Дело№2-2465/2013

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

<адрес> <данные изъяты>

Невский районный суд <адрес> в составе председательствующего судьи Орловой О.В., при секретаре Ермаковой Н.С., рассмотрев исковое заявление Сухопаровой Ю. И. к Закрытому акционерному обществу «Лемминкяйнен Рус» о признании основным договором купли-продажи предварительный договор, признании права собственности

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику с уточненными требованиями о признании основным договором купли-продажи квартиры, расположенной в <данные изъяты> предварительный договор купли-продажи указанной квартиры, заключенный между Сухопаровой О.А. и ЗАО «Лемминкяйнен Рус», признании за Сухопаровой Ю.И. право собственности на указанную квартиру с производством государственной регистрации договора.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами был заключен Предварительный договор купли-продажи квартиры <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ В соответствии с п. 1.1. Договора, стороны обязуются заключить в будущем основной договор купли-продажи в отношении квартиры, указанной в п. 2.1 Предварительного договора на условиях предусмотренных Предварительным договором. В силу п.2.1. Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю 2-комнатную квартиру, находящуюся во вновь выстроенном здании по адресу: <данные изъяты> на 1 этаже 17 этажного дома, а Покупатель обязуется принять квартиру и уплатить за нее цену, указанную в п. 2.2; площадь квартиры составляет 64,70 кв.м. Из п. 2.2. Договора следует, что цена Основного договора 4 032 751 рубль 00 копеек; покупатель осуществляет оплату цены Основного договора не позднее дня подписания Основного договора. Согласно п. 3.1. Договора Застройщиком в строительстве является ООО «Балтийская Промышленно-Строительная Компания». Кроме того, из названного пункта Договора следует, что Продавец обладает правом заключения Предварительного договора купли-продажи Квартиры на основании Постановления Правительства <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, выданного Застройщику, Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях №/ЗКС-03462 от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между КУГИ Правительства Санкт-Петербурга и Застройщиком; договора инвестирования № на осуществление комплексной застройки земельных участков, расположенных по адресу: <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Продавцом и Покупателем.

В силу п. 3.2 Договора Ориентировочный срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - 1 квартал 2011 г. В соответствии с п. 4.1 Договора в качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по Предварительному договору и возмещения убытков, вызванных неисполнением этих обязательств, Покупатель обязан передать (внести) Продавцу денежные средства в размере 4 032 751 рубль 00 копеек в следующем порядке: ДД.ММ.ГГГГ - 403 275 рублей 10 копеек и ДД.ММ.ГГГГ - 3^29 475 рублей 90 копеек. Обязанность по внесению указанных денежных средств была исполнена Покупателем в полном объеме в установленные сроки и надлежащим образом, что подтверждается следующими платежными поручениями: № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 405 000 рублей 00 копеек; № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 1 900 000 рублей 00 копеек; № от ДД.ММ.ГГГГ на 827 751 рубль 00 копеек; № от ДД.ММ.ГГГГ на 450 000 рублей 00 копеек; № от ДД.ММ.ГГГГ на 450 000 рублей 00 копеек. Из положений п. 2.4., п. 5.1.2, п. 5.2.1 Договора следует, на момент подписания Основного договора квартира должна быть передана Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи. ДД.ММ.ГГГГ стороны подписали Акт приема-передачи, из содержания которого следует, что квартира передана в надлежащем состоянии, соответствующем условиям Договора (п. 3); на момент подписания Акта Покупатель заключил договор с управляющей эксплуатирующей) Организацией на эксплуатацию и/или обслуживание Объекта (п. 4); с момента подписания Акта Покупатель обязуется оплачивать в Организацию все коммунальные платежи и исходы, связанные с эксплуатацией квартиры и Объекта (п. 5); кроме того, указанный Акт является неотъемлемой частью Договора (П. 7).

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Лемминкяйнен Сервис» и Сухопаровой Ю.И. был заключен договор № НА-14/197, в соответствии с положениями которого исполнитель по заданию Заказчика в течении срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам и владельцам Помещений в Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, выполнять работы, оказывать услуги, предусмотренные Договором. Таким образом, Покупатель фактически проживает в Квартире с момента подписания Акта приема-передачи (ДД.ММ.ГГГГ), добросовестно несет бремя ее содержания, в том числе надлежащим образом и в установленные сроки осуществляет оплату коммунальных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией квартиры.

