

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13 июля 2021 года город Балаково

Балаковский районный суд Саратовской области в составе

председательствующего судьи Гордеева А.А.,

при секретаре судебного заседания Бучарской А.А.,

с участием истца Овчаренко Н.В.,

представителя истца – Селягина И.М.,

третьего лица – Клевцова А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Овчаренко Н. В. к Безродновой Е. А. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру, замене в договоре купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру и в записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости,

установил:

Овчаренко Н.В. обратилась в суд с иском к Безродновой Е.А., в котором просила перевести на истца права и обязанностей покупателя ? доли в квартире по адресу: <адрес>, город Балаково, Саратовская область, путем замены Клевцова А.В. в договоре купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 07 декабря 2020 года и в записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости.

В обосновании заявленных требований указано, что истец является собственником ? доли в общей долевой собственности в трех комнатной квартире, общей площадью 62,7 кв.м., с кадастровым номером 64:40:010245:2142, расположенной по адресу: <адрес>, город Балаково, Саратовская область. Спорная квартира принадлежала истцу и ответчику Безродновой Е.А. (Овчаренко Е.А.) на праве общей долевой собственности по ? доли у каждого. Указанные доли в спорной квартире были определены и зарегистрированы в установленном законом порядке.

В марте 2021 года истец узнала о том, что в производстве Балаковского районного суда Саратовской области находится гражданское дела № по иску Клевцова А.В. к Овчаренко Н.В. об устранении препятствий в праве пользования жилым помещением и вселении, определении порядка пользования жилой площадью, об определении порядка и размера участия в общих расходах на содержание квартиры.

Безроднова Е.А. заключила договор купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру от ДД.ММ.ГГГГ с Клевцовым А.В., не известив истца о намерении продать свою долю постороннему лицу.

Ответчик нарушила принадлежащее истцу преимущественное право покупки, закрепленное статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ).

Свою долю в спорной квартире Безроднова Е.А. продала Клевцову А.В. за 650 000. За указанную цену истец готов приобрести указанную долю в общей долевой собственности на квартиру и располагает достаточными средствами.

Истец Овчаренко Н.В. и её представитель Селягин И.М. в судебном заседании поддержали исковые требования по основаниям, изложенным в иске. Дополнительно пояснив, что получала телеграмму от ответчика, в связи с болезнью не успела купить долю в квартире.

Ответчик Безроднова Е.А. извещенная о дате, времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась, причины неявки суду неизвестны, направила возражение, в котором просила в удовлетворении иска отказать, поскольку являлась собственником ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес>, город Балаково, Саратовская область. В 2020 году ответчик неоднократно обсуждала с истцу вопросы о продаже спорной квартиры, предлагая различные варианты, в том числе выкупа истцом у ответчика доли, либо продажи квартиру разделив вырученные от продажи деньги, а также и другие варианты. На все предложения истец отвечала отказом, она не желала предпринимать какие-либо действия до купле-продаже квартиры, разделу, квартиры, выделу доли и т.д.

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика по месту жительства: <адрес>, город Балаково, Саратовская область, истец направила телеграмму, в которой изложила свое намерение продать принадлежащую ей ? долю квартиры. Безроднова Е.А. предлагала Овчаренко И.О. воспользоваться преимущественным правом покупки доли квартиры и выкупить у её долю квартиры за 650 000 рублей. Телеграмма была вручена лично Овчаренко Н.В.

ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности с Клевцовым А. В.. Данный договор удостоверен нотариусом города Балаково и Балаковского <адрес> Саратовской области Карасевой И.В.

В пункте 9 договора отражено направление истцом на имя ответчика предложения воспользоваться преимущественным правом покупки.

Считает, что отсутствуют правовые основания для удовлетворения исковых требований, в том числе в связи с пропуском установленного законом трехмесячный срок для обращения в суд.

Третье лицо Клевцов А.В., в судебном заседании возражал против удовлетворения иска. Считает, что отсутствуют правовые основания для удовлетворения иска о переводе прав и обязанностей покупателя доли в праве общей долевой собственности на квартиру. В письменных пояснениях пояснил, что является собственником ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес>, город Балаково, Саратовская область. В 2020 году Клевцов А.В. узнал, о продаже сорной квартиры от Безродновой Е.А. Так же Клевцову А.В. было известно о том, что ответчик неоднократно обсуждала с истцом вопросы продажи данной квартиры.

В процессе оформления документов по купле-продаже доли квартиры Клевцов А.В. был ознакомлен с документами, свидетельствующими об исполнении продавцом обязанности известить в письменной форме другого участника долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, то есть о предложении воспользоваться преимущественным правом покупки. ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности.

После покупки доли квартиры Клевцов А.В. был намерен вселиться в жилое помещение и пользоваться квартирой. Третье лицо встречался с истцом и пытался урегулировать с ней вопросы, связанные с дальнейшим владением квартиры. Предлагал решить вопрос о совместном обращении в ресурсоснабжающие организации по вопросу выставления на оплату коммунальных услуг отдельных платежных документов на имя каждого из сособственников. Попросил у Овчаренко Н.В. предоставить ключи от квартиры для

изготовления комплекта ключей от входной двери, так как переданные продавцом в декабре 2020 года ключи утратил.

Овчаренко Н.В. уклонилась от обсуждения указанных вопросов, чинила препятствия в доступе в квартиру. В последствии был вынужден обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав.

Третье лицо, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Саратовской области извещенно о дате, времени и месте рассмотрения дела, своего представителя в судебное заседание не направило, причины неявки суду неизвестны.

