

Судья Шамухамедова Е.В.

№ 2-2847/2023

№ 33-374/2024

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Астрахань

14 февраля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда в составе:

председательствующего Костиной Л.И.,

судей областного суда Чернышовой Ю.А., Стус С.Н.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Король М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Чернышовой Ю.А. дело по апелляционной жалобе представителя Кузнецовой Яны Магомедовны по доверенности Калянина Валерия Валентиновича на решение Советского районного суда г. Астрахани от 29 ноября 2023 г. по гражданскому делу по иску Кузнецовой Яны Магомедовны к Журавлеву Анатолию Сергеевичу о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество,

установила:

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

площадью 420 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:857, здание цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенные по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г», по договору купли-продажи от 8 января 2020 г.

27 октября 2023 г. Башмаков Е.П. обратился в суд с заявлением о признании его третьим лицом, заявляющим самостоятельные требования относительно предмета спора, по данному делу, указав, что между ним и Журавлевым А.С. 30 августа 2022 г. заключен договор купли – продажи земельного участка, площадью 420 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:857, и здания цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенных по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г».

Определением Советского районного суда г. Астрахани от 27 октября 2023 г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Башмаков Е.П.

На основании определения Советского районного суда г. Астрахани от 29 ноября 2023 г. производство по данному гражданскому делу в отношении ответчика Журавлевой Т.В. прекращено в связи с отказом представителя истца Кузнецовой Я.М. по доверенности Калянина В.В. от иска в части исковых требований, заявленных к Журавлевой Т.В.

В судебное заседание истец Кузнецова Я.М. не явилась, о слушании дела извещена надлежащим образом.

Представитель истца Кузнецовой Я.М. по доверенности Калянин В.В. исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске, просил их удовлетворить в полном объеме.

Ответчики Журавлев А.С., Журавлева Т.В., третье лицо Башмаков Е.П. в судебное заседание не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика Журавлева А.С., третьего лица Башмакова Е.П. по доверенности Гуляева Н.В. возражала против удовлетворения исковых требований, указав, что 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.

Третьи лица Давлетов И.Ш., представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Решением Советского районного суда г. Астрахани от 29 ноября 2023 г. в удовлетворении исковых требований Кузнецовой Я.М. отказано.

В апелляционной жалобе представитель Кузнецовой Я.М. по доверенности Калянин В.В. ставит вопрос об отмене решения суда ввиду незаконности и необоснованности, неправильного применения судом норм материального права, нарушения норм процессуального права, указав, что спорные объекты недвижимости, расположенные по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г», Кузнецова Я.М. приобрела в рамках процедуры банкротства Журавлева А.С., под контролем Арбитражного суда Астраханской области. Участником электронных торгов, а в последующем, и лицом, ставшим победителем

торгов, является истец. Связь между истцом и Джакуповым М.Р. подтверждается агентским договором от 24 декабря 2019 г., за оказанные услуги агента оплачено 10000 руб. Факт совершения сделки с победителем торгов и передачи приобретенного недвижимого имущества подтверждается договором купли-продажи от 8 января 2020 г., передаточным актом от 18 января 2020 г. Факт оплаты истцом выкупной цены подтверждается допуском агента Джакупова М.В. к участию в торгах, квитанцией о перечислении денежных средств в размере 68000 руб., отчетом финансового управляющего о движении денежных средств, который проверен Арбитражным судом Астраханской области. Отчет финансового уполномоченного никем из участников дела о банкротстве не оспорен. Обращение истца в регистрирующий орган с заявлением о регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости имело место по истечению срока действия полномочий финансового управляющего. Органом Росреестра Астраханской области совершение регистрационных действий в отношении спорных объектов недвижимости было приостановлено в связи с не соблюдением требований пункта 7 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку с даты признания гражданина банкротом регистрация перехода прав гражданина на недвижимое имущество осуществляется только на основании заявления финансового управляющего. Поскольку полномочия финансового управляющего как стороны договора купли-продажи прекращены, то регистрация перехода права собственности была приостановлена.

