

Арбитражный суд города Москвы
115225, г. Москва, ул. Большая
Тульская, д. 17

Истец: Компания «Колкот ЛТД»
(Colcot Company Ltd.)
в лице директора Джона Двайера
Адрес: Suite 205A, Saffrey Square Bank
Lane and Bay Street P.O. Box N-96934,
Nassau Bahamas

**Ответчик: ООО «Оптима Проперти
Менеджмент»**
ИНН 7730707846, ОГРН
1147746634640

в лице конкурсного управляющего
Сладкова Артем Евгеньевича
Адрес для направления
корреспонденции: 115419, г. Москва,
ул. Шаболовка, д. 34, стр. 5, а/я
Сладков А.Е.

Цена иска: 75 613 225,88 руб. (кад.
стоимость имущества)
Государственная пошлина: 200 000,00
руб.

Исковое заявление о признании права собственности

- a. 03.08.2016 между ООО «Оптима Проперти Менеджмент» и Цоем Николаем Николаевичем был заключен предварительный договор № 1/15 (далее – Предварительный договор).
- b. В соответствии с условиями Предварительного договора цена квартиры № 15 на шестом этаже, находящейся по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, д. 19, к. 2, общей площадью 137,5 кв.м. с кадастровым номером: 77:01:0005011:4987 (далее – Квартира) составила рублевый эквивалент 2 560 000 долларов США (п.3.1.), с обязательством покупателя оплатить продавцу задаток в день заключения договора в размере 160 000 долларов США по курсу ЦБ РФ на дату платежа (п.3.3.).
- c. 03.08.2016 денежная сумма в размере 10 701 056 рублей, что эквивалентно сумме в размере 160 000 долларов США, была внесена в качестве оплаты задатка по Предварительному договору.
- d. 23.08.2016 во исполнение Предварительного договора был заключен Договор купли-продажи квартиры № ОПМ-15-ДКП (Договор купли-продажи) между Цой Натальей Феликсовной (родственница Цоя Николая

- Николаевича, далее – Покупатель) и ООО «Оптим Проперти Менеджмент» (далее – Продавец) стоимостью 2 400 000 долларов США.
- e. В соответствии с п.4.4. Договора купли-продажи квартира должна быть передана Покупателю по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора в течение 5 рабочих дней, при условии надлежащей оплаты покупателем цены договора в полном объеме.
 - f. 23.08.2016 по поручению Покупателя между Компанией Colcot Company Ltd. (далее – Кредитор, Истец) и Компанией Kerby Trade Ltd. (Компания «Керби Трейд ЛТД») (далее – Заемщик) было заключено соглашение о займе (далее – Договор займа, Соглашение о займе), по условиям которого Кредитор обязался предоставить Заемщику в долг 2 400 000 долларов США
 - g. В период с 05.09.2016 по 27.12.2016 Кредитор перечислил Заемщику денежные средства в полном объеме.
 - h. В период с 09.12.2016 Компания «Керби Трейд ЛТД» (Заемщик) владела 100 % доли в уставном капитале ООО «Еврофинанс», который в свою очередь является единственным участником ООО «Оптим Проперти Менеджмент».
 - i. Таким образом Истцом была исполнена обязанность по оплате стоимости Квартиры, приобретенной Цой Н.Н.
 - j. В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав производится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.
 - k. Согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
 - l. Стоим отметить, что иск о признании права подлежит удовлетворению представления истцом доказательств возникновения у него оснований возникновения соответствующего права (п. 59 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).
 - m. Несмотря на то, что обязательства по оплате Договора купли-продажи исполнены своевременно и в полном объеме, а Продавец получил денежные средства, Продавец выставляет квартиру на торги, что подтверждается опубликованным в ЕФРСБ сообщением № 14895761 от 18.07.2024.
 - n. Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2019 Продавец признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

- о. Согласно ч. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в п. 1 ст. 134 Закона о банкротстве и требований о признании права собственности, об истребовании из чужого незаконного владения, о признании недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.
- р. Признание права прямо предусмотрено положениями абз. 2 ст. 12 ГК РФ в качестве самостоятельного способа защиты гражданских прав.
- q. Абз. 3 п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Верховного Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» установлено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.
- г. Согласно ч. 1 ст. 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.
- с. На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 12, 218 ГК РФ, **прошу** признать право собственности на квартиру № 15 на шестом этаже, находящуюся по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, д. 19, к. 2, общей площадью 137,5 кв.м. с кадастровым номером: 77:01:0005011:4987 за Компания «Колкот ЛТД» (Colcot Company Ltd.).
- t. Приложения:
- u. Документы, удостоверяющие полномочия представителя Истца;
- v. Копия предварительного договора № 1/15 от 03.08.2016;
- w. Копия Договора купли-продажи квартиры № ОПМ-15-ДКП от 23.08.2016;
- x. Копия соглашения о займе от 23.08.2016 с оплатой.
- y. Выписка из ЕГРЮЛ на Ответчика.

 / Джон Двайер