

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 февраля 2022 года г. Калининград
Центральный районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Ченцовой Л.В.,
при секретаре Пешковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Инвестиционно-строительная компания «Автотор-Жилстрой» к ООО «Холм Весны 1», ООО «Холм Весны», ООО «Электрокомплекс», Колесову А.И., Адамович В.Б., Литау А.А., Формазюку В.Т., Пермякову А.А., Казаченко К.В., Алборовоу К.Р., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, Публичному акционерному обществу «Банк ВТБ» о признании расторжения договора незаконным, признании договора действующим; признании недействительными договоров участия в долевом строительстве, признании недействительными договоров и соглашений уступки права требования (цессии), применении последствий недействительности сделок; признании недействительной передачу квартир в собственность; возложении обязанности по передаче квартир в собственность и государственной регистрации права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец - ООО «Инвестиционно-строительная компания «Автотор-Жилстрой» (далее ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой») - обратился в суд, указав в исковом заявлении, и, как пояснили его представители Микешкин Е.Н., Строков И.В. и Горбачева Л.Л. в судебном заседании, < Дата > между ООО «Холм Весны 1» и ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой» был заключен договор участия в долевом строительстве квартала жилых домов с объектами социального, культурно-бытового спортивно-оздоровительного назначения по адресу: < адрес >. По условиям договора застройщик обязался передать истцу 8 квартир общей стоимостью 12570600 руб. с оплатой следующим порядком: 6285300 руб. - в течение трех дней после государственной регистрации договора, а остальную часть в том же размере (6285300 руб.) - после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, до подписания акта приема-передачи. Свое обязательство дольщик исполнил надлежаще, а застройщик нарушил условия договора: в установленный срок до < Дата > строительство не закончил и объекты истцу не передал. Напротив, действуя недобросовестно, в нарушение условий договора потребовал полную оплату договора до ввода объекта в эксплуатацию. Получив отказ, < Дата > ответчик направил истцу уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора и подал в Управление Росреестра по Калининградской области соответствующее заявление о погашении записи о государственной регистрации договора. Освободившись таким образом от договорных обязательств, ООО «Холм Весны 1» заключило договоры участия в долевом строительстве на те же объекты с подконтрольными ему лицами – ООО «Холм Весны», ООО «Электрокомплекс» и Колесовым А.А., указав в договорах завышенную цену, соответствующую рыночной цене на недвижимость по состоянию на начало < Дата >. В последующем ООО «Холм Весны» уступило право требования по договорам цессии ответчикам Формазюку В.Т., Адамович В.Б., Пермякову А.А. и Литау А.А., а ООО «Электрокомплекс» - Казаченко К.В. При этом договоры и соглашения, по которым уступлены права, зарегистрированы в установленном законом порядке, а в < Дата > Адамович В.Б., Литау А.А. и Пермяков А.А. зарегистрировали право собственности на квартиры. Колесов А.А. уступил свои права по договору цессии Алборовоу К.Р., но в связи с наложенным судом запретом государственная регистрация договора не состоялась.

Истец просит суд: признать незаконным (недействительным) расторжение ООО «Холм Весны 1» в одностороннем порядке договора № участия в долевом строительстве квартала жилых домов с объектами социального, культурно-бытового спортивно-оздоровительного назначения по адресу: < адрес > от < Дата >, заключенного между ООО «Холм Весны 1» и ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой»; признать указанный договор действующим и восстановить запись о государственной регистрации договора; признать недействительным договор № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны 1» и ООО «Холм Весны»; признать недействительным договор № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны 1» и ООО «Электрокомплекс»; признать недействительным договор № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны 1» и Колесовым А.И.; признать недействительным Соглашение от < Дата > об изменении, уступке права требования (цессии) и переводе долга по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенное между ООО «Холм Весны» и Формазюком В.Т.; признать недействительным договор от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б.; признать недействительным Соглашение от < Дата > об изменении, уступке права требования (цессии) и переводе долга по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенное между ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б.; признать недействительным договор от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны» и Пермяковым А.А.; признать недействительным договор от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны» и Литау А.А.; признать