Другими лицами, участвующими в деле, решение суда не обжалуется.

В материалах дела имеются письменные возражения на апелляционную жалобу, поданные представителем ответчика Журавлева А.С., третьего лица Башмакова Е.П. по доверенности Гуляевой Н.В.

На заседание судебной коллегии истец Кузнецова Я.М., ответчик Журавлева Т.В., третьи лица Давлетов И.Ш., Башмаков Е.П., представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении слушания дела не представили.

В материалах дела имеется заявление третьего лица Давлетова И.Ш. о рассмотрении дела в его отсутствие.

В соответствии с положениями статей 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

На заседание судебной коллегии представитель истца Кузнецовой Я.М. по доверенности Калянин В.В. доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований Кузнецовой Я.М.

Ответчик Журавлев А.С., представитель ответчика Журавлева А.С., третьего лица Башмакова Е.П. по доверенности Гуляева Н.В. возражали против доводов апелляционной жалобы, просили решение суда оставить без изменения.

Заслушав докладчика, выслушав пояснения явившихся сторон, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы.

Разрешая спорные правоотношения, руководствуясь положениями статей 131, 165, 218, 432, 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным

законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», учитывая разъяснения, данные в пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», оценив в совокупности представленные сторонами доказательства в соответствии с положениями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований Кузнецовой Я.М.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами суда первой инстанции.

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

На основании статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществление защиты гражданских прав возможно лишь способами, предусмотренными законом, при этом избранный способ защиты в случае удовлетворения исковых требований должен непосредственно привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав.

Согласно пункту 2 статьи 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 соответствии с пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Положениями пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре.

В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (пункт 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из пункта 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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.

Из части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» следует, что государственная регистрация права в Едином

государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Статьей 15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрен заявительный порядок для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе по заявлению собственника. Однако, законом не установлены сроки, в течение которых правообладатели должны обратиться с таким заявлением.

Из материалов дела следует, что с 2015 г. Журавлев А.С. являлся собственником земельного участка, кадастровый номер 30:02:070102:857, площадью 420 кв.м., и здания цеха искусственной вялки, кадастровый номер 30:02:070102:861, площадью 115,4 кв.м., расположенных по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г», что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 13 февраля 2024 г.

На основании решения Арбитражного суда Астраханской области от 11 июля 2018 г. индивидуальный предприниматель Журавлев А.С. признан несостоятельным (банкротом), открыта процедура реализации имущества должника (дело № А06-6876/2017) (Том №1 л.д.93-96).

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 11 июля 2018 г. Журавлева Т.В. (супруга Журавлева А.С.) признана несостоятельным (банкротом), открыта процедура реализации имущества должника (дело № А06-6877/2017) (Том №1 л.д.89-92).

Определением Арбитражного суда Астраханской области от 15 октября 2018 г. финансовым управляющим в деле о банкротстве индивидуального предпринимателя Журавлева А.С. утвержден арбитражный управляющий Давлетов И.Ш. (Том №1 л.д.15).

Установлено, что во исполнение обязанностей, предусмотренных статьей 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», финансовым управляющим должника приняты меры по выявлению (поиску) имущества должника.

В ходе процедуры банкротства выявлено имущество ответчика Журавлева А.С., которое составило конкурсную массу, в том числе объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом данного спора, которые в свою очередь с 2015 г. являлись залоговым имуществом одного из кредиторов банкрота – акционерного общества «Россельхозбанк» на основании договора об ипотеки № 151709/0001-7.2.

Для реализации спорного имущества финансовым управляющим Давлетовым И.Ш. 7 января 2020 г. организованы открытые электронные торги в форме публичного предложения № 11793-1.

Протоколом об определении участников торгов по лоту № 1 к участию в торгах допущен Джакупов М.Р. (Том №1 л.д.80-82, 156-158).

