

М

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Суд Петроградского района Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Байбаковой Т.С.
при секретаре Киселевой В.Б.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к Потребительскому жилищно-
строительному кооперативу «Офицерский», обществу с ограниченной
ответственностью «КОНЭКС» о признании права собственности
отсутствующим, признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в Петроградский районный суд с исковым
заявлением о признании отсутствующим права собственности ПЖСК
«Офицерский» на машиноместа № 34, 35, расположенные на – 6,5 уровне
паркинга в объекте недвижимости по адресу Санкт-Петербург,
пер. д. 8 соответствующей доли в праве общей долевой
собственности, а также признании за права собственности
на спорное нежилое помещение.

В обоснование заявленных требований истец указала, что 17.10.20
между ООО «КОНЭКС» и истцом заключен предварительный договор №
купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое
помещение (гараж), расположенный по адресу: Санкт-Петербург,
пер. д. 8.

В соответствии с п. 1 договора стороны обязались в будущем заключить
на предусмотренных условиях и в установленный законом срок договор
купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое
помещение № на уровне – в помещении гаража по адресу: Санкт-
Петербург, пер. д. 8.

В соответствии с п. 5 договора стоимость отчуждаемой доли составляет
900 000 рублей.

26.12.20 между ООО «КОНЭКС» и истцом заключен
предварительный договор № купли-продажи доли в праве общей
долевой собственности на нежилое помещение (гараж), расположенный по
адресу: Санкт-Петербург, пер. д. 8.

В соответствии с п. 1 договора стороны обязались в будущем заключить
на предусмотренных условиях и в установленный законом срок договор
купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое
помещение № на уровне – в помещении гаража по адресу: Санкт-
Петербург, пер. д. 8.

В соответствии с п. 5 договора стоимость отчуждаемой доли составляет
1 650 000 рублей.

При обращении в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу истцу
отказано в регистрации права собственности на помещение паркинга в связи
с регистрацией права собственности на спорное нежилое помещение за

ПЖСК «Офицерский». Право собственности ООО «Конэкс» на спорный объект не зарегистрировано.

В судебное заседание истец не явился, о времени и месте судебного заседания, извещен надлежащим образом, направил в суд своего представителя, который в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме.

В судебное заседание не явились представители конкурсного управляющего ПЖСК «Офицерский», ООО «КОНЭКС», о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, доказательств уважительности причин не явки в судебное заседание не представили, ходатайств об отложении судебного заседания не заявляли, в связи с чем суд руководствуясь положениями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения явившегося лица, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 30 ноября 2000 года между Военным инженерно-комическим университетом (ныне ФГКВОУ «Военно-космическая академия им. А.Ф. Можайского») и ПЖСК «Восток» (после переименования ПЖСК «Офицерский») был заключен договор об инвестиционной деятельности, предметом которого являлась реализация инвестиционного проекта по реконструкции объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, _____ пер., д.8, за счет средств пайщиков ЖСК и/или привлеченных дольщиков. Проектом предусматривался снос аварийной постройки и воссоздание объекта в увеличенном объеме с учетом эффективного использования прилегающей территории.

Строительство объекта осуществляется ПЖСК «_____» на основании распоряжения Комитета по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга от 3 ноября 2000 года; распоряжения Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом от 16 мая 2005 года; распоряжения комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 18 сентября 2006 года.

В соответствии с пунктом 5.2.4 договора от 30 ноября 20 ____ года, ЖСК обязался обеспечить финансирование реконструкции объекта, регистрации кондоминиума в полном объеме за счет средств пайщиков ЖСК и/или привлеченных средств дольщиков.

Как следует из материалов дела, 17.10.20 ____ между ООО «КОНЭКС» и истцом заключен предварительный договор № _____ купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, _____ пер. д. 8.

В соответствии с п. 1 договора стороны обязались в будущем заключить на предусмотренных условиях и в установленный законом срок договор купли-продажи _____ доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № _____ на уровне - _____ в помещении гаража по адресу: Санкт-Петербург, _____ пер. д. 8.

В соответствии с п. 5 договора стоимость отчуждаемой доли составляет 900 000 рублей.

26.12.20 между истцом и ООО «КОНЭКС» заключено соглашение о расторжении предварительного договора № от 17.10.20 купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж) по условиям которого продавец обязуется в течение 7 дней с момента заключения настоящего соглашения зачислить внесенные покупателем в счет оплаты предварительного договора № купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж) от 26.12.20 в размере 900 000 рублей.

26.12.20 между ООО «КОНЭКС» и истцом заключен предварительный договор № купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пер. д. 8.

