

Химкинский городской суд МО
Федеральному судье
С.Ю.Д.

Истец: (по первоначальному иску):
Д.Н.А.

129337, г.Москва, Ярославское шоссе, д.107, корп.2, кв.26

Представитель Истца:

Хоруженко А.С.
Юридическое бюро «Moscow legal»
г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15
<http://msk-legal.ru>
тел: 8(495)664-55-96

Ответчик: (по первоначальному иску):
ООО «И.»

г.Москва, Ленинский пр-т, д.4, стр.1 «А», подвал, комната 1

М.Е.В.
111625, г.Москва, ул. Лухмановская, д.29, кв.222,223

ВОЗРАЖЕНИЕ

на встречное исковое заявление

В производстве Химкинского городского суда Московской области находится гражданское дело по иску Д.Н.А. к ООО «И.» и М.Е.В. о признании за ней права собственности на Объект незавершенного строительства - «таун-хаус» с двумя эркерами (северная сторона) общей площадью 107, 6 кв.м по адресу: Московская область, Химкинский район, деревня Вашутино, коттеджный поселок «С.», а также встроенного гаража площадью 15,68 кв.м, мансардного этажа площадью 49,44 кв.м.

Соответчик М.Е.В. предъявила к Истцу, Д.Н.А. встречный иск.

М.Е.В. необоснованно считает, что исковые требования, заявленные Д.Н.А. удовлетворению на подлежат, так как право собственности на указанный объект недвижимости возникло у М.Е.В. Однако это утверждение не согласуется с материалами дела.

В подтверждение своих слов М.Е.В. указывает, что 28.07.2004 г. она заключила договор инвестиционного вклада с Командитным товариществом «С.», а также дополнительное соглашение от 01.08.2005 г. к Договору инвестиционного вклада от 28.06.2004 г. и, в соответствии с этими документами, перечислила с момента заключения договора до настоящего времени в КТ «С.», а затем в ООО «И.» денежные средства в общей сумме 3 132 330 рублей.

Дополнительным соглашением было установлено, что внесенные денежные средства будут направлены на строительство «таун-хауса» с двумя эркерами (северная сторона) общей площадью 107, 6 кв.м по адресу: Московская область, Химкинский район, деревня Вашутино, коттеджный поселок «Серебряные родники», а также встроенного гаража площадью 15,68 кв.м, мансардного этажа площадью 49,44 кв.м.

Однако следует обратить внимание, что спорный объект изначально не являлся объектом инвестирования по вышеназванному договору. Дополнительные соглашения и Дополнительное соглашение, на которые ссылается договор инвестиционного вклада от 28.07.2004 г., Ответчиком суду не представлены. Мы полагаем, что это сделано намеренно, чтобы скрыть от суда и от Истца действительные первоначальные цели инвестирования М.Е.В. Полагаю, что этот договор заключался на совершенно другой объект в ином населенном пункте. И только впоследствии 01.08.2005 года, по неизвестным причинам, денежные средства М.Е.В. были направлены в счет инвестирования строительства спорного объекта.

В дальнейшем на основании Соглашения о расторжении Договора инвестиционного вклада от 28.06.2004 и зачете денежных средств, Договора инвестирования (ДДУ) в строительство объекта недвижимого имущества от 10.08.2007 г. обязательства по строительству Объекта были переданы ООО «И.».

М.Е.В. утверждает, что таким образом выполнила свои обязательства перед КТ «С.» и ООО «И.» в полном объеме.

