

№ 2-2847/2023

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

29 ноября 2023 года

г. Астрахань

Советский районный суд г. Астрахани в составе:
председательствующего судьи Шамухамедовой Е.В.,
при секретаре Сидоровой А.Е.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кузнецовой Яны Магомедовны к Журавлеву Анатолию Сергеевичу о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество,

у с т а н о в и л :

Кузнецова Я.М. обратилась в суд с иском к Журавлеву А.С., Журавлевой Т.В. о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. В обоснование заявленного требования указано, что решением Арбитражного суда Астраханской области от 11 июля 2018 года индивидуальный предприниматель Журавлев А.С. и его супруга Журавлева Т.В. признаны несостоятельными (банкротами), открыта процедура реализации имущества должника. Финансовым управляющим утвержден арбитражный управляющий Давлетов И.Ш. которым выявлено недвижимое имущество, которое было реализовано на открытых электронных торгах. На основании договора купли-продажи от 8 января 2020 года Кузнецова Я.М. приобрела объекты недвижимости: земельный участок площадью 420 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:861 и здание цеха искусственной вялки 115, 4 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:857, расположенные по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 115,4 кв.м. После произведенной оплаты между сторонами состоялась передача проданного имущества, о чем составлен акт от 18 января 2020 года. По настоящее время истец беспрепятственно владеет имуществом, имеет к нему доступ. Процедура реализации имущества завершена. Полномочия финансового управляющего Давлетова И.Ш. прекращены. 16 марта 2023 года истец обратился в Управление Росреестра по АО с заявлением о регистрации права собственности на основании договора купли-продажи. Однако регистрирующим органом государственная регистрация права была приостановлена, поскольку не было подано заявление финансового уполномоченного в Росреестр. Таким образом, осуществить государственную регистрацию права по договору купли-продажи не представляется возможным в виду отсутствия заявления продавца. Просит суд вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество по договору купли-продажи от 8 января 2020 года на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 420 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:861 и здание цеха искусственной вялки, расположенного по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 115,4 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:857.

Определением Советского районного суда г. Астрахани от 29 ноября 2023 года производство в отношении Журавлевой Т.В. прекращено в связи с отказом Кузнецовой Я.М. от иска в этой части.

В судебное заседание Кузнецова Я.М. не явилась, извещена надлежащим образом, в деле участвует представитель Калянин В.В., поддержавший доводы иска в полном объеме.

Ответчик Журавлев А.С. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, в деле участвует представитель Гуляева Н.В., возражавшая против исковых требований, поскольку ответчик не планировал продавать земельный участок и цех. Журавлеву А.С. не было известно о состоявшейся сделке купли-продажи, денежные средства от продажи недвижимого имущества он не получал и объекты недвижимости не передавал по акту приема-передачи. В настоящее время Журавлев А.С. продал объекты недвижимости Башмакову Е.В. Просила в иске отказать.

Ответчик Журавлева Т.В. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, представила суду письменный отзыв на исковое заявление.

Третье лицо Давлетов И.Ш. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области в судебное заседание не явился, извещены надлежащим образом.

Привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица Башмаков Е.П. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, в деле участвует представитель Гуляева Н.В., пояснившая суду, что Башмаков Е.П. 30 августа 2022 года приобрел у Журавлева А.С. спорное недвижимое имущество. На момент покупки объекты недвижимости принадлежали ответчику. О том, что объекты недвижимости были уже проданы другому лицу Башмакову Е.П. известно не было. Полагает, что он является добросовестным приобретателем. Просила в иске отказать.

Суд, выслушав представителей сторон и третьего лица, исследовав представленные доказательства, приходит к следующему.

В соответствии с п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Судом установлено, что решением Арбитражного суда Астраханской области от 11 июля 2018 года индивидуальный предприниматель Журавлев А.С. признан несостоятельным (банкротом), открыта процедура реализации имущества должника.

Финансовым управляющим утвержден Давлетов И.Ш., который в рамках процедуры банкротства выявил имущество, принадлежащее Журавлеву А.С., в том числе, недвижимое имущество: земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 420 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:861 и здание цеха искусственной вялки, расположенного по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 115,4 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:857.

Указанные объекты недвижимости были реализованы на торгах 7 января 2020 года и приобретено Кузнецовой Я.М.

По результатам торгов между финансовым управляющим Давлетовым И.Ш., действующим от имени Журавлева А.С. на основании определения Арбитражного суда Астраханской области от 15 октября 2018 года и Кузнецовой Я.М. 8 января 2020

года заключен договор купли-продажи объектов недвижимости: земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 420 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:861 и здание цеха искусственной вялки, расположенного по адресу: Астраханская область, Володарский район, с. Зеленга, ул. Набережная, 120 «Г» 115,4 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:857 на общую сумму 79 473 рубля 97 копеек.

Как установлено в судебном заседании, заключенный договор от 8 января 2020 года между финансовым управляющим Давлетовым И.Ш., действующим от имени Журавлева А.С. и Кузнецовой Я.М. не был зарегистрирован в Росреестре.

В соответствии со ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно ст. 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу (если иное не предусмотрено законом) договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания.

В силу ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из содержания договора купли-продажи следует, что между покупателем и продавцом в надлежащей форме достигнуты соглашения по всем условиям сделки, так, в договоре указаны: дата совершения сделки, предмет, цена сделки, имеются подписи сторон.

В соответствии с п. 3 ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В силу п. 2 ст. 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Положением п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию

судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Истец в иске указывает, что отсутствует возможность произвести регистрацию перехода права собственности на земельный участок и здание по договору купли-продажи от 8 января 2020 года, заключенному между финансовым управляющим Давлетовым И.Ш., действующим от имени Журавлева А.С. и Кузнецовой Я.М., в связи с прекращением полномочий финансового управляющего Давлетова И.Ш. и уклонения ответчика от регистрации сделки в Росреестре.

Как следует из разъяснений, содержащихся в абзацах первом и втором пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Суд принимает во внимание, что правовое регулирование вопроса перехода права собственности на объекты недвижимости допускает осуществление государственной регистрации перехода права собственности по решению суда в случае уклонения одной из сторон сделки.

Из системного толкования пункта 3 статьи 551, абзаца второго пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2020 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что для разрешения иска о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости по договору купли-продажи следует установить не только наличие документа о передаче имущества, но также установить фактический переход имущества от продавца к покупателю.

Как следует из договора купли-продажи от 8 января 2020 года, с момента подписания договора покупатель обязан перечислить в течение 30 календарных дней по реквизитам сумму в размере 66 973 рубля 97 копеек. Получателем является Журавлев А.С., р/с:40817810862003564411 в ПАО Сбербанк. Задаток в сумме 12 500 рублей перечислен покупателем.

Между тем, из выписки по счету № 40817810862003564411 указанные денежные средства на счет Журавлева А.С. не поступали.

Представленная квитанция не свидетельствует о поступлении денежных средств на счет Журавлева А.С. именно по указанной сделке, учитывая, что Журавлева Я.М. участвовала в торгах не только по данному имуществу. Кроме того, вносителем денежных средств в квитанции указан Кузнецов Н.Н.

Вместе с тем, в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие то обстоятельство, что после заключения договора купли-продажи земельного участка и здания от 8 января 2020 года истец вступила во владение недвижимым имуществом, несла расходы на его содержание.

Доводы представителя истца о том, что Кузнецова Я.М. открыто пользуется спорным земельным участком и зданием, использует имущество в своей предпринимательской деятельности не могут быть приняты во внимание, поскольку доказательствами не подтверждены. Представленные чеки и квитанции не подтверждают факт использования спорных объектов недвижимости, а подтверждают факты закупок и продажи рыбной продукции.

Кроме того, из представленных фотографий следует, что земельный участок зарос камышом, помещение цеха пустует.

Отсутствуют также доказательства того, что сторона по сделке – продавец уклонялся от подачи заявления и необходимых документов в регистрирующий орган.

Как установлено в судебном заседании, договор купли-продажи подписан 8 января 2020 года, полномочия финансового управляющего Давлетова И.Ш. прекращены 16 июля 2020 года. Сведения об обращении истца к финансовому управляющему за указанный период отсутствуют.

Отсутствуют также доказательства уклонения Журавлева А.С. от подачи необходимых документов в Росреестр. Обращение Кузнецовой Я.М. к Журавлеву А.С. имело место лишь при рассмотрении настоящего спора, при рассмотрении которого ответчику стало известно о заключении данного договора купли-продажи.

Вопреки положениям статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не доказана направленность воли Кузнецовой Я.М. на осуществление государственной регистрации перехода права собственности в отношении спорного земельного участка и здания цеха, не доказан факт невозможности осуществления государственной регистрации перехода права собственности по независящим от воли сторон причинам или вследствие недобросовестного уклонения Журавлева А.С. от государственной регистрации перехода права собственности.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований Кузнецовой Я.М. к Журавлеву А.С. о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Кузнецовой Яны Магомедовны к Журавлеву Анатолию Сергеевичу о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Астраханский областной суд в течение одного месяца.

Полный текст решения изготовлен 5 декабря 2023 года.

Судья



Е.В. Шамухамедова