В соответствии с п. 1 договора стороны обязались в будущем заключить на предусмотренных условиях и в установленный законом срок договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № на уровне — в помещении гаража по адресу: Санкт-Петербург, пер. д. 8.

26.12.20 между ООО «КОНЭКС» и истцом заключен предварительный договор № купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пер. д. 8.

В соответствии с п. 1 договора стороны обязались в будущем заключить на предусмотренных условиях и в установленный законом срок договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № на уровне — в помещении гаража по адресу: Санкт-Петербург, пер. д. 8.

В соответствии с п. 5 договора стоимость отчуждаемой доли составляет 1 650 000 рублей.

Многоквартирный жилой дом, в котором расположены спорные парковочные места, введен в эксплуатацию 31 июля 2014 года, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

Парковочные места № переданы истцу по актам приема-передачи от 29 ноября 20 года. С указанного времени истец несет бремя по содержанию парковочного места, что подтверждается договорами № и № от 01.01.20 о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и справкой об отсутствии у истца задолженности по оплате за парковочные места.

Вместе с тем, истец лишен возможности зарегистрировать право собственности на парковочное место, поскольку в настоящее время право собственности на спорное парковочное место зарегистрировано за ПЖСК «Офицерский», что подтверждается выпиской из ЕГРН.

В соответствии с положениями Закона РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» после приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг он приобретает право на долю в объекте инвестиционной деятельности.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, ст.

310 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий. 114

Согласно ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В силу п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Пунктом 1 ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен принцип судебной защиты нарушенного права.

В соответствии с абзацем 2 ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривается в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей возникновение последних из договоров (сделок), из судебного решения.

Невозможность произвести регистрацию права собственности на парковочное место как на объект права собственности, на который истец вправе рассчитывать в результате исполнения договорных обязательств, влечет нарушение ее прав. Нарушенное право подлежит судебной защите.

Согласно выписке из ЕГРН от 19.12.20 [] собственниками нежилого помещения 1-Н с кадастровым номером [], общей площадью [] кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, [] переулок дом 8 литера А – является ПЖСК «Офицерский», что, несомненно, препятствует истцу зарегистрировать в установленном законом порядке право собственности на парковочное место.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в частности, разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРН о зарегистрированном праве нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

При этом, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае предоставления истцом доказательств

возникновения у него соответствующего права.

Таким образом, суд первой инстанции, разрешая спор по существу, установил, что при заключении договоров намерением сторон была передача ответчиком права собственности на указанные машино-места за плату, истцом исполнено обязательство по оплате стоимости машино-мест, кроме того, в настоящее время истцу по акту приема-передачи переданы парковочные места, истец пользуется и владеет спорным имуществом, несет бремя его содержания, и при этом лишен возможности в установленном законом порядке зарегистрировать право собственности на спорные машино-места, приходит к выводу об удовлетворении требований истца о признании за ним права собственности на спорное имущество, и, соответственно, о признании отсутствующим этого права в заявленной части у ответчика ПЖСК «Офицерский».

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования [redacted] к Потребительскому жилищно-строительному кооперативу «Офицерский», обществу с ограниченной ответственностью «КОНЭКС» о признании права собственности отсутствующим, признании права собственности удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности Потребительского жилищно-строительного кооператива «Офицерский» на долю объекта недвижимости — в [redacted]-и этажном кирпично-монолитном жилом доме с подземным паркингом, по строительному адресу: Санкт-Петербург, [redacted] пр., д.8, в виде парковочные места № [redacted], расположенные на [redacted] уровне паркинга, находящегося в объекте, соответствующее [redacted] доле в праве общей долевой собственности на помещение паркинга кадастровый номер [redacted].

Признать за [redacted], [redacted] года рождения, место рождения — г. Ленинград, паспорт [redacted], выдан отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга, код подразделения [redacted], 11.12.20 [redacted] года, зарегистрированной по адресу: Санкт-Петербург ул. [redacted] д. 3, кв. [redacted] право собственности на долю объекта недвижимости — в [redacted]-и этажном кирпично-монолитном жилом доме с подземным паркингом, по строительному адресу: Санкт-Петербург, [redacted] пр., д.8, в виде парковочных мест № [redacted], расположенные на [redacted] уровне паркинга, находящегося в объекте, соответствующее [redacted] доле в праве общей долевой собственности на помещение паркинга кадастровый номер [redacted].

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца с момента составления решения суда в окончательной форме посредством подачи апелляционной жалобы через Петроградский районный суд Санкт-Петербурга. «28» [redacted] 20 [redacted] г.

Судья:

Мотивированное решение суда изготовлено 28.

Секретарь:

Секретарь:

Судья:

Секретарь:

КОПИЯ ЭКЗАМ