недействительным договор уступки права требования (цессии) от < Дата > по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Электрокомплекс» и Казаченко К.В.; применить последствия недействительности сделок - прекратить записи о государственной регистрации вышеуказанных договоров и соглашений, а также запись о государственной регистрации ипотеки в силу закона права требования по договору от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >, заключенному между ООО «Электрокомплекс» и Казаченко К.В.; признать недействительной передачу в собственность Адамович В.Б. квартиры по адресу: < адрес > на основании договора от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >, заключенного ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б., применить последствия недействительности сделки - вернуть ООО «Холм Весны-1» указанную квартиру, прекратить запись о государственной регистрации права собственности Адамович В.Б.; признать недействительной передачу в собственность Адамович В.Б. квартиры по адресу: < адрес > на основании договора об уступке права требования от < Дата > по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенного ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б., применить последствия недействительности сделки - вернуть ООО «Холм Весны-1» указанную квартиру, прекратить запись о государственной регистрации права собственности Адамович В.Б.; признать недействительной передачу в собственность Пермякова А.А. квартиры по адресу: < адрес > на основании договора об уступке права требования от < Дата > по договору № от < Дата >, заключенного между ООО «Холм Весны» и Пермяковым А.А., применить последствия недействительности сделки - вернуть ООО «Холм Весны-1» указанную квартиру, прекратить запись о государственной регистрации права собственности Пермякова А.А.; признать недействительной передачу в собственность Литау А.А. квартиры по адресу: < адрес > на основании договора об уступке права требования от < Дата > по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенного между ООО «Холм Весны» и Литау А.А.; применить последствия недействительности сделки - вернуть ООО «Холм Весны-1» указанную квартиру, прекратить запись о государственной регистрации права собственности Литау А.А. и государственной регистрации ипотеки от < Дата > в пользу ПАО Банк ВТБ; обязать ООО «Холм Весны-1» передать в собственность ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой» спорные объекты, а Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области - зарегистрировать право собственности на них за ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой».

Представитель ООО «Холм Весны 1» Монастырная М.К., представитель ООО «Холм Весны» Данилов В.М., представляющий также интересы ООО «Холм Весны», ООО «Электрокомплекс», Колесова А.И., Адамович В.Б. и Литау А.А., представители Формазюка В.Т. – Формазюк И.В. и Евтюнина О.А., представитель Пермякова А.А. – Русакович Е.В., представитель Казаченко К.В. – Алымов Д.Ю. – иск не признали, указывая на правомерность требования денежных средств застройщиком и добросовестность приобретателей прав на спорные квартиры.

Монастырная М.К. и Данилов В.М. также пояснили суду, что руководители двух компаний - Строков И.В. (генеральный директор) и Можаро А.А. (генеральный директор), а также Данилов В.М. (учредитель ООО «Холм Весны 1») - состояли в дружеских отношениях, в связи с чем < Дата > был заключен ставший предметом спора договор участия в долевом строительстве по цене за 1 кв.м. меньшей, чем с другими дольщиками. Договор был составлен на бумажном носителе в ООО «Холм Весны 1», передан для согласования и подписания ответчику, который подделал договор, исключив условие о внесении платы в период строительства. Доверяя Строкову И.В., Можаро А.А. подписал возвращенные и подписанные истцом экземпляры договора без дополнительной проверки. Выявлено это было на завершающей стадии строительства, но Строков И.В., зная о материальных трудностях застройщика, вновь повел себя нечестно, отказав в оплате договора по первому требованию.

Ответчики Колесов А.А., Адамович В.Б., Литау А.А., Формазюк В.Т., Пермяков А.А. в суд не прибыли, просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области Колобова А.В., возражая против требований, предъявленных к Управлению, указала на невозможность идентификации объектов, на которые были наложены обеспечительные меры определением суда. Полагает, что в данном споре отсутствуют основания для возложения на Управление Росреестра обязанности зарегистрировать права собственности истца.

Представитель Алымов Д.А. также указал на получение Казаченко К.В. кредита в целях оплаты договора участия в долевом строительстве и на обременение, наложенное банком.

Казаченко К.В. поддержала пояснения представителя Алымова Д.Ю.

Представитель ПАО «Банк ВТБ» Долганина В.В. возражала против иска, указывая, что Литау А.А., Казаченко К.В. и Алборова К.Р. получили в банке кредиты на цели строительства. Квартира, принадлежащая Литау А.А., находится у банка в залоге. На основании пункта 6 ст. 8.1 ГК РФ право долевого участия Казаченко К.В. также обременено требованием банка. Оба заемщика являются добросовестными приобретателями и своевременно вносят платежи по кредитному договору. Алборова К.В. кредит погасила.

