

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

01 ноября 2017 года

г.Нижний Новгород

Приокский районный суд г.Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи Бадояна С.А., при секретаре Нуждиной Т.А., с участием представителя истца Никитиной М.С., представителя третьего лица .. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М к ООО « » о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь,

УСТАНОВИЛ:

М обратился с исковым заявлением в суд к ООО « » с вышеуказанными требованиями, в обоснование которых ссылается на то, что 09.02.2011 года он приобрел у ответчика электрическую трансформаторную подстанцию ТП-320 и линию электропередач к ней, находящуюся по адресу: г. Н. Новгород, 24.01.2015 года М получил отказ в государственной регистрации права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество по следующим основаниям: 1. С заявлением о государственной регистрации права собственности обратилась только одна сторона договора - М 2. При проведении правовой экспертизы установлено, что по Договору купли-продажи от 09.02.2011 года со стороны продавца выступает ООО « » в лице директора С , однако С подписывает данный договор от имени иного юридического лица – ООО « ». 3. Согласно пункту 1.2 Договора от 09.02.2011 года продавцу - ООО « » вышеуказанный объект принадлежит на основании Договора купли-продажи от 25.11.1993 года. При проведении правовой экспертизы документов установлено, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «ЕГРП») нет сведений о государственной регистрации прав собственности на данный объект за ООО « » (продавец). Заявление о государственной регистрации в ЕГРП ранее возникшего права на нежилое здание, расположенное по ул. , от ООО « », а также Договор от 25.11.1993 года в регистрирующий орган не представлены (пункт 2 статьи 6, пункт 1 статьи 16, статья 17 Федерального закона №122-ФЗ). Данная причина явилась основанием для приостановления государственной регистрации. Согласно пункту 2.1 Договора купли-продажи от 09.02.2011 года по соглашению сторон цена отчуждаемого объекта недвижимости составляет 10000 рублей. Однако в договоре и представленном на государственную регистрацию Акте приема-передачи от 09.02.2011 года нет сведений о произведенном расчете между продавцом и покупателем за данный объект. Кроме того, в Управление Росреестра не представлено заявление сторон о регистрации ипотеки в силу закона. 17.08.2017 года М направил в адрес ООО « » письмо с просьбой устранить недостатки, указанные Росреестром. Однако ответ на указанное письмо не получил. В связи с фактическим отказом ООО « » предпринимать какие-либо действия для регистрации прав на трансформаторную подстанцию, М вынужден обратиться в суд. На основании изложенного, истец просит суд: произвести государственную регистрацию права собственности на здание, кадастровый номер , находящееся по адресу:

и одновременно

зарегистрировать переход права собственности на указанное здание к М,
произвести государственную регистрацию права собственности М

на здание, кадастровый номер _____ находящееся по адресу: Нижегородская область,

В судебное заседание М _____ не явился, обеспечил явку своего представителя Никитиной М.С., действующей по доверенности, которая иск поддержала в полном объеме.

Представитель ответчика ООО _____ » в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен в установленном законом порядке, что подтверждается почтовым уведомлением, вернувшимся в материалы дела за истечением срока хранения.

Представитель третьего лица - _____ в судебном заседании полагал необходимым отказать М _____ в удовлетворении иска.

По правилам ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав представителей истца, третьего лица, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В пункте 2 статьи 218 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что 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 пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ 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.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в редакции закона, действовавшей до 01.01.2017 года) государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица.

В соответствии с п. 3 ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 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 соответствии с пунктом 3 статьи 551 Гражданского Кодекса РФ 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. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзацах первом и втором пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 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.

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.

Судом установлено, что 09.02.2011 года между М (Покупатель) и ООО « » (Продавец) был заключен договор купли-продажи, согласно которому продавец обязуется передать в собственность, а покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями договора недвижимое имущество - электрическую трансформаторную подстанцию ТП-320 и линию электропередач к ней, находящуюся по адресу: г.Н.Новгород, ул. (л.д.7-8).

