

134

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

12 мая 2015 года Перовский районный суд города Москвы

в составе: председательствующего судьи  
при секретаре

Андреевой О.В.  
Ивановой К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1507/2015

по иску Андреева Александра Петровича к Павлову Алексею Евгеньевичу, Нежинскому Дмитрию Вадимовичу о переводе прав и обязанностей покупателя, прекращении права собственности на долю в доме, исключении записи о праве собственности,

установил:

Истец Андреев Александр Петрович обратился в суд с иском к ответчикам Павлову Алексею Евгеньевичу, Нежинскому Дмитрию Вадимовичу о переводе прав и обязанностей покупателя, прекращении права собственности на долю в доме, ссылаясь на то, что ему принадлежит 54/100 доли в праве собственности на жилой дом по адресу: Москва ул.Б.Косинская д.79, также, собственниками жилого дома являлись Павлов А.Е. – 30/100 доли и Якшина Е.Н. – 16/100 доли. 07.08.2014 г. дом 79 по ул.Б.Косинской г.Москвы полностью сгорел, т.е. был уничтожен. В октябре 2014 года Павлов А.Е. продал принадлежащие ему 30/100 доли Нежинскому Д.В. Однако, извещений участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу от Павлова А.Е. не поступало. 28.08.2014 года он был вызван к И.О. обязанности нотариуса Мустафиной М.К. и по ее предложению подписал заявление, адресованное в компетентные органы по месту требования, при этом никаких разъяснений по поводу указанного заявления И.О. нотариуса не давала, текст заявления вслух не зачитывала, содержание ст.250 ГК РФ не разъясняла, до подписания заявления ему не было разъяснено, что он имеет право преимущественной покупки доли Павлова А.Е., ему не был предоставлен срок для принятия решения по вопросу покупки доли дома. Никаких извещений о намерении Павлова А.Е. продать долю с указанием цены и других условий продажи в смысле п.2 ст.250 ГК РФ И.О. нотариуса ему не вручала. Ранее от Павлова А.Е. поступало устное предложение приобрести указанную долю за 2 500 000 руб., на что он не согласился по причине завышения цены за полностью уничтоженную вследствие пожара часть дома. При подписании указанного заявления не приняты во внимание волеизъявление его супруги и зарегистрированных в доме 79 несовершеннолетних детей. 27.09.2014 года было оформлено его нотариальное согласие воспользоваться правом преимущественной покупки доли Павлова А.Е. в размере 30/100 по цене 950 000 руб., которое было передано в Управление Росреестра по Москве 08.10.2014 года. Им были поданы заявления о приостановлении государственной регистрации, которые были оставлены без внимания. Дом 79 по ул.Б.Косинской г.Москвы полностью уничтожен. Заключая договор купли-продажи Нежинский Д.В. не имел намерения на проживание в нем. Просил перевести на него права и обязанности покупателя 30/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом 79 по ул.Б.Косинской г.Москвы по договору купли-продажи, заключенному между Павловым А.Е. и Нежинским Д.В., прекратить право собственности Нежинского Д.В на указанные 30/100 доли дома и исключить из ЕГРП запись о праве собственности Нежинского Д.В.

Истец Андреев А.П. в судебном заседании исковые требования полностью поддержал, пояснив, что 07.08.2014 г. их дом сгорел, он отравился угарным газом, сгорели деньги и имущество, в связи с чем он находился в стрессовом состоянии и на

13

тот момент ему было всё равно кому и что продается. Его поставили перед фактом, что есть покупатель, при этом ст.250 ГК РФ ему не разъяснили, письменного извещения о продаже доли не было и ему не дали подумать. Нежинский Д.В. не может проживать в доме. Ранее, еще в 2014 г. за полгода до пожара, он от трех лиц узнал, что доля продается за 2 500 000 руб. За эту сумму он покупать долю не хотел. О том, что доля продавалась за 950 000 руб. он осознал значительно позже. Скорее всего он читал заявление и скорее всего видел сумму 950 000 руб., но ситуация была такой, что есть конкретный покупатель и что там делать нечего.

Представитель Нежинского Д.В. в судебном заседании исковые требования не признал, поддержал письменные возражения, пояснив, что истец отказался от преимущественного права покупки доли, доводы изложенные в иске, опровергаются самим текстом заявления, подписанным Андреевым А.П. Таким образом, истец был уведомлен и знал о продаже доли, ему были разъяснены права, от реализации преимущественного права покупки он отказался. Законом не предусмотрено давать заявление об отказе о права преимущественной покупки и о намерении приобрести долю. Дом полностью не уничтожен и Нежинский Д.В. планирует его дальнейшую реконструкцию.

Ответчик Павлов А.Е. исковые требования в судебном заседании не признал, пояснив, что в письменном виде он не уведомлял истца о продаже доли, но устно говорил. Потом он сказал, что есть покупатель и истец против этого не возражал, написав заявление об отказе от права покупки.

3-е лицо Яшина Е.Н. в судебном заседании не возражала против удовлетворения иска, пояснив, что в письменном виде уведомления не было, но она отказалась от покупки доли.

Представитель третьего лица – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о дне слушания извещался надлежащим образом.

Третье лицо – нотариус г.Москвы Мустафина Р.К. в судебное заседание не явилась, о дне слушания извещалась надлежащим образом, представила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Изучив материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, суд считает, что исковые требования Андреева А.П. удовлетворению не подлежат.

В соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Согласно п.14 Постановления Пленума Верховного Суда №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой собственности и других вещных прав» по смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой

136

собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат. В то же время по заявлению гражданина применительно к правилам статьи 205 ГК РФ этот срок может быть восстановлен судом, если гражданин пропустил его по уважительным причинам. В случае нарушения права преимущественной покупки собственника недвижимого имущества судебный акт, которым удовлетворен иск о переводе прав и обязанностей покупателя, является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП. Следует иметь в виду, что истец в этом случае не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ.

Судом установлено, что жилой дом, расположенный по адресу: г.Москва ул.Б.Косинская д.79 принадлежит на праве общей долевой собственности Андрееву А.П. – 70/100 долей в праве, Нежинскому Д.В. – 30/100 долей в праве, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.04.2015 г. Право собственности Андреева А.П. на 70/100 доли было зарегистрировано 08.12.2014 г. До указанного времени Андреев А.П. являлся собственником 54/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом и 16/100 доли принадлежали Яшиной Е.Н.

30/100 доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом, принадлежащие Нежинскому Д.В., ранее принадлежали Павлову А.Е.

28 августа 2014 года Андреевым А.П. собственоручно было подписано заявление, согласно которого им сообщено, что ему известно о предстоящей продаже Павловым А.Е. принадлежащих ему по праву собственности 30/100 долей жилого дома по адресу: Москва ул.Б.Косинская д.79 за 950 000 руб., от преимущественного права покупки указанной доли, согласно ст.250 ГК РФ, за указанную сумму он отказывается, содержание ст.250 ГК РФ ему разъяснены и понятны. Указанное заявление было удостоверено Барановой Е.А., временно исполняющей обязанности нотариуса г.Москвы Мустафиной Р.К. и зарегистрировано в реестре за №5д-4144.

03 сентября 2014 года между Павловым А.Е. и Нежинским Д.В. был заключен договор купли-продажи доли жилого дома, в соответствии с которым Павлов А.Е. продал, а Нежинский Д.В. приобрел 30/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: Москва ул.Б.Косинская д.79 за 950 000 руб.

14.10.2014 г. право собственности Нежинского Д.В. на 30/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: Москва ул.Б.Косинская д.79 было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем сделана запись регистрации №77-77-03/280/2014-104.

27.09.2014 года Андреевым А.П. было выражено письменное согласие на покупку (преимущественное право покупки) 30/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом 798 по ул.Б.Косинской г.Москвы за 950 000 руб.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Оценивая доводы сторон и представленные ими доказательства, суд считает, что исковые требования Андреева А.П. удовлетворению не подлежат, поскольку из подписанного Андреевым А.П. и нотариально удостоверенного заявления от 28.08.2014 года следует, что ему было известно о предстоящей продаже Павловым А.Е. принадлежащих ему по праву собственности 30/100 долей жилого дома по адресу: Москва ул.Б.Косинская д.79 за 950 000 руб., от преимущественного права покупки указанной доли, согласно ст.250 ГК РФ, за указанную сумму он отказался, при этом

137.

содержание ст.250 ГК РФ ему были разъяснены и понятны, в связи с чем его доводы, изложенные в исковом заявлении суд считает несостоятельными и не являющимися основанием для отказа в иске. Доводы о том, что в письменном виде уведомления о продаже доли ему направлено не было, суд также считает необоснованными и не направление ему данного уведомления, прав Андреева А.П. не нарушают, т.к. истец знал о продаже доли за 950 000 руб., о чем указано в нотариально удостоверенном заявлении, от преимущественного права покупки указанной доли за данную сумму он отказался, что может свидетельствовать о его надлежащем уведомлении о продаже доли. В судебном заседании истец также не отрицал, что он видел сумму 950 000 руб., а его доводы о том, что он осознал это значительно позже, а также 27.09.2014 года выразил свое согласие на приобретение доли, в данном случае правового значения не имеют, поскольку выданное им согласие на продажу доли от 28.08.2014 года в установленном законом порядке отменено не было.

Ссылка истца на стрессовое состояние после пожара является несостоятельной, поскольку каких-либо объективных доказательств, что психологическое состояние истца повлияло на дачу согласия на продажу доли суду не представлено. Также, необоснованы доводы истца о том, что при подписании заявления с согласием на продажу доли не приняты во внимание волеизъявление его супруги и зарегистрированных в доме 79 несовершеннолетних детей, поскольку получение какого либо согласия или заявления от членов семьи, при даче согласия на продажу доли законом не предусмотрено. Заявления Андреева А.П. о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на 30/100 доли дома, при наличии его согласия на продажу данной доли, правового значения не имели и не имеют.

Факт пожара в доме 79 по ул.Б.Косинской г.Москвы также не имеет значения при рассмотрении данного дела, а поэтому не может являться основанием для перевода на истца прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

В иске Андреева Александра Петровича к Павлову Алексею Евгеньевичу, Нежинскому Дмитрию Вадимовичу о переводе прав и обязанностей покупателя, прекращении права собственности на долю в доме, исключении записи о праве собственности – отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Московский городской суд через Перовский районный суд г.Москвы.

Судья

О.В. Андреева