Однако Застройщиком и Продавцом по независящим от Покупателя причинам в срок, обусловленный п. 3.2 Договора и до момента подачи настоящего иска Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию получено не было, что служит препятствием для заключения с Покупателем Основного договора с целью приобретения последним права собственности на Квартиру. Следовательно, поскольку п. 2 Договора содержит все существенные условия основного договора купли-продажи жилого помещения, и, кроме того, Договором предусмотрены такие обязанности, как полная оплата стоимости Квартиры Истцом, ее передача Ответчиком Истцу по у приема-передачи для дальнейшего проживания в ней Истца, а так же обязывает последнего вести расходы по ее содержанию, постольку заключенный между Истцом и Ответчиком Договор фактически является основным договором купли-продажи. Таким образом, несмотря на то, что заключенный между сторонами договор был обозначен ими как предварительный, он содержит в себе все условия договора купли-продажи будущей квартиры. Поскольку в Договоре установлен ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию (1 квартал 2011 г.), а обязанность по передаче квартиры не была выполнена вплоть до настоящего времени, постольку у Истца возникло право требовать передачи ему квартиры, что, применительно к недвижимому имуществу и с учетом того, что Истец фактически проживает в Квартире более 2 лет, означает необходимость признание за ним права собственности на Квартиру с целью дальнейшего внесения соответствующей записи в ЕГРП. То обстоятельство, что Объект до сих пор не введен в эксплуатацию по причине бездействия Ответчика и Застройщика, не является препятствием для удовлетворения настоящего иска ввиду того, что Объект полностью построен (что подтверждается п. 2.1 Договора) в соответствии с санитарными нормами и требованиями, полностью соответствует предъявляемым к нему техническим требованиям, имеет водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение и пр., безопасен для третьих лиц. Следовательно, применению подлежат положения п. 1 ст. 218 ГК РФ, согласно которым право собственности на вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В судебном заседании представитель истца уточненные исковые требования поддержал по тем же основаниям.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещался судом надлежащим образом, просил рассмотреть дело в свое отсутствие (л.д.77). В отзыве на иск ответчик указывает, что срок действия предварительного договора истек, в связи с чем на момент подачи иска стороны в договорных отношениях не состояли, следовательно, у истца основания для подачи иска отсутствовали. Кроме того заключенный между сторонами договор является предварительным и не может быть признан основным договором купли-продажи, т.к. истец не произвел оплату цены основного договора и ответчиком квартира в собственность истца не предана, поскольку не зарегистрирована как объект недвижимого имущества в установленном законом порядке. Денежные средства истцом согласно п.4.1 предварительного договора переданы ответчику в качестве обеспечения надлежащего исполнения собственного обязательства. Считал, что до ввода объекта в эксплуатацию на квартиру, который не обусловлен виной ответчика, не может быть зарегистрировано право собственности, т.к. её невозможно выделить в натуре. Истец не учёл, что в соответствии с Договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях №/ЗКС-03462 от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от ДД.ММ.ГГГГ №, а также в соответствии с Градостроительным кодексом РФ Застройщиком на данном Объекте является ООО «БПСК». Истец не учёл, что согласно Договору инвестирования № от ДД.ММ.ГГГГ и договору генерального подряда от ДД.ММ.ГГГГ, Застройщиком на данном Объекте является «БПСК». Функции заказчика-застройщика Ответчику по данным договорам не сдавались. Федеральный арбитражный суд <адрес> в постановлении от ДД.ММ.ГГГГ по делу № А56-65170/2011 постановил, что ввод Объекта эксплуатацию не произошёл по причине просрочки исполнения своих обязательств Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга перед застройщиком (л.д.78-82).

