

АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ \

410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; <http://www.saratov.arbitr.ru> Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов 16 августа 2019 года Дело № А57-5804/2019

Резолютивная часть решения оглашена 15 августа 2019 года Полный текст решения изготовлен 16 августа 2019 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи И.М. Заграничного, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи В.С. Кораблевой, рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда по адресу: г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1 арбитражное дело по исковому заявлению Индивидуального предпринимателя Бандурина Николая Владимировича, ОГРНИП 305644001200961 к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области третье лицо: Администрация Самойловского района Саратовской области о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости - двухэтажное здание МТМ, общей площадью 1 607 кв.м, расположенное по адресу Саратовская область Самойловский район ул. Почтовая б/н при участии в судебном заседании: от истца: по доверенности от 24.04.2019, от ответчика: не явился, извещен, от третьего лица: не явился, извещен, УСТАНОВИЛ: в Арбитражный суд Саратовской области обратился Индивидуальный предприниматель Бандурин Николай Владимирович, ОГРНИП 305644001200961 с исковым заявлением, уточненным в порядке 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, третье лицо: Администрация Самойловского района Саратовской области, о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости - двухэтажное здание МТМ, общей площадью 1 607 кв.м, расположенное по адресу Саратовская область Самойловский район ул. Почтовая б/н. Частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено право истца при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований. 2 А57-5804/2019 Судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приняты уточнения исковых требований. Отводов суду не заявлено. Сторонам разъяснены права в порядке статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования в полном объеме с учетом уточнений. Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством, отзыв не представил. Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством. Дело рассматривается в порядке статей 153-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявлений в соответствии со статьями 24, 47, 48, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется. В соответствии со статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений. Арбитражному суду представляются доказательства, отвечающие требованиям статей 67, 68, 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии со статьей 71

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд рассматривает дело по имеющимся в деле доказательствам. Выслушав представителя истца, исследовав доказательства, следуя закрепленному статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также статьей 123 Конституции Российской Федерации, принципу состязательности сторон, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям. Обращаясь с вышеуказанными исковыми требованиями, истец ссылается на то, что, 08.01.2004 между СПК «Криушанский» в лице арбитражного управляющего Гудкова А.А. (продавец) и ИП Бандуриным Н.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи имущества, по которому продавец продает, а покупатель покупает и принимает в собственность здание МТМ, находящееся по адресу: с. Криуша, Почтовая. Общая цена отчуждаемого имущества составляет 80 000 руб., которая и была оплачена истцом 24 февраля 2004 года, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру. На приобретенный объект недвижимости Бандурину Н.В. была выдана счет-фактура № 1 от 8 января 2004 года и накладная № 1 от 8 января 2004 года. По акту приема – передачи от 08.01.2004 продавец передал, а покупатель принял здание МТМ. На основании Решения Арбитражного суда Саратовской области по делу № А57- 75Б/00-31 02.09.2004 в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации СПК «Криушанский», 22.09.2005 данное юридическое лицо ликвидировано. Истец обратился с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанный объект недвижимости Управление Росреестра по Саратовской области. 21.03.2019 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области № 64-0-1-181/3002/2019-10 уведомлением документы возвращены. Следовательно, в связи с ликвидацией организации продавца - у покупателя отсутствует возможность зарегистрировать в установленном порядке свое право собственности на приобретенное имущество. З А57-5804/2019 В связи с уклонением ответчика от государственной регистрации перехода права собственности на спорное имущество истец обратился в суд с настоящим иском заявлением. Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. 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 (пункт 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). Согласно статье 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Судом установлено, что спорное имущество в настоящее время находится во владении и пользовании ИП Бандурина Н.В. На вышеуказанное здание имеется технический паспорт, изготовленный 28.12.2018, в котором указан год постройки 1978, площадь 1 607 кв.м. 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 (пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации). В силу статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Государственная регистрация права, возникшего на основании сделки, не требующей нотариального удостоверения, проводится по заявлению обеих сторон договора. При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны (статья 16 Закона № 122-ФЗ). Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не урегулирован порядок регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании заявления только одной стороны (покупателя) в случае ликвидации второй стороны (продавца). В этом случае согласно пункту 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации применяется гражданское законодательство, регулиющее сходные отношения (аналогия закона). Статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено правило, согласно которому, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. 4 А57-5804/2019 Как указано в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, 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 ГК РФ 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. При рассмотрении таких исков суд устанавливает наличие права собственности на проданное имущество у продавца, проверяет исполнение обязательств сторон сделки по передаче имущества и его оплате. В качестве доказательств принадлежности спорного имущества СПК «Криушанский» представлена справка арбитражного управляющего Гудкова В.В. о том, что двухэтажное здание МТМ 1978 года постройки общей площадью 1 607 кв.м, находящееся в Саратовской области Самойловский район с. Криуш, ул. Почтовая, б/н, находилось на балансе СПК «Криушанский» с момента его постройки. Из материалов дела также следует, что спорный объект недвижимости в рамках дела о банкротстве включен в конкурсную массу имущества должника. В ходе рассмотрения дела судом обзревались материалы дела № А57-75Б/2000, поступившие из архива Арбитражного суда Саратовской области, в которых имеется оригинал договора купли-продажи имущества от 08.01.2004 по продаже здания МТМ, заключенного между СПК «Криушанский» и ИП Бандуриным Н.В. Кроме того, согласно представленной справки от Администрации Песчанского муниципального образования Самойловского муниципального района Саратовской области на территории сельского поселения Криуша Самойловского района Саратовской области на ул.

Почтовая, б/н имеется двухэтажное здание МТМ общей площадью 1 607 кв.м, зданий с аналогичными характеристиками на территории сельского поселения не имеется. Согласно экспертному заключению, проведенному по заказу ИП Бандурина Н.В., спорный объект является объектом капитального строительства, не противоречит требованиям строительных норм и правил, эксплуатация строения по своему функциональному значению не угрожает жизни и здоровью граждан, эксплуатация данного объекта не затрагивает интересы третьих лиц. Кроме того, исходя из смысла вышеуказанных положений закона, для удовлетворения заявленных исковых требований в порядке ст. 551 ГК РФ истцу, то есть покупателю необходимо доказать наличие факта уклонения продавца (ответчика) от совершения действий по госрегистрации перехода права собственности. Согласно выписки из ЕГРЮЛ от 14.03.2019 СПК «Криушанский» прекратил деятельность в связи с ликвидацией юридического лица по решению суда 22.09.2005. Принимая во внимание действия сторон, в частности, факт уклонения ответчика от исполнения своих обязательств по договору купли-продажи, а также учитывая, что договор купли-продажи фактически исполнен, в том числе истцом перечислены денежные средства за приобретенное здание, которое находится в распоряжении истца, суд приходит к выводу о необходимости произвести государственную регистрацию перехода права собственности на спорный объект в судебном порядке. Наличие иных оснований, препятствующих проведению государственной регистрации перехода права собственности, материалами дела не подтверждено. 5 А57-5804/2019 Учитывая вышеизложенное, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме. В соответствии со статьями 106, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на стороны пропорционально удовлетворенным требованиям. Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд, РЕШИЛ: Зарегистрировать переход права собственности к Индивидуальному предпринимателю Бандурину Николаю Владимировичу, ОГРНИП 305644001200961 на объект недвижимости - двухэтажное здание МТМ, общей площадью 1 607 кв.м, расположенное по адресу Саратовская область Самойловский район ул. Почтовая б/н, инвентарный номер: 63:242:003:000010740:А. Решение арбитражного суда вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. Решение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в полном объеме, через Арбитражный суд Саратовской области. Направить копии решения арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Лицам, участвующим в деле, разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru> и в информационных киосках, расположенных в здании арбитражного суда. Судья арбитражного суда Саратовской области И.М. Заграничный