Ответчик Алборова К.Р. и представитель третьего лица на стороне ответчика ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в суд не прибыли.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, суд нашел иск обоснованным и подлежащим частичному удовлетворению.

Согласно статье 4 Федерального закона от 30.12.2004 №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу положений статьи 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Пунктом 1 статьи 450 ГК РФ предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

В силу частей 4, 5 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Аналогичное право возникает у застройщика в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Право сторон договора на заключение договора, как предусмотренного, так и не предусмотренного законом или иными правовыми актами, закреплено в ч. 2 статьи 421 ГК РФ.

Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 ГК РФ). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Норма, определяющая права и обязанности сторон договора, толкуется судом исходя из ее существа и целей законодательного регулирования, то есть суд принимает во внимание не только буквальное значение содержащихся в ней слов и выражений, но и те цели, которые преследовал законодатель, устанавливая данное правило.

Условия истребования имущества определяются положениями статьи 302 ГК РФ.

Пунктом 1 статьи 302 ГК РФ установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 2 статьи 168 Гражданского кодекса РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии разъяснениями, данными в пункте 7 постановления от 23.06.2015 № 25, если совершение сделки нарушает запрет, установленный пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (пункты 1 или 2 статьи 168 ГК РФ).

В судебном заседании установлено следующее.

< Дата > между ООО «Холм Весны 1» (застройщик) и ООО «Инвестиционно-строительная компания «Автотор-Жилстрой» заключен договор № участия в долевом строительстве квартала жилых домов с объектами социального, культурно-бытового спортивно-оздоровительного назначения по адресу: < адрес > (т.1, л.д. 14-23, т.2, л.д.120-144).

По условиям договора застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить (создать объект долевого строительства) по адресу: < адрес > и передать участнику долевого строительства жилые помещения с проектными номерами: 157 - проектной площадью 53,8 кв.м. стоимостью 1872500 руб., 158 – проектной площадью 36,29 кв.м. стоимостью 1270150 руб., 159 – проектной площадью 36,29 кв.м. стоимостью 1270150 руб., 160 – проектной площадью 32,34 кв.м. стоимостью 1872500 руб., 161 – проектной площадью 53,5 кв.м. стоимостью 1872500 руб., 162 – проектной площадью 36,29 кв.м. стоимостью 1270150 руб., 163 – проектной площадью 36,29 кв.м. стоимостью 1270150 руб., 164 – проектной площадью 53,5 кв.м. стоимостью 1872500 руб. (п. 2.1).

Согласно п. 3.2 договора, условная цена 1 квадратного метра составляет 35000 руб.

Согласно п. 3.4 договора, цена договора подлежит уплате участником долевого строительства в следующем порядке и в следующие сроки: 6285300 руб. - в течение трех дней после регистрации договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области; 6285300 руб. – уплачиваются после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию до подписания акта приема-передачи.

Пунктом 2.4 договаривающиеся стороны определили: плановый срок окончания строительства – 4 квартал 2019 года; учитывая, что застройщик передает объект долевого строительства не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, срок передачи застройщиком объекта – 1 квартал 2020 года включительно.

Государственная регистрация договора состоялась < Дата > (т.1, л.д.23-об.).

< Дата > участником долевого строительства произведена оплата в размере 6285300 руб., что подтверждается платежным поручением и не оспаривалось ответчиком (т.1, л.д.24).

< Дата > и < Дата > ООО «Холм Весны 1» (застройщик) направило в адрес ООО «ИСК «Автотор - Жилстрой» предупреждения, из содержания которых следует, что срок оплаты договора – до < Дата >, в связи с чем необходимо передать застройщику 6285300 руб. Дольщик предупрежден, что невыполнение условия о полной оплате повлечет односторонний отказ застройщика от договора (т.1, л.д. 78 и 79).

ООО «ИСК «Автотор - Жилстрой» (дольщик) требование не исполнило.

< Дата > застройщик направил в адрес дольщика уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве и в тот же день обратился в ГКУКО «Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг» для регистрации расторжения договора (т.1, л.д.25, т.2, л.д. 147-157).