Третье лицо в суд не явилось, было извещено надлежащим образом, отзыв на заявленные требования не представило, участие представителя не обеспечило, в связи с чем на основании ст.167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд, выслушав представителя истца, изучив письменные материалы дела, полагает исковые требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Сухопаровой Ю.И. (покупателем) и ЗАО «Лемминкяйнен Рус» (продавцом) заключен предварительный договор купли-продажи квартиры <данные изъяты>, в соответствии с условиями которого стороны договорились о заключении в будущем на условиях, предусмотренных предварительным договором, основного договора купли-продажи квартиры.

Согласно п. 2.1 предварительного договора продавец обязуется передать в собственность покупателю квартиру в строящемся жилом доме по строительному адресу: <данные изъяты> на 1 этаже 17 этажного дома, общей площадью-63,30 кв.м., а покупатель обязуется принять квартиру и уплатить за нее цену, указанную в п. 2.2 предварительного договора - 4032751 рублей, оплату которой покупатель осуществляет не позднее дня подписания основного договора (п. 2.2. предварительного договора).

Застройщиком в строительстве объекта является ООО «БПСК». Продавец обладает правом заключения предварительного договора купли –продажи квартиры на основании Постановления Правительства СПб от ДД.ММ.ГГГГ №, выданного Застройщику, Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях №/ЗКС-03462 от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с застройщиком, договора инвестирования № на осуществление комплексной застройки земельных участков, расположенных по адресу: <данные изъяты> литер А от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между застройщиком и продавцом(п.3.1 предварительного договора).

Пунктом 3.2. предварительного договора установлен ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2011г.

Согласно п. 3.4. предварительного договора продавец и покупатель обязуются заключить основной договор при выполнении всех следующих условий:

- не менее чем через 90 дней со дня государственной регистрации права собственности Продавца на квартиру при условии полной оплаты покупателем стоимости квартиры;

- не менее чем через 90 дней со дня полной оплаты покупателем стоимости квартиры.

В силу п.4.1 предварительного договора покупатель обязуется внести сумму обеспечения в следующем порядке:

- ДД.ММ.ГГГГ- 403275,10 рублей;

- ДД.ММ.ГГГГ-3629475,90 рублей.

В силу п.5.1.3 предварительного договора продавец обязан отправить уведомление покупателю о готовности продавца заключить основной договор с покупателем в течение 30 дней с момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности продавца на квартиру, но не ранее чем по истечении 20 дней с момента внесения всей суммы обеспечения по предварительному договору.

Согласно п.6.22 указанного договора предварительный договор вступает в силу с момента его подписания и действует до заключения основного договора, который должен быть заключен не позднее ДД.ММ.ГГГГ, если иное не предусмотрено условиями предварительного договора (л.д.16-20).

Истец свои обязательства по предварительному договору исполнила надлежащим образом, оплатив частями в срок до ДД.ММ.ГГГГ денежную сумму, предусмотренную п.2.2,4.1 предварительного договора, что подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.22-26).

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами был подписан акт приема-передачи квартиры, предусмотренной условиями указанного предварительного договора, согласно которого в качестве меры обеспечения исполнения обязательств продавца перед покупателем по договору. На момент подписания акта покупатель заключила договор с управляющей организацией ООО «Лемминкяйнен Сервис» на эксплуатацию и\или обслуживание объекта с обязательством оплачивать в организацию все коммунальные платежи, а также вправе осуществлять ремонт квартиры(л.д.27,28-45). Сухопарова Ю.И. с момента передачи квартиры в ней проживала и выполняла надлежащим образом обязательства по внесению платежей по оплате услуг из договора, связанного с управлением многоквартирным домом. Доказательств обратного ответчик суду не представил (л.д.46-72).

Ответчик ДД.ММ.ГГГГ направил в адрес истца проект дополнительного соглашения к указанному предварительному договору, которым изменялись сроки получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию-ДД.ММ.ГГГГ(п.3.2), срок заключения основного договора- не позднее ДД.ММ.ГГГГ (п.6.22), а также основания заключения основного договора (п.3.4.), на которое истцом был составлен протокол разногласий (л.д.85).

ДД.ММ.ГГГГ ответчику поступило заявление от истца с указанием на сроки заключения основного договора, с просьбой решить вопрос о выплате штрафных станций в соответствии с п.6.22, включить в дополнительное соглашение пункт, устанавливающий компенсационные выплаты в случае невозможности подписания основного договора(л.д.84)

ДД.ММ.ГГГГ в адрес истца ответчик направил информацию о переносе срока ввода в эксплуатацию 1-ой очереди (<адрес>) жилого дома в <данные изъяты> на основании Постановления Правительства СПб № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.144).

До настоящего времени дом в эксплуатацию не введен, что не отрицали стороны, срок продлен до сентября 2013г.(л.д.83), КУГИ СПб к застройщику предъявлялись требования о взыскании пеней на основании договора от ДД.ММ.ГГГГ №/ЗКС-03462 аренды земельного участка на инвестиционных условиях, в связи с чем была приостановлена подготовка проекта по внесению изменений в Постановление Правительства СПб от ДД.ММ.ГГГГ №, что подтверждается постановлением Федерального Арбитражного суда СЗО по делу №А56-65170/2011 (л.д.101-104).

По состоянию на 2010г. филиалом ГУП «ГУИОН» - ПИБ <адрес> проведена инвентаризация предмета предварительного договора - квартиры <данные изъяты>, общая площадь которой - 63,3 кв.м., жилая - 35,5 кв.м., вспомогательная площадь - 27,8 кв.м.(л.д.202).

Согласно ч. 2 ст.1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Положениями ст.8 ГК РФ предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом и такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;

4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;

5) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;

6) вследствие причинения вреда другому лицу;

7) вследствие неосновательного обогащения;

8) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;

9) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 11 ГК РФ и ст.12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется судом, в частности, путем признания права.

В силу ст. 130 ГК РФ объектами гражданских прав являются недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость): земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Статья 131 п.1 ГК РФ предусматривает, что 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. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

На основании п.1 ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно п. п. 1, 2 и 4 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами; условия договора определяются по усмотрению сторон кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии со ст. 429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В силу положений ч. 3 ст. 425 ГК РФ договор, в котором отсутствует условие о том, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

В силу ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. 57 ГПК РФ доказательства представляются сторонами.

Так, предметом указанного предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора. Исходя из буквального смысла условий предварительного договора, условия п. 3.4 предварительного договора не поставлены в зависимость от какого-либо события, которое должно наступить безусловно, в том числе к сроку получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а потому являются ничтожными; сама по себе регистрация права собственности продавца на объект недвижимости зависит от воли участников, 90-дневный срок заключения основного договора после государственной регистрации права собственности продавца на объект недвижимости и полной оплаты покупателем стоимости квартиры установлен сторонами как минимальный (не менее чем через 90 дней и не менее чем в течение 90 дней соответственно), максимальный срок заключения основного договора сторонами предварительного договора не определен, тогда как стороны договорились, что предварительный договор заканчивается ДД.ММ.ГГГГ (п. 6.22. договора).

В силу ст. 190 ГК РФ срок может определяться указанием лишь на такое событие, которое должно неизбежно наступить, то есть наступление такого события не зависит от действий и воли сторон. Положениями п. 2 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ и ст. 16 ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», что ввод дома в эксплуатацию и государственная регистрация прав правообладателя носят заявительный характер и осуществляются на основании заявления застройщика и заявления правообладателя соответственно, то есть в данном случае зависят от воли и действий ответчика. Таким образом, такие события как государственная регистрация права собственности ответчика на квартиру и ввод дома в эксплуатацию не являются неизбежными и зависят от воли и действий застройщика и ответчика, следовательно, не являются событиями, к которым в силу закона может быть привязан какой-либо оговоренный сторонами срок.

Однако, несмотря на юридическое прекращение срока действия предварительного договора, обязательства, возникшие между сторонами исходя из его условий фактически не прекращены, поскольку стороны не только взяли на себя обязательства заключить в будущем основной договор, но и стали исполнять условия основного договора, а именно: истице по акту приема-передачи передан в пользование предмет будущего договора, которая продолжает находиться в ее пользовании, в том числе и после окончания срока действия предварительного договора, оплачивает расходы на коммунальные услуги в соответствии с условиями договора на управление многоквартирным домом, вопрос о возврате ответчику квартиры между сторонами не возникал.

Следовательно, принятые сторонами на себя обязательства не противоречат нормам действующего законодательства, которое в свою очередь не содержит запретов о передаче покупателю в период срока действия предварительного договора, квартиры, являющейся объектом будущего основного договора. На момент рассмотрения спора квартира ответчику не возвращена, правопритязаний от ответчика не имеется.

Учитывая, что истинная воля и интерес истца в данной сделке были направлены на получение в собственность квартиры, а единственной целью ответчика - получение от истца инвестиционных средств, необходимых для строительства жилого дома, которые он получил и использовал исключительно на эти цели, то факт передачи квартиры ответчиком и принятие ее истцом, т.е. последующее поведение сторон, а также содействие ответчика правомочиям и интересам истца, равно как и действительное выполнение сторонами всех иных условий договора, безусловно свидетельствуют о выраженной ими воле, и фактическом признании ими договора основным договором инвестирования, заключенным под видом предварительного договора купли-продажи, в котором был определен предмет - квартира, подлежащая передаче и уже переданная истцу, а также другие существенные условия, характерные для основного договора: цена, порядок расчетов и иные обязательства сторон.

Сам по себе указанный предварительный договор купли-продажи по своей сути не имеет никакого экономического обоснования, поскольку все обязательства, вытекающие из него, включая оплату, прием-передачу квартиры, были выполнены сторонами до начала его фактического исполнения, т.е. до наступления предусмотренных договором последствий и в нарушение его условий.

Привлечение денежных средств для строительства с обязательством застройщика предоставления в собственность инвестора объекта финансирования по своему экономическому содержанию является долевым участием в строительстве и регулируется законодательством об инвестиционной деятельности. Поскольку заключенный между сторонами договор под видом предварительной купли-продажи квартиры в нарушение ст.190 ГК РФ не содержит срока передачи квартиры в собственность истца, а усматривает лишь срок заключения основного договора, который невозможно определить в будущем, в том числе убедиться в неизбежности наступления этого события, что подтверждает неопределенность условия договора и притворность сделки в целом. Поэтому в силу п. 2 ст. 170 ГК РФ с учетом существа сделки, к правоотношениям сторон суд полагает правильным применить правила и условия, относящиеся к основному договору инвестирования, поскольку именно такой договор стороны в действительности подразумевали и фактически исполняли.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности у приобретателя на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Отношения, возникающие на основе договора инвестирования, являются обязательственными правоотношениями, в связи с чем выполнение истцом взятых на себя обязательств по инвестированию в строительство в влечет возникновение у него права на объект инвестирования, определенный договором. Поскольку ответчик осуществил привлечение средств Сухопаровой Ю.И. как соинвестора, то у него прав на квартиру, являющуюся предметом договора, не возникает, в связи с чем первоначальное право собственности должно регистрироваться на истца, а не на ответчика, поскольку именно истец имеет правообразовательное правомочие на нее.

Следовательно, требования истца в части признания права собственности на квартиру в жилом доме по адресу: <данные изъяты> подлежат удовлетворению.

В силу ст. 17 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав недвижимое имущество и сделок с ним» одним из оснований государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Поскольку решением суда требования истца частично удовлетворены, за Сухопаровой Ю.И. признано право собственности на указанную квартиру, то дополнительного судебного решения для регистрации возникновения права собственности не требуется, поскольку законодательством установлено одно из оснований для регистрации возникновения прав на недвижимое имущество вступившие в законную силу судебные акты, т.е. судебное решение, в связи с чем в данной части исковые требования следует оставить без удовлетворения.

На основании изложенного и руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Сухопаровой Ю. И. к Закрытому акционерному обществу «Лемминкяйнен Рус» о признании основным договором купли-продажи предварительный договор, признании права собственности частично удовлетворить.

Признать за Сухопаровой Ю. И. право собственности на квартиру № <данные изъяты>

В остальной части в удовлетворении иска Сухопаровой Ю.И. отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке через Невский районный суд <адрес> в Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья: О.В.Орлова