В соответствии с п.1.2 указанного договора объект недвижимости принадлежит продавцу на основании договора купли-продажи (без номера) от 25.11.1993 года, заключенного между Кооперативом «С » и частным предприятием «С ».

Согласно п.2.1 цена договора определена сторонами в 10 000 рублей.

На основании акта приема-передачи недвижимого имущества от 09.02.2011 года продавец передал, а покупатель принял недвижимое имущество (л.д.9).

Из письма Управления Росреестра по Нижегородской области №01/483/2014-642 от 24.01.2015 года следует, что М отказано в регистрации перехода права и права собственности на объект недвижимого имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Н. Новгород, ул. , документы на которую были представлены последним 10.12.2014 года, по причине отсутствия заявления о регистрации перехода права собственности и права собственности от ООО « ».

Вместе с тем, право собственности ООО « » на спорную трансформаторную подстанцию подтверждается договором купли-продажи от 25.11.1993 года, заключенным Кооперативом «С » и Частным предприятием «С » и актом приема-передачи основных средств по договору от 25.11.1993 года. Правопреемство между Частным предприятием «С » и ООО « » подтверждено Решением № 1 участника Индивидуального частного предприятия «С » от 30.10.2000 года, уставом ООО « » от 30.10.2000 года, свидетельством о государственной регистрации ООО « » № от 16.01.2001 года.

В настоящее время спорная трансформаторная подстанция стоит на кадастровом учете, кадастровый номер. (кадастровый паспорт от .2015 года).

Расчет за спорную трансформаторную подстанцию между сторонами произведен в полном объеме. Так, трансформаторная подстанция была передана ООО « » М в счет погашения задолженности ООО « » перед М по договору аренды недвижимого имущества от 10.11.2008 года, что в свою очередь подтверждается следующими документами: договор аренды от 10.11.2008 года; акт приема-передачи имущества от 10.11.2008 года; акт сверки расчетов от 09.11.2010 года; протокол № 1 от 31.01.2011 года к договору аренды от 10.11.2008 года.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В данном случае истец М , согласно ст. 56 ГПК РФ, представил допустимые доказательства, свидетельствующие о фактической передаче ему, как покупателю, продавцом спорного имущества на законных основаниях, что подтверждается в том числе Актом приема-передачи.

Таким образом, вышеуказанные обстоятельства, на основании которых М было отказано в государственной регистрации перехода права собственности нарушают его

права как покупателя, который в полной мере выполнил свои обязательства по договору купли-продажи недвижимого имущества.

17.08.2017 года М . направил в адрес ООО « » письмо с просьбой устранить недостатки, указанные Росреестром, однако ответ на указанное письмо не получил.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что ответчик уклоняется от государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, поскольку фактически договор купли-продажи состоялся и исполнен сторонами.

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление М к ООО « » о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь удовлетворить.

Произвести государственную регистрацию права собственности на нежилое здание Трансформаторной подстанции ТП-320, кадастровый номер , находящееся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, за Обществом с ограниченной ответственностью « » (ИНН:) и одновременно зарегистрировать переход права собственности на указанное здание к М

Произвести государственную регистрацию права собственности М на здание Трансформаторной подстанции ТП-320, кадастровый номер , находящееся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород,

Взыскать с ООО « » в пользу М в счет возмещения судебных расходов на оплату госпошлины 300 руб.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд через Приокский районный суд г. Н.Новгорода в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

С.А. Бадоян

В окончательной форме решение суда изготовлено 10.11.2017 года.

Судья

С.А. Бадоян

Копия верна. Судья

С.А. Бадоян

Решение вступило в законную силу: 12.12.2017г

Судья

С.А. Бадоян

Подлинное решение хранится в гр. деле № 2-2369/2017

в Приокском районном суде г.Нижнего Новгорода

Секретарь

Handwritten signature