Руководствуясь статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) суд рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения сторон, исследовав письменные доказательства в материалах дела, суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьями 12, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно положениям пункта 2 статьи 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

В силу положений статьи 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.

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 не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

В судебном заседании установлено, что Овчаренко Н.В. и Клевцов А.В. являются собственниками ? доли в общей долевой собственности в трех комнатной квартире, общей площадью 62,7 кв.м., с кадастровым номером 64:40:010245:2142, расположенной по адресу: <адрес>, город Балаково, Саратовская область.

Безроднова Е.А. являлась собственником ? доли в праве общей долевой собственности спорной квартиры.

Данное недвижимое имущество принадлежит Клевцову А.В. на основании договора купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру от ДД.ММ.ГГГГ, приобретенная за 650 000 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика по месту жительства: <адрес>, город Балаково, Саратовская область, истец направила телеграмму, в которой было изложено намерение продать принадлежащую ответчику ? долю квартиры. Телеграмма была вручена лично Овчаренко Н.В.

Указанные обстоятельства подтверждаются подтверждаются выписками из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости (том 1, листы дела 9-11, 22-23); копии телеграммы от ДД.ММ.ГГГГ (том 1, лист дела 57); копией почтового извещения от ДД.ММ.ГГГГ (том 1, лист дела 57); копией расписки (том 1, лист дела 59); копией договора купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру от ДД.ММ.ГГГГ.

Доказательства получены надлежащим образом, не содержат противоречий, согласуются между собой. Суд считает указанные обстоятельства установленными.

Из объяснений третьего лица Клевцова А.В. данных в судебном заседании следует, что в процессе оформления документов по купле-продаже доли квартиры был ознакомлен с документами, свидетельствующими об исполнении продавцом обязанности известить в письменной форме другого участника долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу.

Согласно пункту 3 статьи 250 ГК РФ 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.

В пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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 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.

Ответчиком заявлено о пропуске истцом трехмесячного срока обращения с требованиями о переводе прав и обязанностей покупателя.

Истец обратился в суд с настоящим иском ДД.ММ.ГГГГ, то есть за пределами трехмесячного срока, с момента совершения договора купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру от ДД.ММ.ГГГГ.

Доводы истца, что о совершенной сделке ей стало известно только в марте 2021 года и, что в связи с болезнью не успела купить долю в квартире не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства. Из пояснений, из материалов гражданского дела,

видно, что о том, что Безроднова Е.А. намерена продать свою долю в квартире, Овчаренко Н.В. стало известно раньше указанной даты.

Тот факт, что Овчаренко Н.В. получила телеграмму ДД.ММ.ГГГГ, истица не отрицает. Указывая в судебном заседании на болезнь, препятствующей на покупку доли в квартире медицинские документы не предоставила.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что истцом пропущен срок обращения в суд с заявленными требованиями о переводе прав и обязанностей покупателя, что в силу статьи 199 ГК РФ является самостоятельным основанием для вынесения решения об отказе в иске.

Доводы Овчаренко Н.В. о том, что истец не могла передать ответчику денежные средства за долю спорной квартиры не нашли своего подтверждения в судебном заседании.

Как установлено судом, согласно справки по договору банковского вклада от ДД.ММ.ГГГГ, приходного кассового ордера № открыт счет в акционерном обществе «Банк Р. С.» на сумму 650 000 рублей (том 1, листы дела 51-52).

Статья 250 ГК РФ по своему содержанию направлена на защиту и обеспечение баланса интересов всех участников общей долевой собственности.

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 1 - 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № (в редакции постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», следует, что при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя в связи с нарушением преимущественного права покупки истец обязан внести по аналогии с частью 1 статьи 96 ГПК РФ на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации уплаченную покупателем за квартиру сумму, сборы и пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке квартиры необходимых расходов. При удовлетворении указанного иска договор не может быть признан недействительным. В решении суда в этом случае должно быть указано на замену покупателя истцом в договоре купли-продажи и в записи о праве в Едином государственном реестре прав, а также на взыскание с истца в пользу ответчика уплаченных им сумм.

Таким образом, при переводе на истца прав и обязанностей покупателя при продаже доли с нарушением его преимущественного права покупки в случае удовлетворения таких требований истец обязан возместить покупателю оплаченную им стоимость приобретенной доли.

По данному делу юридически значимым обстоятельством являлось выяснение вопроса о том, было ли исполнено Овчаренко Н.В. обязательство по оплате приобретаемого жилого помещения.

Однако в установленный законом срок Овчаренко Н.В. на банковский счет управления Судебного департамента Саратовской области уплаченную покупателем сумму за долю в квартире, покупателю в возмещение понесенных им при покупке квартиры необходимых расходов не внесла, а только ДД.ММ.ГГГГ открыла банковский вклад в акционерном обществе «Банк Р. С.» на сумму 650 000 рублей.

Таким образом, 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.

Поскольку исковое заявление подано в суд ДД.ММ.ГГГГ с пропуском предусмотренного пунктом 3 статьи 250 ГК РФ трехмесячного срока для его подачи, ходатайств о восстановлении срока истец не заявляла, то исковые требования Овчаренко Н.В. о переводе прав и обязанностей покупателя, а также замена в договоре купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру и в записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости не подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

отказать в удовлетворении исковых требований Овчаренко Н. В. к Безродновой Е. А. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на квартиру, замене в договоре купли-продажи ? доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру и в записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости.

В течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме на него может быть подана апелляционная жалоба в Саратовский областной суд через Балаковский районный суд Саратовской области.

Судья А.А. Гордеев

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья А.А. Гордеев