На основании заявления ООО «Холм Весны 1» и приложенных к нему документов запись государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Управлением Росреестра была погашена.

< Дата > ООО «Холм Весны 1» заключило с ООО «Холм Весны» договор участия в долевом строительстве № (в отношении 6 квартир со строительными номерами 157, 159, 160, 161, 162, 164) по 62924,60 руб. за 1 кв.м., цена договора 17800000 руб. (т.1, л.д. 163-170).

В тот же день - < Дата > - ООО «Холм Весны 1» заключило с ООО «Электрокомплекс» договор участия в долевом строительстве № в отношении квартиры со строительным номером 158, цена договора - 2500000 руб., а в отношении квартиры со строительным номером 163 - договор участия в долевом строительстве с Колесовым А.И., цена договора 2450000 руб. (т.2, л.д. 40- 49, 50 -59).

В последующем ответчик ООО «Холм Весны» уступил права и обязанности по договору участия в долевом строительстве гражданам по иной цене.

Так, < Дата > ООО «Холм Весны-1», ООО «Холм Весны» и Формазюк В.Т. заключили Соглашение об изменении, уступки права требования (цессии) и переводе долга по договору № от < Дата >, по условиям которого Формазюк В.Т. приобрел право требования двухкомнатной < адрес > площадью 53,50 кв.м., цена договора - 3250000 руб. (т.2, л.д.31-32).

< Дата > между ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б. заключен договор уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >, по условиям которого Адамович В.Б. приобрела право требования < адрес > площадью 36,29 кв.м., цена договора -2400000 руб. (т.1, л.д. 259-262).

В тот же день ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б. заключили Соглашение об изменении, уступки права требования (цессии) и переводе долга по договору № от < Дата >, по условиям которого Адамович В.Б. приобрела право требования двух квартир - двухкомнатной < адрес > площадью 53,50 кв.м. и однокомнатной < адрес > площадью 36,29 кв.м., цена договора – 5650000 руб. (т.1, л.д.215-217).

< Дата > между ООО «Холм Весны» и Пермяковым А.А. заключен договор уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >, по условиям которого Пермяков А.А. приобрел право требования двухкомнатной квартиры площадью 53,50 кв.м., цена договора - 3250000 руб. (т.2, л.д.29-30).

< Дата > между ООО «Холм Весны» и Литау А.А. заключен договор уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >, по условиям которого Литау А.А. приобрел право требования двухкомнатной < адрес > площадью 53,50 кв.м., цена договора 3300000 руб. (т.2, л.д.26-28).

< Дата > по договору уступки права требования (цессии) ООО «Электрокомплекс» уступило Казаченко К.В. право требования квартиры со строительным номером №, цена договора – 2650000 руб. (т.1, л.д. 254-258).

Совершение указанных сделок и даты их государственной регистрации подтверждаются выпиской из ЕГРН (т.2, л.д.18-20).

Разрешая спор, суд принял сторону истца, учитывая, что в соответствии с пунктом 3.4 договора участия в долевом строительстве № от < Дата > первая часть оплаты истцом была внесена, а полная оплата договора должна состояться после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Суд считает, что до < Дата > – даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – у ООО «Холм Весны 1» отсутствовало право требования оплаты договора и одностороннего отказа от его исполнения. После < Дата >, в силу вышеуказанного Закона, застройщик имел право только на расторжение договора в судебном порядке либо потребовать взыскания денежных средств.

При этом довод стороны ответчика о том, что истец не принял предложение о заключении дополнительного соглашения об изменении сроков окончания строительства, правового значения для разрешения спора не имеет, поскольку действующим законодательством такая обязанность – принять предложение об увеличении срока строительства - на участника долевого строительства не возложена.

В силу ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Довод представителей Монастырной М.К. и Данилова В.М. о подделке договора не доказан. Также не представлено суду доказательств наличия «типового» договора с другими участниками долевого строительства, с иным порядком оплаты.

Суд считает, что указывая на подделку договора, по своему существу, представители застройщика согласны с толкованием пункта п. 3.4 договора так, как понял его истец.

Суд не принимает довод представителя Монастырной М.К. о несоответствии условия договора о внесении платы до ввода объекта в эксплуатацию Федеральному закону от 30.12.2004 №214, поскольку данное условие закону не противоречит, при том, что стороны свободны в заключении договора.