Однако такое утверждение не соответствует истине, закону и имеющимся доказательствам. Согласно Договору инвестирования М.Е.В. должна была внести общую сумму в размере 3527690 р. Однако к 22.11.2007 г. согласно Соглашению о расторжении этого Договора она внесла лишь 3132330 р., что вызывает серьезные сомнения. К данному документу суду следует относиться критически, поскольку Ответчиком не представлено допустимых доказательств, как того требует ст. 55 ГПК РФ. В частности, М.Е.В. не представлено суду первичных документов на оплату денежных средств ООО «И.» во исполнение своих обязательств по договору. Рукописные расписки (л.д. 95, 102) не могут быть приняты судом в качестве доказательства вышеизложенных обстоятельств, поскольку они не имеют к ООО «И.» и М.Е.В. никакого отношения, не соответствуют требованиям ст. ФЗ «О бухгалтерском учете», и не содержат ссылки ни на какой договор, как на основание платежа, и являются недопустимыми доказательствами по делу.

Согласно ч.1 ст.67 ГПК РФ «Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств». В ч.3 ст. 67 ГПК РФ указано, что «Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности». М.Е.В. не представила суду доказательства того, что она в полном объеме исполнила свои обязательства по Договору инвестирования.

Таким образом, М.Е.В. не исполнила в полном объеме принятые на себя обязательства по внесению денежных средств, направляемых на строительство Объекта.

Далее М.Е.В., в доказательство своих прав на спорный объект, ссылается на мировое соглашение между КТ «С. и ООО «И.» от 15.02.2006 г., согласно условиям которого ООО «И.» принимает на себя обязательства перед Соинвесторами КТ «С.» по Контракту в объеме проинвестированных ими в данный инвестиционный проект средств.

В реестре переданных обязательств КТ «С.» - ООО «И.» есть фамилия М.Е.В., фамилии Д.Н.А. не имеется, однако сами по себе обязательства относительно спорного объекта недвижимости существуют.

Вместе с тем, суду представлены подлинные документы, свидетельствующие о том, что Д.Н.А. является одним из соинвесторов КТ «С.» и ООО «И.».

11 апреля 2003 г. между Д.Н.А. и КТ «С.» был заключен договор инвестиционного вклада и дополнительное соглашение к нему.

В соответствии с договором «Вкладчик» Д.Н.А. передает «Товариществу» (КТ «С.») денежные средства в виде первоначального взноса в складочный капитал «Товарищества» в

сумме эквивалентной 55950 (пятьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят) долларов США. В п.1 дополнительного соглашения указано, что вышеуказанная сумма является инвестиционными средствами, направленными на строительство «таун-хауса» с двумя эркерами (северная сторона) общей площадью 107,6 кв.м по адресу: Московская область, Химкинский район, деревня Вашутино, коттеджный поселок «С.а также встроенного гаража площадью 15,68 кв.м, мансардного этажа площадью 49,44 кв.м, которые после окончания строительства передаются в собственность «Вкладчика».

На основании и в соответствии с соглашениями Истцом внесены денежные средства в размере 1.258.963, 20 рублей. Никаких претензий по Исполнению Истцом своих обязательств по договору ни со стороны Ответчика, ни со стороны Товарищества не поступало. Договор инвестиционного вклада от 11 апреля 2003 года сторонами не расторгался и является действующим на неопределенный срок.

Здесь хотелось бы особенно отметить несостоятельность доводов Ответчика ООО «И.», изложенные в возражении на исковое заявление (уточненного) Д.Н.А., имеющие отношение к правовой позиции М.Е.В. В п.2 Возражений на исковое заявление Ответчик ООО «И.» указывает: «Так, из п.3 Соглашения о расторжении от 10.02.06 следует, что ООО «И.» несет обязательства не перед любым соинвестором, а лишь перед лицом, в отношении которого были от КТ «С.» приняты ООО «И.» обязательства, что подтверждается внесением в Реестр(...) записи о таком лице и объекте недвижимости, на строительство которого были направлены денежные средства в размере, также указанном в реестре» и далее «в буквальном смысле п.8 Соглашения о расторжении от 10.02.06, истица является третьим лицом, обязательства перед которым в полном объеме должно нести КТ «С.».

Однако данные утверждения не соответствуют действительности, не основаны на Соглашении о расторжении (л.д. 134) от 10.02.06, а также Мировом соглашении, утвержденным Арбитражным судом МО (л.д. 142).