Судом установлено, что 21 сентября 2019 г. Абдурахманова Я.М. вступила в зарегистрированный брак с Кузнецовым Н.Н., в связи с чем произошла смена фамилии на Кузнецову (Том №1 л.д.64).

24 декабря 2019 г. между Кузнецовой (Абдурахмановой) Я.М. (принципал) и Джакуповым М.Р. (агент) заключен агентский договор.

Из условий указанного договора следует, что Джакупов М.Р., являясь агентом Кузнецовой Я.М., от своего имени и за счёт принципала участвует в электронных торгах по продаже имущества Журавлёва А.С. посредством публичного предложения с закрытой формой предоставления предложения о цене, указанной в извещении о проведении торгов, код торгов № 0011793: земельный участок, кадастровый номер 30:02:070102:857, площадью 420 кв.м., здание цеха искусственной вялки, кадастровый номер 30:02:070102:861, площадью 115,4 кв.м., расположенные по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г», залоговое имущество акционерного общества «Россельхозбанк», с указанием минимальной начальной цены периода 79473 руб. 97 коп. (Том №1 л.д.147-149).

В соответствии с пунктом 3.1 договора за услуги, оказанные по агентскому договору, агенту перечислено вознаграждение в размере 10000 руб. (Том № 1 л.д. 192).

Допуск Джакупова М.Р. стал возможным в связи с уплатой задатка 24 декабря 2019 г. в размере 12500 руб., что предусмотрено пунктом 3.2 Положения о порядке реализации имущества (Том № 1 л.д. 137).

Протоколом от 7 января 2020 г. № 11793-1 оформлены результаты проведения торгов. Победителем торгов определен Джакупов М.Р. с итоговой ценой предложения в размере 79473 руб. 97 коп. (Том №1 л.д.80-82).

8 января 2020 г. между финансовым управляющим Давлетовым И.Ш., действующим от имени Журавлева А.С. на основании определения Арбитражного суда Астраханской области от 15 октября 2018 г. по делу № А06-6876/2017 (продавец), и Кузнецовой Я.М. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка, площадью 420 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:857, и здания цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенных по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г». Стоимость имущества, подлежащего передачи покупателю, определена по результатам открытых электронных торгов по реализации имущества должника, проведенного в форме публичного предложения, и составила 79473 руб. 97 коп., без НДС.

Данный договор купли-продажи никем не оспорен, недействительным не признан.

Согласно пункту 3.1 указанного договора с момента подписания договора покупатель обязан перечислить в течение 30 календарных дней сумму в размере 66973 руб. 97 коп. (Том №1 л.д. 12).

Установлено, что оплата стоимости имущества, подлежащего передачи произведена покупателем в полном объеме, что подтверждается приходным кассовым ордером № 14-9 от 17 февраля 2020 г., отчетом финансового управляющего о движении денежных средств, определением Арбитражного суда Астраханской области от 16 июля 2020 г. (Том № 1 л.д. 135-138, 193).

Из передаточного акта от 18 января 2020 г. следует, что финансовым управляющим Давлетовым И.Ш. (продавцом) передано Кузнецовой Я.М. (покупателю) объекты недвижимости: земельный участок, площадью 420 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:857, здание цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенные по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г» (Том №1 л.д. 13).

На основании вступившего в законную силу определения Арбитражного суда Астраханской области от 16 июля 2020 г. завершена процедура реализации имущества в отношении индивидуального предпринимателя Журавлева А.С. и Журавлевой Т.В. Индивидуальный предприниматель Журавлева А.С. и Журавлева Т.В. на основании пункта 3 статьи 213.28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» освобождены от дальнейшего исполнения требований кредиторов, в том числе, требований кредиторов, не заявленных при введении реализации имущества гражданина. Полномочия финансового управляющего Давлетова И.Ш. прекращены.

Из содержания судебного постановления Арбитражного суда Астраханской области следует, что финансовым управляющим выявлено имущество на сумму 1298592 руб. 54 коп., реализованное на открытых электронных торгах, в том числе и спорные объекты недвижимости: земельный участок, площадью 420 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:857, здание цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенные по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г». Денежные средства, полученные от реализации указанного имущества, направлены на погашение требований залогового кредитора акционерного общества «Россельхозбанк», публичного акционерного общества «Сбербанк», задолженности по текущим платежам, выплату вознаграждения финансового управляющего (Том №1 л.д.97-101).

Согласно ответу акционерного общества «Россельхозбанк» Волгоградский региональный филиал от 8 февраля 2024 г. № 046-39-14/56, поступившему на запрос суда апелляционной инстанции в порядке статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в марте 2020 г. финансовым управляющим Давлетовым И.Ш. в рамках процедуры банкротства Журавлева А.С. (дело № А06-6876/2017) погашены требования акционерного общества «Россельхозбанк» от реализации предмета залога. 29 января 2015 г. между открытым акционерным обществом «Россельхозбанк» и индивидуальным предпринимателем Журавлевым А.С. заключен кредитный договор №151709/00011 и договор об ипотеке №151709/0001-7.2, предметом которого выступало здание - цех искусственной вялки, кадастровый номер 30:02:070102:861, и земельный участок, кадастровый номер 30:02:070102:857, расположенные по адресу: Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г». В рамках процедуры банкротства Журавлева А.С. вышеуказанное имущество реализовано в пользу Кузнецовой Я.М. Денежные средства от реализации вышеуказанного предмета залога поступили залоговому кредитору акционерному обществу «Россельхозбанк» 6 марта 2020 г. в сумме 63580 руб. После чего 16 марта 2020 г. банк обратился в АУ АО «МФЦ» с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, принятое регистрирующим органом к исполнению.

В силу части 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Таким образом, переход к Кузнецовой Я.М. права собственности на спорные объекты недвижимости на основании договора купли-продажи от 8 января 2020 г. подлежал государственной регистрации в установленном законом порядке.

Из дела правоустанавливающих документов следует, что 16 марта 2023 г. Кузнецова Я.М. обратилась в Управление Росреестра по Астраханской области за регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество, приобретенное на основании договора купли-продажи от 8 января 2020 г. (Том № 1 л.д. 114-134).

Согласно уведомлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Межмуниципального отдела по Володарскому, Красноярскому и Приволжскому районам Управления Росреестра по Астраханской области от 29 марта 2023 г. регистрация перехода права приостановлена, поскольку не соблюдено требование пункта 7 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно с даты признания гражданина банкротом регистрация перехода прав гражданина на недвижимое имущество осуществляется только на основании заявления финансового управляющего. В Едином государственном реестре недвижимости содержатся актуальные сведения о запрете на совершение действий по регистрации, наложенные на основании постановления судебного пристава-исполнителя Володарского РОСП УФССП России по Астраханской области от 21 января 2021 г., от 22 января 2021 г., в отношении указанного имущества, должником по которому является Журавлев А.С.

14 апреля 2023 г. от Давлетова И.Ш. поступило заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, площадью 420 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:857, и здание цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м, кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенные по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г», на основании договора купли-продажи от 8 января 2020 г.

На основании уведомления от 29 июня 2023 г. Кузнецовой Я.М. отказано в регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости на основании пункта 1 части 4 статьи 18, пункта 37 части 1 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», поскольку полномочия финансового управляющего Давлетова И.Ш. прекращены в связи с завершением процедуры реализации имущества банкрота ИП Журавлева А.С. Кроме того, в Едином государственном реестре недвижимости в отношении указанного имущества содержатся актуальные сведения о запрете на совершение действий по регистрации, наложенные на основании постановления судебного пристава-исполнителя Володарского РОСП УФССП России по Астраханской области от 21 января 2021 г., 22 января 2021 г., должником по которому является Журавлев А.С.

Судебная коллегия 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.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «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).

Согласно пункту 63 указанного постановления Пленума, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу абзаца второго пункта 5 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

С даты признания гражданина банкротом регистрация перехода или обременения прав гражданина на имущество, в том числе на недвижимое имущество и бездокументарные ценные бумаги, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего (абзац 2 пункта 7 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Таким образом, регистрация перехода права собственности на спорные объекты недвижимого имущества осуществляется регистрирующим органом с даты признания гражданина банкротом только по заявлению финансового управляющего имуществом должника.

Положения указанной нормы права имеют своей целью ограничение действий гражданина, признанного банкротом, и осуществление регистрационных действий только на основании обращения финансового управляющего при наличии к тому оснований.

Обращаясь в суд с заявленными требованиями, истец указывал на невозможность государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке в связи с прекращением полномочий финансового управляющего Давлетова И.Ш., расценивая указанное обстоятельство как уклонение стороны продавца от регистрации сделки в регистрирующем органе.

Судом установлено, что покупатель Кузнецова Я.М. обратилась с регистрирующим органом с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности после прекращения полномочий финансового управляющего (спустя более 2,5 лет), продавец в лице финансового управляющего Давлетова И.Ш. в период действия полномочий не уклонялся от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности в отношении реализованного имущества в рамках дела о банкротстве, невозможность государственной регистрации перехода права связана с прекращением полномочий финансового управляющего в силу положений Федерального закона о банкротстве, что свидетельствует об утрате Кузнецовой Я.М. возможности зарегистрировать переход права собственности на недвижимость в процедуре реализации имущества должника Журавлева А.С.

Кроме того, судебная коллегия отмечает следующее.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в абзаце 8 пункта 6 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 г., а также в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 5-КГ16-91, по смыслу положений действующего законодательства, помимо установления обстоятельства уклонения ответчика от государственной регистрации сделки, юридически значимыми обстоятельствами для разрешения спора является выяснение вопросов об отсутствии иных препятствий для её государственной регистрации.

Из материалов дела следует, что 30 августа 2022 г. между Журавлевым А.С. и Башмаковым Е.П. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, площадью 420 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:857, и здания цеха искусственной вялки, площадью 115,4 кв.м., кадастровый номер 30:02:070102:861, расположенных по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г» (Том №1 л.д.220-222). В установленном законом порядке переход права собственности на основании данной сделки не прошел государственную регистрацию.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 13 февраля 2024 г. в отношении объектов недвижимости по адресу: Астраханская область Володарский район с. Зеленга ул. Набережная 120 «г», содержатся сведения о запрете на совершение действий по регистрации, наложенные на основании постановления судебного пристава-исполнителя Володарского РОСП УФССП России по Астраханской области от 21 января 2021 г., должником по которому является Журавлев А.С.

Внесение в реестр указанных сведений исключает правомерность государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», даже если договор купли-продажи такого имущества заключен до наложения на него ареста.

В пункте 58 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 указано, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия полагает, что истцом в нарушение статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации выбран неверный способ защиты права путем обращения в суд с иском о государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты недвижимости.

При этом истец не лишен возможности предъявить в суд иск, избрав надлежащий способ защиты нарушенного права.

Доводы апелляционной жалобы не содержат обстоятельств, нуждающихся в дополнительной проверке, основаны на неверном толковании норм права, что основанием к отмене решения суда служить не может.

При рассмотрении дела судом не допущено нарушения или неправильного применения норм материального или процессуального права, повлекших вынесение незаконного решения.

При таких обстоятельствах, решение суда является законным и обоснованным, оснований к его отмене по доводам апелляционной жалобы не имеется.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда

определила:

решение Советского районного суда г. Астрахани от 29 ноября 2023 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя Кузнецовой Яны Магомедовны по доверенности Калянина Валерия Валентиновича – без удовлетворения.

Председательствующий: подпись Л.И. Костина

Судьи областного суда: подпись Ю.А. Чернышова

подпись С.Н. Стус



Ю. И. Стус
29 02 24

Подлинник выдан [unclear] в деле
№ 2-2844/2023
Советскому районному
суду г. Астрахани