Суд отклоняет также заявление представителя Евтюниной О.А., сославшейся на правила ст. 314 ГК РФ, поскольку правоотношения, сложившиеся между спорящими сторонами, регулируются специальным законом - Федеральным законом от 30.12.2004 №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что договор участия в долевом строительстве № от < Дата >, заключенный между ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой» и ООО «Холм Весны 1», является действующим и государственная запись его регистрации подлежит восстановлению.

Вместе с тем, требование о признании договора действующим истцом заявлено излишне, принятие решения по нему для восстановления нарушенных прав не является обязательным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Поскольку у ООО «Холм Весны 1» на момент заключения договоров участия в долевом строительстве с ООО «Холм Весны», ООО «Электрокомплекс» и Колесовым А.И. отсутствовало право на распоряжение спорными объектами, указанные договоры суд признает недействительными и применяет последствия их недействительности.

Недействительность ничтожных сделок влечет недействительность последующих сделок.

При этом ссылка ответчиков и их представителей на добросовестность поведения не может служить основанием для принятия решения в их пользу, так как прав на строящиеся объекты истец был лишен в силу незаконных действий застройщика, без получения на то его согласия. Поскольку первоначальное право на квартиры принадлежит истцу, оно не может быть передано ответчикам даже при их неосведомленности о незаконности одностороннего отказа от исполнения договора.

По смыслу гражданского законодательства, в силу статьи 10 ГК РФ добросовестность участника гражданского оборота предполагается. Не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Суд считает, что поведение ООО «Холм Весны 1» требованиям добросовестности не соответствовало как при одностороннем отказе от договора, так и при заключении последующих сделок.

На это указывают следующие обстоятельства.

Получив < Дата > уведомление об одностороннем отказе от договора, < Дата > в адрес ООО «Холм Весны 1» истец направил письмо о непринятии отказа, ссылаясь на то, что срок полной оплаты договора не наступил, поскольку объект в эксплуатацию не введен (т.1, л.д. 26). Не получив ответа, < Дата > ООО «ИСК «Автотор-Жилстрой» обратился в Арбитражный суд Калининградской области с иском к ООО «Холм Весны 1» об оспаривании одностороннего отказа от договора, признании недействительным погашения регистрационной записи и обязанности восстановить запись, о чем уведомил ООО «Холм Весны 1» как процессуального оппонента.

С принятием иска к производству определением Арбитражного суда Калининградской области от < Дата > приняты меры по его обеспечению – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области запрещено производить какие-либо регистрационные и иные действия в отношении квартир, относящихся к договору участия в долевом строительстве от < Дата >, включая погашение или внесение новых регистрационных записей. Судом выдан исполнительный лист (т.1, л.д. 53-55, 56-56).

< Дата > представитель ООО «Холм Весны 1» был ознакомлен с материалами дела (т.1, л.д. 68).

Настоящее гражданское дело принято к производству Центральным районным судом г.Калининграда < Дата > (т.3, л.д.50).

Заведомо зная о принятии Арбитражным судом мер по обеспечению иска, направленных на предупреждение совершения сделок, влекущих нарушение прав его участников, будучи извещенным о слушании дела Центральным районным судом г.Калининграда, ООО «Холм Весны 1» сознательно пошло на нарушение и заключило ряд договоров, которые настоящим решением признаются недействительными.

Таким образом, все притязания лиц, у которых вследствие недействительных сделок могут возникнуть убытки, могут быть обращены к ООО «Холм Весны 1».

Деля такие выводы, суд учел, что договоры участия в долевом строительстве ООО «Холм Весны 1» в лице генерального директора Можаро А.А. заключило с ООО «Холм Весны», генеральным директором которого также является Можаро А.А., что указывает на взаимосвязанность и общий интерес юридических лиц, направленный на продажу недвижимости, рыночная цена которой в г.Калининграде к 2021 году существенно возросла.

При этом довод стороны истца о том, что денежные средства по данным договорам уплачены не были, стороной ответчика не опровергнут. Доказательств оплаты, бесспорно подтверждающих поступление средств застройщику, суду не представлено.

Из пояснений сторон следует, что ООО «Электрокомплекс» и Колесов А.И. выполняли работы по укладке инженерных сетей на строящемся объекте, в связи с чем застройщик, у которого перед ними возникла задолженность по оплате, предложил закрыть долг передачей квартир.