Вопреки утверждениям стороны Ответчика п.3 Соглашения о расторжения не содержит указаний на то, что ООО «И.» принимает на себя обязательства перед лицом, в отношении которого от КТ «С.» приняты обязательства, что подтверждается внесением в реестр. В данном пункте (п.3 Соглашения) указано лишь, что «Сторона – 2 (КТ «С.») передает Стороне -1 (ООО «И.») по реестру копии договоров с физическими и юридическими лицами, направившими свои денежные средства на финансирование строительства». Необходимо также отметить, что в Мировом соглашении, утвержденном Арбитражным судом МО 15 февраля 2006 г. в п.2.1.2 указано: «Истец (ООО «И.») принимает на себя обязательства перед Соинвесторами Ответчика (КТ «С.») по Контракту в объеме проинвестированных ими в данный Инвестиционный объект средств».

В свете вышеуказанных обстоятельств следует сказать, что Истица по настоящему делу – Д.Н.А.- исходя из смысла Соглашения о расторжении от 10.02.06, Мирового соглашения, утвержденного Арбитражным судом МО от 15.02.2006, по отношению к Ответчику ООО «И.» является не третьим лицом, как утверждает Ответчик, а именно соинвестором в объеме проинвестированных им в Объект средств, а следовательно, как уже указывала сторона Истца, Ответчик несет в полном объеме обязательства перед Истцом. При этом на всем протяжении судебного разбирательства Ответчиком ни разу не оспаривался факт инвестирования Истцом денежных средств в строительство Объекта в качестве Соинвестора, и очевидно, исходя из изложенного, что ООО «И.» несет обязательства перед Д.Н.А., являющейся согласно вышеуказанным документам Соинвестором ООО «И.» в объеме проинвестированных ею денежных средств.

До подписания договора инвестиционного вклада с М.Е.В., КТ «С.» уже заключило договор инвестиционного вклада с Д.Н.А. в отношении того же предмета договора - «таун-хауса» с двумя эркерами (северная сторона) общей площадью 107,6 кв.м по адресу:

Московская область, Химкинский район, деревня Вашутино, коттеджный поселок «С.», а также встроенного гаража площадью 15,68 кв.м, мансардного этажа площадью 49,44 кв.м. В этой связи, КТ «С.», как сторона по договору инвестиционного вклада от 11 апреля 2003 г., имевшее обязательство перед Д.Н.А., не имело права брать на себя обязательство перед М.Е.В. в отношении спорного недвижимого имущества.

Таким образом, договор инвестиционного вклада, заключенный М.Е.В. с Коммандитным товариществом «С.», а также дополнительное соглашение от 01.08.2005 г. к договору инвестиционного вклада от 28.06.2004 г. не соответствуют требованиям закона и в соответствии со ст. 168 ГК РФ являются ничтожными сделками. В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. То есть, не имеющим юридической силы является и реестр переданных обязательств КТ «С.» - ООО «И.», в той части, где на основании ничтожного договора инвестиционного вклада, и дополнительного соглашения от 01.08.2005 г. к Договору внесена фамилия М.Е.В. и отсутствует фамилия Д.Н.А. Являются недействительными и все последующие сделки, заключенные между КТ «С.», а в последствии и ООО «И.» с М.Е.В. в отношении спорного объекта недвижимости.

Кроме того, согласно пункту 32 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ», ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом.

М.Е.В. также ссылается на ст. 224 ГК РФ, в соответствии с которой вещь считается переданной с момента ее фактического поступления во владение приобретателя и на ст. 223 ГК РФ, согласно которой право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Однако положения данной статьи не могут быть применены при данных обстоятельствах. В соответствии с ч.1 ст.398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. В соответствии с положениями вышеуказанной статьи право Д.Н.А. требовать отобрания Объекта до настоящего момента не отпало, т.к. М.Е.В., Объект хотя и передан, однако М.Е.В. не имеет на него ни права собственности, ни хозяйственного ведения, ни оперативного управления.

Государственная регистрация спорного объекта недвижимости в настоящее время не произведена. В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона РФ от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Это же вытекает из смысла ст. 131 ГК РФ. В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь созданный объект недвижимости возникает с момента регистрации этого права.

Применительно к материалам дела, необходимо отметить, что подписанный ООО «И.» и М.Е.В. Акт приема-передачи незавершенного строительством Объекта от 3.12.2007 не является фактом, значимым для Истца – Д.Н.А.- и ни в коем случае не элиминирует право согласно ст.398 ГК РФ требовать отобрания этой вещи. Исходя из нормы ст.398 ГК РФ, невозможно истребовать имущество лишь от тех последующих приобретателей, которые уже владеют им на праве собственности. Право собственности у приобретателей недвижимого

имущества возникает лишь с момента государственной регистрации этого права. Следовательно, до настоящего момента право собственности у М.Е.В. на Объект отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 398 ГК РФ, если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, - тот, кто раньше предъявил иск.

Материалами гражданского дела подтверждается, что Д.Н.А. обратилась в суд с исковым заявлением о понуждении к исполнению обязательств по договору, а в последствии о признании за ней права собственности на спорный объект недвижимости 18.02.2008 года (д.л. 3). Договор инвестиционного вклада и дополнительное соглашение были заключены между Д.Н.А. и КТ «С.» 11 апреля 2003 года (л.д. 7-10). Договор инвестиционного вклада от 11 апреля 2003 года и дополнительное соглашение от 11.04.2003 года сторонами не расторгались и являются действующими на неопределенный срок (п. 4.1. договора).

М.Е.В. обратилась в суд со встречным исковым заявлением о признании права собственности на спорный объект 01.07.2008 г. Договор инвестиционного вклада был заключен между М.Е.В. с Коммандитным товариществом «С.» 28.07.2004 г., а дополнительное соглашение к Договору инвестиционного вклада от 28.06.2004 г. было заключено между теми же сторонами только 01.08.2005 г.

Как усматривается из материалов данного дела, обязательство по передаче индивидуально-определенного объекта, а именно «таун-хауса» с двумя эркерами (северная сторона) общей площадью 107, 6 кв.м по адресу: Московская область, Химкинский район, деревня Вашутино, коттеджный поселок «С.», а также встроенного гаража площадью 15,68 кв.м, мансардного этажа площадью 49,44 кв.м., возникло у Д.Н.А. раньше, чем у М.Е.В.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ. В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

Обращаем внимание суда на тот факт, что спорный объект уже был построен в конце 2004 года. Свое требование истец Д.Н.А. основывает в том числе на положениях статьи ст. 130 ГК РФ, согласно которой объекты незавершенного строительства относятся к недвижимым вещам, право собственности на которые в силу ст. 131 ГК РФ также подлежит государственной регистрации.

Гражданский кодекс РФ в качестве самостоятельного основания возникновения гражданских прав и обязанностей называет судебное решение (пп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ).

Закон о регистрации относит вступившие в законную силу судебные акты к основаниям государственной регистрации (п. 1 ст. 17).

Этот же Закон в ст. 28, определяя специфику государственной регистрации прав на недвижимость на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда, устанавливает несколько правил:

1. Государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда.

2. В случае, если решение суда не содержит сведений, которые государственный регистратор обязан внести в ЕГРП, государственный регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения государственного регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения.

3. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях.

ПРОШУ СУД:

1. Отказать в полном объеме М.Е.В. в удовлетворении требований, заявленных ею во встречном исковом заявлении.
2. О дате и времени судебного заседания прошу уведомлять в адрес юридического бюро «Moscow legal», г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15, <http://msk-legal.ru>

Д.Н.А.
24.07.2008 г.