



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
11 апреля 2013 года

Дело № А41-54140/2012

Резолютивная часть решения объявлена 04 апреля 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 11 апреля 2013 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Ю. А. Фаньян, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания К. В. Муратовым, рассмотрев в судебном заседании дело по иску Биктимирова Ринала Рифгатовича (ИНН 026404669256)

к Открытому акционерному обществу «Строительное управление № 801» в лице конкурсного управляющего Понамарева Валерия Владимировича (ИНН 5029006773, ОГРН 1035005506040)

третье лицо – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

об обязанности и государственной регистрации перехода права собственности при участии в судебном заседании:

от истца – Саитхужин Р. Р. (дов. № 02 АА 1186515 от 18.05.2012 г.),

от ответчика – Загорский Д. Г. (дов. от 01.03.2013 г.),

от третьего лица – не явился, извещен надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Биктимиров Ринал Рифгатович обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к Открытому акционерному обществу «Строительное управление № 801» в лице конкурсного управляющего Понамарева Валерия Владимировича при участии третьего лица – Управления

Росреестра по Московской области об обязанности ответчика передать истцу техническую документацию, подписать акт приема-передачи на условиях, предусмотренных договором купли-продажи № 03 от 13.02.2012 г., и передать нежилые помещения № 1-34 общей площадью 319, 1 кв. м., расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Парковая, д. 23 на 2-м этаже (в помещении № VI); а также о вынесении решения о государственной регистрации перехода права собственности от ответчика к истцу на нежилые помещения № 1-34, общей площадью 319, 1 кв. м., расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Парковая, д. 23 на 2-м этаже, в помещении № VI (с учетом принятых судом уточнений исковых требований).

Отвод суду и секретарю судебного заседания не заявлен.

Представитель третьего лица в заседание не явился, надлежащим образом о времени и месте заседания извещен.

В материалы дела через канцелярию суда от истца поступило уточненное исковое заявление.

Уточнения приняты судом к рассмотрению.

В материалы дела от третьего лица поступило регистрационное дело, а также ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца представил выписку из ЕГРП, настаивал на удовлетворении исковых требований с учетом уточнений.

Представитель ответчика отзыв на иск не представил, изложил свои доводы, согласно которым не возражал против удовлетворения исковых требований.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, и заслушав доводы и объяснения представителей сторон, арбитражный суд установил следующее:

13 февраля 2012 года между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) в соответствии с протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3 от 09.02.2012 г. был заключен договор купли-продажи № 3, согласно которому продавец обязался передать в собственность покупателю,

а покупатель обязался принять и оплатить следующее имущество: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 319,1 кв.м., этаж 2, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Парковая, д. 23, пом. VI, кадастровый (или условный) номер 50-50-12/105/2010-209.

Указанное имущество в соответствии с выпиской из ЕГРП № 12/023/2013-226 от 14.03.2013 г. принадлежит ответчику на праве собственности.

В соответствии с п. 2.3. договора за вычетом задатка покупатель должен уплатить 6 193 716, 12 руб. Оплата производится в течение 30 дней с даты подписания договора.

По платежному поручению № 125 от 16.02.2012 г. ООО «Альянс» за истца перечислило ответчику денежные средства по договору на общую сумму 6 193 716, 12 руб.

Согласно п. 3.1. договора передача имущества продавцом и принятие его покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

В силу п. 3.2. договора передача имущества должна быть осуществлена в течение 10 рабочих дней со дня его оплаты.

Как указал истец, ответчик свои обязательства по передаче имущества и технической документации не исполнил, доказательств обратного не представлено.

14 марта 2012 года истец направил ответчику письмо с просьбой подписать акт приема-передачи спорного имущества, передать техническую документацию на имущество и зарегистрировать переход права собственности.

Поскольку ответчик требования истца оставил без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Как разъяснено в п. 61 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. "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 ГК РФ).

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.

В случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Согласно ст. 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В силу п.п. 1, 2 ст. 456 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее

принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

Согласно п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Учитывая изложенное, поскольку истцом исполнено обязательство по оплате спорного имущества, при этом ответчиком в материалы дела не представлено доказательств передачи истцу спорного имущества и технической документации к нему, исковые требования истца следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Расходы истца по оплате госпошлины в сумме 8 000 руб. подлежат взысканию с ответчика в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 171, 174, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Обязать Открытое акционерное общество «Строительное управление № 801» в лице конкурсного управляющего Понамарева Валерия Владимировича передать Биктимирову Риналу Рифгатовичу техническую документацию, подписать Акт приема-передачи на условиях предусмотренных Договором купли-продажи № 03 от 13.02.2012 года и передать нежилые помещения № 1-34, общей площадью 319, 1 кв. м., расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Парковая, д. 23 на 2-м этаже (в помещении № VI).

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности от Открытого акционерного общества «Строительное

управление № 801» к Биктимирову Риналу Рифгатовичу на нежилые помещения № 1-34, общей площадью 319, 1 кв. м., расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. 3-я Парковая, д. 23 на 2-м этаже, в помещении № VI.

Взыскать с Открытого акционерного общества «Строительное управление № 801» в пользу Биктимирова Ринала Рифгатовича расходы по госпошлине в сумме 8000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, за исключением решений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции могут быть обжалованы в порядке кассационного производства полностью или в части при условии, что иное не предусмотрено АПК РФ, лицами, участвующими в деле, а также иными лицами в случаях, предусмотренных АПК РФ.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Судья

Ю. А. Фаньян