Статья: Спор о признании права собственности на квартиру в построенном доме на основании предварительного договора (купли-продажи, инвестирования) (на основании судебной практики Московского городского суда).

 В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ районный суд

 Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

 адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Представитель Истца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

 адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ответчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование)

 адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Цена иска: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

 Госпошлина: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

Исковое заявление

о признании права собственности на квартиру

в построенном доме на основании предварительного договора

Между Истцом и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Ответчик) заключен предварительный договор купли-продажи квартиры/предварительный договор на приобретение квартиры/договор инвестирования строительства жилого дома от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ (далее - Договор), предметом которого являлось определение сторонами необходимых и существенных условий договора купли-продажи однокомнатной/двухкомнатной/трехкомнатной/другой квартиры, ориентировочный N \_\_\_, ориентировочной общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, тип \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_ этаже, секция N \_\_\_, N \_\_\_ на площадке в жилом доме по адресу/строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Квартира). Стоимость Квартиры определена в сумме \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Стороны обязались подписать основной договор купли-продажи Квартиры в срок \_\_\_\_\_\_\_. В соответствии с п. \_\_\_\_ Договора Истец обязался \_\_\_\_\_\_. Согласно п. \_\_\_\_ Договора Ответчик обязался \_\_\_\_\_\_.

- В соответствии с п. \_\_\_\_ Договора Истец в полном объеме оплатил стоимость Квартиры в сумме \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается платежными поручениями от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/приходными кассовыми ордерами от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/квитанциями к приходным кассовым ордерам от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/справками от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/квитанциями о доплате денежных средств от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/актами о завершении расчетов от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/актами сверки взаиморасчетов от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/актом об исполнении денежных обязательств от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/актом о выполнении обязательств по Договору от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/актом передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, в котором Истец и Ответчик подтвердили, что Квартира оплачена Истцом в полном объеме/мемориальными ордерами от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/документами, подтверждающими внесение доплаты за Квартиру в депозит нотариуса г. \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_/квитанциями об оплате расходов по технической эксплуатации и по приемке жилого дома в эксплуатацию/другими документами.

- Строительство жилого дома, в котором находится Квартира, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ завершено, что подтверждается актом приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией, утвержденным распоряжением префекта конкретного округа г. Москвы/другими документами. Дом введен в эксплуатацию "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., о чем свидетельствует разрешение от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_ на ввод дома в эксплуатацию, выданное \_\_\_\_\_\_\_\_/сообщение Мосгосстройнадзора о вводе дома в эксплуатацию от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/другие документы.

- Квартира прошла государственный технический учет в БТИ, учтена по данным \_\_\_\_\_\_\_\_ ТБТИ N \_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается справкой от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_/поэтажным планом/экспликацией/другими документами. Квартире присвоен кадастровый номер, что подтверждается кадастровым паспортом помещения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_/другими документами.

- Ответчик передал Квартиру Истцу в фактическое владение и пользование по соглашению от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, по которому Истец обязался принять Квартиру и нести полную ответственность за ее сохранность/акту приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акту приема-передачи Квартиры в пользование от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акту приема-передачи ключей Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/временному ордеру на вселение в Квартиру от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акту открытия допуска в Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акту осмотра Квартиры от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акту доступа в Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/справке Ответчика о закреплении Квартиры за Истцом от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/другому документу.

- С "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. Истец несет расходы, связанные с содержанием Квартиры, а именно оплачивает квартирную плату/коммунальные платежи/другие платежи, что подтверждается квитанциями на оплату жилого помещения и коммунальных услуг от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г./копиями лицевого счета Квартиры/чеками, подтверждающими оплату услуг по заключенному Истцом договору управления многоквартирным домом на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, на предоставление коммунальных услуг собственнику помещения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/квитанцией от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. к приходному кассовому ордеру, согласно которой Истец внес квартплату авансом/договором управления многоквартирным домом от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, в соответствии с которым Истец несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества в многоквартирном доме/соглашением между Истцом и Ответчиком от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/дополнительным соглашением к Договору, по которому Истец обязался заключить договор управления с управляющей компанией, нести расходы по содержанию Квартиры и оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию Квартиры за \_\_\_\_\_ месяцев вперед/другими документами.

- Зарегистрированные права на Квартиру отсутствуют, другие лица не заявляют права на Квартиру. Об этом свидетельствует выписка из ЕГРП/уведомление Управления Росреестра по г. Москве/другие документы, подтверждающие, что в ЕГРП отсутствуют права и обременения в отношении Квартиры/акт передачи Квартиры, в котором Истец и Ответчик подтвердили, что Квартира свободна от любых прав третьих лиц и не является предметом спора, залога/другие документы.

Истец в полном объеме исполнил обязательства, предусмотренные Договором. Тогда как Ответчик до настоящего времени не исполнил принятые на себя по Договору обязательства, не заключив с Истцом основной договор купли-продажи Квартиры, что лишает Истца возможности произвести регистрацию права собственности на фактически принадлежащую ему Квартиру.

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав может осуществляться путем признания права.

Согласно п. 1 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 силу 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 ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" одним из оснований государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. В силу п. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 209, 218, 219, 309, 310, 429, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. ст. 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

Признать за Истцом право собственности на однокомнатную/двухкомнатную/трехкомнатную/другую Квартиру общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, N \_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_ этаже в жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложения:

1. Доказательства, подтверждающие факт оплаты Истцом Квартиры в полном объеме: платежные поручения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/приходные кассовые ордера от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/квитанции к приходным кассовым ордерам от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/справки от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/квитанции о доплате денежных средств от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акты о завершении расчетов от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акты сверки взаиморасчетов от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт об исполнении денежных обязательств от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт о выполнении обязательств по Договору от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, в котором Истец и Ответчик подтвердили, что Квартира оплачена Истцом в полном объеме/мемориальные ордера от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/документы, подтверждающие внесение доплаты за Квартиру в депозит нотариуса г. \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_/квитанции об оплате расходов по технической эксплуатации и по приемке жилого дома в эксплуатацию/другие документы.

2. Доказательства, подтверждающие, что строительство жилого дома, в котором находится Квартира, завершено, дом сдан в эксплуатацию: копия акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией, утвержденного распоряжением префекта конкретного округа г. Москвы/копия разрешения на ввод дома в эксплуатацию от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_/сообщение Мосгосстройнадзора о вводе дома в эксплуатацию от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/копия заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/другой документ.

3. Доказательства, подтверждающие, что Квартира прошла государственный технический учет в БТИ, Квартире присвоен кадастровый номер: справка ТБТИ N \_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/поэтажный план/экспликация/другие документы, подтверждающие учет Квартиры по данным БТИ/кадастровый паспорт помещения/другие документы.

4. Доказательства, подтверждающие факт передачи Квартиры Истцу в фактическое владение и пользование: соглашение от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, по которому Истец обязался принять Квартиру и нести полную ответственность за ее сохранность/акт приема-передачи Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт приема-передачи Квартиры в пользование от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт приема-передачи ключей Квартиры от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/временный ордер на вселение в Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт открытия допуска в Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт осмотра Квартиры от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/акт доступа в Квартиру от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/справка Ответчика о закреплении Квартиры за Истцом от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/другой документ.

5. Доказательства, подтверждающие несение Истцом расходов, связанных с содержанием Квартиры: квитанции на оплату жилого помещения и коммунальных услуг от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г./копии лицевого счета Квартиры/чеки, подтверждающие оплату услуг по заключенному Истцом договору управления многоквартирным домом на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, на предоставление коммунальных услуг собственнику помещения от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/квитанция от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. к приходному кассовому ордеру, согласно которой Истец внес квартплату авансом/договор управления многоквартирным домом от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_, в соответствии с которым Истец несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества в многоквартирном доме/соглашение между Истцом и Ответчиком от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_/дополнительное соглашение к Договору, по которому Истец обязался заключить договор управления с управляющей компанией, нести расходы по содержанию Квартиры и оплатить авансом расходы по техническому обслуживанию Квартиры за \_\_\_\_\_ месяцев вперед/другие документы.

6. Доказательства, подтверждающие отсутствие зарегистрированных прав на Квартиру: выписка из ЕГРП/уведомление Управления Росреестра по г. Москве/другие документы, подтверждающие, что в ЕГРП отсутствуют права и обременения в отношении Квартиры/акт передачи Квартиры, в котором Истец и Ответчик подтвердили, что Квартира свободна от любых прав третьих лиц и не является предметом спора, залога/другие документы.

7. Копия предварительного договора купли-продажи квартиры или копия договора инвестирования строительства жилого дома от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_.

8. Копии искового заявления и приложенных к нему документов Ответчику.

9. Квитанция об уплате государственной пошлины.

10. Доверенность представителя от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_ (если исковое заявление подписано представителем Истца).

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 Истец (представитель):

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (Ф.И.О.)

Судебные акты, прилагаемые к исковому заявлению:

Определение Московского городского суда от 21 января 2016 г. N 4г-13028/2016

Определение Московского городского суда от 21 января 2016 г. N 4г-13027/2016

Апелляционное определение Московского городского суда от 24 сентября 2015 г. по делу N 33-34519/15

Апелляционное определение Московского городского суда от 22 мая 2015 г. по делу N 33-17363/2015