.2011 и № 76 от 07.12.2011 Боброва Е.А. оплатила ООО «Развитие» 1 574 800 руб., что подтверждается и справкой дольщика от 07.12.2011 б/н (т.2 л.д.80-85). Проведена государственная регистрация договора уступки прав.

09.12.2011 ООО «Развитие» (дольщик) по договору уступки прав требования № 4-11/11У уступило Подолян В.В. (новому дольщику) права требования дольщика по договору от 20.08.2010 в части получения и оформления в собственность квартиры № 52 по указанному выше адресу в Пролетарском районе г. Тулы. За уступку прав требования Подолян В.В. выплатила дольщику 1 574 800 руб. (31 000 руб. за 1 кв.м.), о чем

свидетельствуют квитанции к приходным кассовым ордерам на сумму 829 800 руб., кредитный договор № 82832 от 09.12.2011 со Сбербанком России, платежное поручение от 12.12.2011 № 87151 на сумму 745 000 руб., справка ООО «Развитие».

В справке от 19.09.2011 № 211 ООО «ПП «Развитие» указало, что ООО «Недвижимость 21» по договору долевого участия от 20.08.2010 выполнило свои финансовые обязательства на сумму 1 371 600 руб., застройщик не возражает в подписании договора уступки прав требования дольщиком на квартиру № 52 в доме по ул. Хворостухина, д.2а в г. Туле, 1 пусковой комплекс (т.2 л.д.52-79).

В справке от 31.10.2011 № 21, имеющейся в материалах регистрационных дел Управления Росреестра по Тульской области, ООО «Недвижимость 21» подтвердило выполнение финансовых обязательств по договору от 20.09.2011 уступки прав требования ООО «Развитие» перед ООО «Недвижимость 21» в размере 9 093 000 руб. и не возражало в подписании договора уступки прав требования дольщиком физическим и юридическим лицам на квартиры №№ 52, 53, 54, 76 (I пусковой комплекс) (т.3 л.д.42).

Между ООО «Развитие» и Меркуловой О.В. (новым дольщиком) был заключен договор уступки прав требования № 2-11/11У от 07.11.2011 в отношении квартиры № 53; о внесении денежных средств в размере 2 096 700 руб. в соответствии с квитанциями к приходному кассовому ордеру, квитанцией банка дольщиком была выдана справка (т.3 л.д.9-13).

По договору уступки прав требования от 06.03.2012 Меркулова О.В. (цедент) уступила Ефименко К.Г. (цессионарию) в полном объеме права к ООО «ПП «Развитие» в отношении приобретения после ввода в эксплуатацию права собственности на квартиру № 53 в доме 2а по ул. Хворостухина в г. Туле. Ефименко К.Г. оплатил из 2 096 700 руб. (29 000 руб. за 1 кв.м.) 2 000 000 руб. и 400 000 руб., о чем представлены расписки Меркуловой О.В. 04.04.2012 проведена госрегистрация договора уступки прав требования.

07.11.2011 ООО «Развитие» уступило Васюковой Т.А. (новому дольщику) права требования дольщика по договору от 20.08.2010 в части получения и оформления в собственность квартиры № 76, расположенной в строящемся 17-ти этажном доме, находящемся по строительному адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а, согласно квитанциям, справке ООО «Развитие» от 20.11.2011 исх. № 1 Васюкова Т.А. выполнила финансовые обязательства в размере 1 524 000 руб. (30 000 руб. за 1 кв.м.).

По договору от 23.01.2012 Васюкова Т.А. переуступила свои права Туркиной А.С. (цессионарию) в отношении вышеуказанной квартиры № 76; оплата в сумме 1 524 000

руб. подтверждается распиской от 27.01.2012, представлен кредитный договор с Банком ВТБ 24 от 23.01.2012.

07.11.2011 был заключен договор уступки прав требования № 3-11/11У между ООО «Развитие» (дольщиком) и Кочетковым В.С. (новым дольщиком), согласно которому новый дольщик принял права требования дольщика по договору от 20.08.2010 на участие в долевом строительстве в части получения и оформления в собственность квартиры № 54. Цена договора 2 491 100 руб., которые Кочетков В.С. оплатил, что подтверждается квитанциями к приходному кассовому ордеру и справкой ООО «Развитие» от 21.11.2011 (т.3 л.д.2-7).

По договору от 05.03.2012 Кочетков В.С. (цедент) уступил Вепреву К.В. (цессионарию) в полном объеме права к ООО «ПП «Развитие» (застройщику) в отношении приобретения после ввода в эксплуатацию права собственности на квартиру № 54 в вышеуказанном строящемся доме. Цеденту надлежало уплатить 2 491 100 руб., в том числе 1 500 000 руб. за счет кредитных средств, предоставляемых Сбербанком России. В материалы дела представлены две расписки Кочеткова В.С. от 05.03.2012 о получении им денежных средств от Вепрева К.В. по договору уступки прав требования (т.4 л.д.81-82).

15.02.2012 ООО «Развитие» 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 (т.2 л.д.44-51).

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.

19.09.2011 ООО «ПП «Развитие» (заказчик) и ООО «Развитие» (подрядчик) заключили договор строительного подряда № 94-П от 19.09.2011 на выполнение подрядчиком работ, предусмотренных сметой и приложениями к договору, на объекте – 17-ти этажный жилой дом с сопутствующими сооружениями, в отношении которых будут

производиться работы, «строительная площадка» - переданный заказчиком подрядчику по акту на период выполнения работ земельный участок или часть земельного участка по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, 2.

Общая цена договора на 1 пусковой комплекс является ориентировочной (п.4 договора подряда).

Начало производства работ 20.09.2011 (1 пусковой комплекс), окончание работ – по согласованию с заказчиком (п.п.5.2, 5.3 договора).

Согласно справкам о стоимости выполненных работ и затрат, подписанным ООО «ПП «Развитие» и ООО «Развитие», общая стоимость выполненных подрядчиком за период с 01.12.2011 по 29.02.2012 работ составила 11 613 258 руб. 99 коп., соответствующие справкам акты о приемке выполненных работ подписаны заказчиком на сумму 9 030 782 руб. 43 коп. (т.10 л.д.81-155).

Уведомление о зачете встречных однородных требований от 11.01.2012 на сумму 9 093 000 руб., подписанное ООО «ПП «Развитие» и ООО «Недвижимость 21», ООО «Развитие» не подписало, полагая, что стоимость выполненных работ по обоим договорам подряда, в том числе по II пусковому комплексу, превышает указанную сумму (отзыв ООО «Развитие»).

Платежными поручениями от 9 и 23 марта 2011г. ООО «Недвижимость 21» перечислило ОАО «Спиритбанк» за ООО «ПП «Развитие» в погашение части задолженности по договору о предоставлении кредитной линии № 669 от 16.04.2009 6 000 000 руб.

В период с 30.03.2011 по 17.10.2011 (до 21.10.2011 – даты регистрации договора уступки между ответчиками) платежными поручениями с различными назначениями платежей ООО «Недвижимость 21» перечислило получателям за ООО «ПП «Развитие» и самому истцу в счет оплаты по договору долевого участия от 20.08.2010 № 17-8/10 денежные средства в общей сумме 15 600 255 руб. 93 коп. Всего 21 600 255 руб. 93 коп.

05.06.2012 ООО «ПП «Развитие» вручило директору ООО «Недвижимость 21» под расписку письмо с требованием в части финансирования квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84 (I пусковой комплекс) по договору от 20.08.2010 оплатить задолженность в размере 16 929 000 руб., предупредив, что при неисполнении дольщиком данного обязательства застройщик будет вынужден в соответствии с п.3 ст.9 Закона об участии в долевом строительстве в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в части передачи ООО «Недвижимость 21» 9-ти указанных квартир через 30 дней после направления настоящего уведомления.

08.08.2012 застройщик направил ООО «Недвижимость 21» уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора от 20.08.2010 в части передачи квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84 (I пусковой комплекс), указав, что дольщик не исполнил обязательства по финансированию 9-ти спорных квартир.

31.08.2012 Управлением Росреестра по Тульской области принято заявление ООО «ПП «Развитие» об одностороннем расторжении договора от 20.08.2010, о чем в этот же день ООО «Недвижимость 21» направлено соответствующее уведомление.

После вынесения решения о приостановлении госрегистрации 19.10.2012 Управление Росреестра по Тульской области отказало ООО «ПП «Развитие» в государственной регистрации в одностороннем порядке расторжения договора № 17-8/10 участия в долевом строительстве жилых домов от 20.08.2010 на квартиры №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенные по строительному адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Хворостухина, д.2 (I пусковой комплекс), поскольку по данным ЕГРП на указанные квартиры зарегистрирован переход прав и обязанностей по договорам уступки прав требования, и ООО «Недвижимость 21» не является дольщиком по договору на участие в долевом строительстве от 20.08.2010.

28.12.2012 администрация города Тулы выдала ООО «ПП «Развитие» разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта «Два 17-ти этажных жилых дома (I пусковой комплекс)», расположенного по адресу: г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, 2а.

Арбитражный суд, оценивая согласно ст.71 АПК РФ относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, приходит к выводу, что заявленные требования полностью не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч.ч.3, 4 ст.5 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.

На основании п.п.3.2, 3.3 договора на участие в долевом строительстве от 20.08.2010 дольщик обязан оплатить полную стоимость квартир, указанных в п.2.2 договора, в соответствии с п.3.1 договора в срок до 01.04.2012 – I пусковой комплекс.

Согласно ч.ч.3, 4 ст.9 Закона об участии в долевом строительстве в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Застройщик 08.08.2012 отказался от исполнения обязательств в части 9-ти квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84), расположенных по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Хворостухина, д.2 (I пусковой комплекс), в связи с отсутствием их финансирования со стороны дольщика – ООО «Недвижимость 21».

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.

Следовательно, ООО «ПП «Развитие» неправомерно в одностороннем порядке отказалось от исполнения договора в части передачи спорных квартир, в связи с чем у суда отсутствуют основания для удовлетворения требования о государственной регистрации изменений договора долевого участия.

Кроме того, Управление Росреестра по Тульской области, отказывая ООО «ПП «Развитие» в государственной регистрации расторжения договора № 17-8/10 участия в долевом строительстве жилых домов от 20.08.2010 на квартиры №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, обоснованно указало, что ООО «Недвижимость 21» не является дольщиком по договору на участие в долевом строительстве от 20.08.2010 в части указанных квартир, поскольку на них зарегистрирован переход прав по договорам уступки прав требования.

Довод ООО «ПП «Развитие» о направлении требования об оплате задолженности и уведомления об отказе от исполнения договора в части надлежащему дольщику – ООО «Недвижимость 21», так как застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требования ООО «Развитие», а впоследствии иным лицам, суд отклоняет в связи с его несостоятельностью, поскольку, несмотря на отсутствие прямых доказательств уведомления застройщика о каждой состоявшейся перемене лиц в обязательстве на стороне дольщика, кроме извещения об уступке прав требования Паценко А.А. 04.07.2012, ООО «ПП «Развитие» 23.09.2011 дало согласие на подписание дольщиком – ООО «Недвижимость 21» договора уступки прав требования физическим и юридическим лицам на 9 спорных квартир.

Более того, Семенцова Е.В. одновременно является директором ООО «Недвижимость 21» и секретарем-делопроизводителем ООО «ПП «Развитие» с 04.03.2003, на основании доверенности от 11.01.2011, действующей до 31.12.2011, Семенцова Е.В. была уполномочена представлять интересы ООО «ПП «Развитие»; также осведомленность ООО «ПП «Развитие» о состоявшихся уступках следует из ряда дел, находящихся в производстве Арбитражного суда Тульской области (№№ А68-3910/12, А68-6017/12), а по делу № А68-6231/12 определением от 16.07.2012 по заявлению ООО «ПП «Развитие» судом были приняты обеспечительные меры, в подтверждение доводов о необходимости принятия испрашиваемых мер истец ссылаясь на зарегистрированный договор уступки прав требования № 17-26/11У от 20.09.2011, заключенный с ООО «Развитие», и представлял выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сформированную по состоянию на 22.05.2012 и содержащую сведения о переуступке прав требования в отношении спорных квартир.

Требования ООО «ПП «Развитие» и ООО «Недвижимость 21» о признании права требования ООО «Развитие» в части получения и оформления в собственность 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), основанного на договоре № 17-26/11У от 20.09.2011, не возникшим и признании уступленных ООО «Развитие» прав требования в части получения и оформления в собственность указанных 9 квартир недействительными также не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

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.

Как указано выше, судами по делу № А68-6231/12 установлено, что ООО «Недвижимость 21» исполнило перед ООО «ПП «Развитие» обязательства по оплате уступаемой с согласия застройщика 20.09.2011 доли, а 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.

ООО «Недвижимость 21» ссылается на неполучение денежных средств от ООО «Развитие», несмотря на представление в Управление Росреестра по Тульской области справки от 31.10.2011 № 21 о выполнении новым дольщиком финансовых обязательств по договору уступки прав требования от 20.09.2011 в размере 9 093 000 руб. (т.10 л.д.156).

В ходе судебного разбирательства ООО «Развитие» не оспаривало, что не оплачивало ООО «Недвижимость 21» денежные средства, трехсторонний взаимозачет не произведен.

Однако, условие об обязательной уплате цены договора дольщиком или одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, установленное ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и влияющее на действительность сделки, не распространяется в рассматриваемом споре на ООО «Развитие» и последующих дольщиков, поскольку защищает права застройщика в части получения от первоначального дольщика оплаты по договору, а не права предыдущего дольщика на получение оплаты от последующего дольщика.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом (п.2 ст.389 Гражданского кодекса).

Статьей 17 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору.

Согласно п.3 ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

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

Договор цессии не связывает переход прав требования с моментом полного исполнения финансовых обязательств нового дольщика перед прежним дольщиком, следовательно, права требования переходят с момента заключения договора цессии, то есть с момента его государственной регистрации.

Решением Пролетарского районного суда г. Тулы от 13.09.2012 по делу № 2-1294/2012, вступившим в законную силу 13.12.2012, по иску ООО «Недвижимость 21» к Бобровой Е.А. и ООО «Развитие» о признании недействительной сделки по уступке прав требования квартиры № 82 и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата сторон в первоначальное положение отказано.

Согласно части 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах,

установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

В статье 390 ГК РФ установлено, что первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования.

Пунктом 4.2 договора уступки прав требования от 20.09.2011 также предусмотрено, что дольщик несет ответственность в соответствии с законодательством РФ за недействительность прав, передаваемых новому дольщику.

Совершение сделки уступки права (требования) представляет собой исполнение cedentом возникшего из соглашения об уступке права (требования) обязательства по передаче цессионарию права (требования).

По смыслу ст.390 ГК РФ передача недействительного требования рассматривается как нарушение cedentом своих обязательств перед цессионарием, вытекающих из соглашения об уступке права (требования). При этом под недействительным требованием понимается как право (требование), которое возникло бы из обязательства при условии действительности сделки, так и несуществующее (например, прекращенное надлежащим исполнением) право.

Из положений статьи 390 ГК РФ вытекает, что действительность соглашения об уступке права (требования) не ставится в зависимость от действительности требования, которое передается новому кредитору. Неисполнение обязательства по передаче предмета соглашения об уступке права (требования) влечет ответственность передающей стороны, а не недействительность самого обязательства, на основании которого передается право (п.1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Права требования квартир, которые были уступлены, возникли из договора долевого участия в строительстве жилого дома от 20.08.2010. Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке, не оспорен, в связи с чем возникли и существуют права требования дольщика по договору долевого участия.

Законом не предусмотрен такой способ защиты права, как признание права требования не возникшим.

Соглашение же об уступке права (требования), предметом которого является не возникшее на момент заключения данного соглашения право, не противоречит законодательству (п.4. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120).

Вышеустановленные судом обстоятельства свидетельствуют о том, что ООО «Недвижимость 21» уступило права требования ООО «Развитие», в связи с чем с 21.10.2011 не является дольщиком по договору долевого участия в строительстве жилого дома № 17-8/10 от 20.08.2010 в части 9 квартир №№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84, расположенных по адресу: г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), соответствующее требование ООО «Недвижимость 21» не подлежит удовлетворению, а ООО «ПП «Развитие» и ООО «Недвижимость 21» заявили требования к ненадлежащим ответчикам.

ООО «ПП «Развитие» не является стороной оспариваемого договора цессии, ООО «Недвижимость 21» денежное обязательство в части оплаты спорных квартир исполнило. Доказательств, подтверждающих нарушение прав истца совершением фактически оспариваемой сделки, а также доказательств того, что удовлетворение иска ООО «ПП «Развитие» повлечет изменения в правовом положении истца, последним не представлено.

Кроме того, в имеющихся в материалах дела адресованных ООО «ПП «Развитие» Управлению Росреестра по Тульской области справках от 19.09.2011 № 211, от 23.09.2011 № 184 (от 04.04.2012 № 64 - II пусковой комплекс) застройщик подтверждает выполнение финансовых обязательств дольщиком – ООО «Недвижимость 21» (на определенную сумму либо без указания таковой) и не возражает в подписании договора уступки прав требования дольщиком физическим и юридическим лицам на спорные квартиры, то есть соглашается на перемену лиц в обязательстве. Названные справки за подписью директора ООО «ПП «Развитие» не оспаривало.

Вместе с тем, обращаясь с исками в арбитражный суд, как в рамках рассматриваемого дела, так и дела № А68-6231/12, истец ссылается на неисполнение ООО «Недвижимость 21» денежного обязательства в части финансирования строительства спорных 9-ти квартир, что не может свидетельствовать о добросовестности ООО «ПП «Развитие», равно как и ООО «Недвижимость 21», которое в справке от 31.10.2011 № 21 Управлению Росреестра по Тульской области подтвердило выполнение финансовых обязательств по договору от 20.09.2011 уступки прав требования ООО «Развитие» в размере 9 093 000 руб. и не возражало в подписании договора уступки прав требования дольщиком физическим и юридическим лицам на квартиры №№ 52, 53, 54, 76 (I пусковой комплекс).

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

Одновременно ООО «ПП «Развитие» заявлено требование об исключении из ЕГРП сведений об участниках долевого строительства в отношении 9 (девяти) квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84) общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), а именно: квартира № 52, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), – Подолян Валерия Валерьевна, квартира № 53, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), – Ефименко Константин Георгиевич, квартира № 54, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Вепрев Кирилл Владимирович, квартира № 76, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Туркина Анна Сергеевна, квартира № 77, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Паценко Александр Александрович, квартира № 78, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - ООО «Малыш», квартира № 82, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Боброва Елена Анатольевна, квартира № 83, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), - Эйрих Алеся Александровна, квартира № 84, расположенная по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс) - ООО «Малыш».

Суд приходит к выводу, что вышеназванное требование не подлежит рассмотрению в арбитражном суде, исходя из следующего.

В силу ст.27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, с участием, в том числе, юридических лиц, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами, с участием... граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Исходя из смысла указанной нормы, отнесение дел к подведомственности арбитражных судов осуществляется на основе совокупности двух критериев: по характеру спора и по субъектному составу участников спора.

Характер споров, разрешение которых, по общему правилу, отнесено к подведомственности арбитражных судов, законодателем определен как экономический.

Субъектами споров, разрешение которых отнесено к подведомственности арбитражных судов, по общему правилу являются юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Граждане, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, могут являться участниками арбитражного процесса только в случаях прямо предусмотренных АПК РФ или федеральным законом.

Поскольку требование об исключении из ЕГРП сведений об участниках долевого строительства в отношении 9 (девяти) квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84) общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), заявлено, в том числе в отношении прав и обязанностей физических лиц, в отношении жилых помещений, используемых для личных целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, спор не может быть отнесен к подведомственности арбитражного суда.

При таких обстоятельствах производство по делу в этой части подлежит прекращению на основании п.1 ч.1 ст.150 АПК РФ.

Расходы по уплате государственной пошлины на основании ст.110 АПК РФ следует отнести на истцов, возвратив из федерального бюджета в силу ст.333.40 НК РФ ООО «ПП «Развитие» 2 000 руб. в связи с прекращением производства по делу в части и ООО «Недвижимость 21» 2 000 руб. излишне уплаченной госпошлины.

Руководствуясь ст.ст.104, 110, 150, 151, 167 – 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Производство по делу в части требования об исключении из ЕГРП сведений об участниках долевого строительства в отношении 9 (девяти) квартир (№№ 52, 53, 54, 76, 77, 78, 82, 83, 84), общей строительной площадью 627,0 кв.м., расположенных по адресу г. Тула, ул. Хворостухина, д.2а (I пусковой комплекс), прекратить.

Возвратить ООО «ПП «Развитие» из федерального бюджета 2 000 руб. государственной пошлины, перечисленной платежным поручением от 24.09.2012 № 1446.

В удовлетворении остальной части исковых требований ООО «ПП «Развитие» отказать с отнесением расходов по уплате государственной пошлины на истца.

В удовлетворении исковых требований ООО «Недвижимость 21» отказать с отнесением расходов по уплате государственной пошлины на истца.

Возвратить ООО «Недвижимость 21» из федерального бюджета 2 000 руб. государственной пошлины, перечисленной платежным поручением от 29.11.2012 № 167.

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