Как указано выше, < Дата > ООО «Электрокомплекс», будучи не заинтересованным в квартире, уступило право требования Казаченко К.В. Согласно договору от < Дата > Колесов А.И. за 2550000 руб. уступил Алборовоу К.Р. право требования по договору от < Дата >.

Договор цессии с Алборовоу К.Р. Управлением Росреестра не зарегистрирован (т.1, л.д. 268-271).

Соответственно, ООО «Электрокомплекс» и Колесов А.И. цену договора застройщику фактически не оплачивали.

Судом установлено также, что на основании разрешения от < Дата > жилой дом, в котором расположены спорные объекты, введен в эксплуатацию.

При этом Адамович В.Б., Литау А.А. и Пермяков А.А. зарегистрировали право собственности на 4 квартиры в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества (13 и < Дата >, < Дата > и < Дата >, соответственно).

Государственная регистрация права собственности указанных граждан является незаконной, соответствующие записи об их правах подлежат исключению из ЕГРН.

Восстанавливая права истца и признавая за ним право собственности на данные квартиры, суд не находит оснований для возложения на Управление Росреестра обязанности по регистрации права собственности.

С учетом того, что первоначальный взнос по оплате при расторжении договора был застройщиком возвращен, суд взыскивает в пользу ООО «Холм Весны 1» причитающиеся ему денежные средства в размере 12570600 руб.

В порядке ст. 98 ГПК РФ с ответчика ООО «Холм Весны 1» суд взыскивает в пользу истца расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Признать незаконным (недействительным) расторжение ООО «Холм Весны 1» в одностороннем порядке договора № участия в долевом строительстве квартала жилых домов с объектами социального, культурно-бытового спортивно-оздоровительного назначения по адресу: < адрес > от < Дата >, заключенного между ООО «Холм Весны 1» и ООО «Инвестиционно-строительная компания «Автотор-Жилстрой».

Настоящее решение является основанием для восстановления записи о государственной регистрации договора № участия в долевом строительстве от < Дата > с < Дата >.

Признать недействительным договор № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны 1» и ООО «Холм Весны».

Признать недействительным договор № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны 1» и ООО «Электрокомплекс».

Признать недействительным договор № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны 1» и Колесовым А.И..

Признать недействительным Соглашение от < Дата > об изменении, уступки права требования (цессии) и переводе долга по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенное между ООО «Холм Весны» и Формазюком В.Т..

Признать недействительным договор от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б..

Признать недействительным Соглашение от < Дата > об изменении, уступки права требования (цессии) и переводе долга по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенное между ООО «Холм Весны» и Адамович В.Б..

Признать недействительным договор от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны» и Пермяковым А.А..

Признать недействительным договор от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Холм Весны» и Литау А.А..

Признать недействительным договор уступки права требования (цессии) от < Дата > по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >, заключенный между ООО «Электрокомплекс» и Казаченко К.В..

Применить последствия недействительности сделок.

Прекратить записи о государственной регистрации вышеуказанных договоров и соглашений.

Прекратить запись о государственной регистрации ипотеки в силу закона права требования по договору от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >.

Прекратить запись о государственной регистрации ипотеки в силу закона права требования по договору от < Дата > уступки права требования (цессии) по договору № от < Дата >

Прекратить право собственности Адамович В.Б. на < адрес >.

Прекратить право собственности Пермякова А.А. на < адрес >.

Прекратить право собственности Литау А.А. на < адрес >, прекратить запись о государственной регистрации ипотеки от < Дата > в пользу ПАО Банк ВТБ.

Признать право собственности ООО «Инвестиционно - строительная компания «Автотор-Жилстрой» на < адрес >.

Обязать ООО «Холм Весны-1» передать в собственность ООО «Инвестиционно-строительная компания «Автотор-Жилстрой» квартиры со строительными номерами № по договору № участия в долевом строительстве от < Дата >.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с ООО «Автотор-Жилстрой» в пользу ООО «Холм Весны 1» 12570600 (двенадцать миллионов пятьсот семьдесят тысяч шестьсот) руб. в порядке оплаты договора № от < Дата >

Взыскать с ООО «Холм Весны 1» в пользу ООО «Автотор-Жилстрой» расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 (шесть тысяч) руб.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 04 марта 2022 года.

Судья: