

- 1 -

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

23 октября 2017 года

г.Москва

Головинский районный суд г. Москвы

в составе председательствующего судьи Булычевой Н.В.,
при секретаре Никишиной А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2290/17 по иску [REDACTED] к Обществу с ограниченной ответственностью «Банк Промышленно-Инвестиционных расчетов» и Закрытому акционерному обществу «Эдельвейс» об обязанности совершения определенных действий,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском, в котором просит обязать ЗАО «Эдельвейс» произвести необходимые действия для снятия обременения с квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228. Исковые требования мотивированы тем, что 11 декабря 2014 года указанная квартира приобретена истцом на основании предварительного договора с ЗАО «Эдельвейс», которое гарантировало, что на момент заключения основного договора указанное обременение будет снято, однако до настоящего времени квартира находится в потеке у ООО «ПИР» банк.

Истец [REDACTED] и её представитель по доверенности Новак Д.Р. в судебном заседании настаивали на удовлетворении заявления, указав, что право собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228, зарегистрировано за истцом на основании решения Одинцовского районного суда.

Представители ответчиков ООО «Банк Промышленного-Инвестиционных расчетов» и ЗАО «Эдельвейс» в заседание не явились, извещены надлежащим образом по юридическому адресу, своих возражений не представили.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, своих возражений не представил.

Суд, выслушав истца и его представителя, проверив материалы дела, считает иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требования закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и

требований - в соответствии с обычаями оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Как установлено в судебном заседании из объяснений истца, его представителя и материалов дела, 11 декабря 2014 года между ЗАО «Эдельвейс» и Коломытовой О.А. заключен предварительный договор №4-8/228, в соответствии с условиями которого стороны обязуются в срок не позднее 31 марта 2015 года заключить договор купли-продажи однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228, что подтверждается копией договора (л.д.14-16).

Как усматривается из пункта 8 указанного предварительного договора на момент заключения договора продавец уведомляет покупателя, что продавец приобрел имущественные права на квартиру в соответствии с договором № 51-01/2011 от 22.03.2011 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, вблизи с. Дубки (пос. ВНИИССОК), корп.4-8, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 03.05.2011 за № 50-50-96/049/2011-036 учетом договора № 221-05/2013 от 20.11.2013 уступки прав (требований) по договору об участии в долевом строительстве, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04.12.2013 за № 50-50-20/008/2013-5571, исполнив в полном объеме обязательство по уплате имущественных прав на квартиру согласно условиям договора об участии в долевом строительстве, а именно, уплатил застройщику стоимость имущественных прав на квартиру. Пунктом 8 предварительного договора продавец информирует, что квартира обременена залогом в пользу ООО Банк промышленно-инвестиционных расчетов (ООО ПИР Банк), зарегистрированным 04.12.2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации 50-50-20/008/2013-5573. Продавец гарантирует, что на момент заключения основного договора указанное обременение будет снято и квартира будет свободна от прав третьих лиц и соответствовать условиям, указанным в п.2 договора.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 24 мая 2016 года разрешены по существу иски о признании права собственности, прекращении права, снятии обременения и встречные иски о признании ЗАО «Эдельвейс» о признании недействительным предварительного договора. Вступившим в законную силу решением Одинцовского городского суда Московской

области прекращено право собственности ЗАО «Эдельвейс» на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228; признано за [REDACTED] право собственности на указанную квартиру, в удовлетворении остальной части исковых требований [REDACTED] и в удовлетворении встречного иска ЗАО «Эдельвейс» отказано (л.д.13).

Согласно копии регистрационного дела, на основании решения Одинцовского городского суда Московской области от 24 мая 2016 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество внесена запись о праве собственности [REDACTED] на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228.

Утверждения истца о том, что ЗАО «Эдельвейс» до настоящего времени не исполнило обязательство, вытекающее из пункта 8 предварительного договора, о снятии обременения и освобождения квартиры от прав третьих лиц, подтверждаются выпиской из ЕГРП, из которой следует, что квартира по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228, обременена ипотекой сроком с 06 мая 2014 года по 20 ноября 2015 года ООО Банк промышленно-инвестиционных расчетов (л.д.77).

Предварительный договор № 4-8/228, заключенный 11 декабря 2014 года Между ЗАО «Эдельвейс» и [REDACTED] в установленном порядке не изменен, не расторгнут и не признан недействительным, явился правовым основанием для возникновения у истца права собственности в отношении квартиры по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228, в соответствии со ст. 56 ГК РФ доказательств обратного ответчиками не представлено.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание отсутствие данных о наличии правопритязаний в отношении квартиры по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228, в силу ст.ст. 309,310 ГК РФ и исходя из существа возникших из предварительного договора обязательств суд приходит к выводу о том, что на ответчике ЗАО «Эдельвейс» лежит обязанность исполнения пункта 8 предварительного договора, а именно: освободить указанную квартиру от обременений и прав третьих лиц, следовательно, заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению иски о признании ЗАО «Эдельвейс» совершить действия, необходимые для снятия обременения с квартиры по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228.

Оценив собранные по делу доказательства, принимая во внимание положения статьи 10 ГК РФ, обязывающие участников гражданских правоотношений действовать добросовестно, учитывая отсутствие

обстоятельств, освобождающих ответчика ЗАО «Эдельвейс» от исполнения обязательств по предварительному договору № 4-8/228 от 11.12.2014г., в силу положений ст.ст. 309,310 ГК РФ суд приходит к убеждению о том, что по делу имеются предусмотренные ст. 12 ГК РФ основания для применения судебной защиты прав добросовестной стороны обязательства Коломытовой О.А. на получение от ЗАО «Эдельвейс» встречного обязательства, предусмотренного предварительным договором № 4-8/228 от 11 декабря 2014 года, в виде совершения действий, необходимых для освобождения данного объекта недвижимости от прав третьих лиц, соответственно, иск в этой части подлежит удовлетворению.

Поскольку ответчик ООО «ПИР БАНК» не является стороной предварительного договора, в правоотношения с истцом ██████████ не вступал, в материалах дела отсутствуют доказательства наличия у данного ответчика обязательств перед ██████████, а потому иски требования истца, обращенные к ООО «ПИР БАНК», нельзя признать обоснованными, в их удовлетворении должно быть отказано.

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

РЕШИЛ :

Обязать Закрытое акционерное общество «Эдельвейс» исполнить обязательства продавца по предварительному договору № 4-8/228 от 11 декабря 2014 года, заключенному с ██████████, в части снятия обременения квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Кутузова, д.15, кв.228, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Банк Промышленно-Инвестиционных расчетов», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06.05.2014 за №50-50-20/008/2013-5573.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение одного месяца с даты вынесения решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через канцелярию по гражданским делам Головинского районного суда г. Москвы .

Судья: *У. Зрессель*

