



Именем Российской Федерации
Арбитражный суд Тульской области
РЕШЕНИЕ

г. Тула

Дело № А68-6042/12

Дата объявления резолютивной части решения 21 ноября 2012 года

Дата изготовления решения в полном объеме 22 ноября 2012 года

Арбитражный суд в составе:

Судьи Большакова В.М.

При ведении протокола секретарем судебного заседания Дерюженко Ю.В.

рассмотрел в судебном заседании дело по иску

ООО "Гарант" (ИНН 7127024527; ОГРН 1047102381644) к

Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области (ИНН 7106512065; ОГРН 1097154026056)

3-и лица: Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области,

Администрация муниципального образования Каменский район,

Арбитражный управляющий Худов Игорь Станиславович

О признании права собственности

при участии в заседании:

От истца – Миронов А.В., представитель по доверенности от 01.07.2012г., паспорт,

От ответчика – Наумов О.А., представитель по доверенности от 09.11.2012г., паспорт,

От третьих лиц – не явились, извещены,

ООО "Гарант" обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к администрации муниципального образования Каменский район и арбитражному управляющему Худову Игорю Станиславовичу о признании права собственности: на нежилое здание (баня), лит. Б, площадью 160,3 кв.м., 1988 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-669, расположенное по адресу: Тульская обл., Каменский район, с. Архангельское; нежилое здание (теплая стоянка), лит. А, площадью 2 947,9 кв.м., 1986

года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-670, расположенное по адресу: Тульская обл., Каменский район, с. Архангельское.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены: Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

Определением от 23.10.2012г. произведена замена ненадлежащих ответчиков Администрации муниципального образования Каменский район и арбитражного управляющего Худова Игоря Станиславовича на надлежащего ответчика - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области (Управление Росреестра по Тульской области), а также приняты к рассмотрению уточненные требования истца:

обязать Управление Росреестра по Тульской области осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на нежилое здание (баня), лит. Б, площадью 160,3 кв.м., 1988 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-669, расположенное по адресу: Тульская обл., Каменский район, с. Архангельское; нежилое здание (теплая стоянка), лит. А, площадью 2 947,9 кв.м., 1986 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-670, расположенное по адресу: Тульская обл., Каменский район, с. Архангельское.

От арбитражного управляющего Худова Игоря Станиславовича поступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие. В своем отзыве на исковое заявление б/н от 18.09.2012г. Худов И.С. сообщил, что не отрицает факта заключения договора купли-продажи № 1 от 10.06.2011г. с ООО "Гарант" и передачи имущества в фактическое пользование по актам приема-передачи от 23.06.2011г. и 01.07.2011г. Против удовлетворения исковых требований арбитражный управляющий не возражает.

Администрация МО Каменский район в отзыве на исковое заявление от 10.09.2012г. № 01-10/1313 просила рассмотреть дело в отсутствие ее представителя и пояснила, что не возражает против удовлетворения исковых требований.

Представитель истца в судебном заседании поддержал уточненные требования в полном объеме и просил отнести на него судебные расходы.

В отзыве на исковое заявление от 14.11.2012г. ответчик просил суд в удовлетворении исковых требований отказать. Вместе с тем, в судебном заседании его представитель заявил, что не возражает против удовлетворения иска, если в решении не

будет содержаться обязывающих предписаний в адрес Управления Росреестра по Тульской области.

Третьи лица извещены о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, однако в судебное заседание не явились. Дело рассмотрено в их отсутствие на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, арбитражный суд

установил:

10 июня 2011 года истец заключил договора с организатором торгов, в лице конкурсного управляющего Худова Игоря Станиславовича, действующего на основании определения Арбитражного суда Тульской области от 22.10.2009г. по делу № А68-509/08-12/Б в отношении ОАО "Агропромстрой "Каменское", договор купли-продажи № 1, согласно пункту 1.1 которого, организатор торгов передает в собственности покупателя, а покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество: нежилое здание (баня), лит. Б, площадью 160,3 кв.м., 1988 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-669; нежилое здание (теплая стоянка), лит. А, площадью 2 947,9 кв.м., 1986 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-670.

Право собственности ОАО "Агропромстрой "Каменское" на спорные объекты недвижимости зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается выписками из ЕГРП от 13.07.2012г. (л.д. 82-83).

Во исполнение пункта 1.1 договора купли-продажи № 1 от 10.06.2011г., истец платежным поручением № 65 от 24.06.2011г. оплатил ОАО "Агропромстрой "Каменское" 549 728 руб. Ранее платежными поручениями № 52 от 02.06.2011г. и № 35 от 29.06.2010г. истцом был оплачен задаток в размере 162 432 руб. и организационный взнос в размере 100 000 руб. Итого истец оплатил полную стоимость имущества в размере 812 160 руб., как это было установлено договором.

Организатором торгов были переданы в фактическое владение вышеуказанные объекты недвижимого имущества, что подтверждается актами о приеме-передачи здания (сооружения) № 1 и № 2 от 23.06.2011г., а также актом № 1 от 01.07.2011г.

Договор купли-продажи № 1 от 10.06.2011г. был заключен по итогам торгов посредством публичного предложения, что подтверждается протоколом об итогах торгов посредством публичного предложения № 3/06 от 10.06.2011г., протоколом об определении победителя в открытых торгах имущества посредством публичного предложения ОАО "Агропромстрой "Каменское" № 2/06 от 10.06.2011г.

02.11.2011г. ОАО "Агропромстрой "Каменское" исключено из единого государственного реестра юридических лиц на основании определения Арбитражного суда Тульской области от 12.09.2011г. по делу № А68-509/08-12/Б.

Истец в настоящее время является фактическим владельцем и пользователем вышеуказанных объектов недвижимого имущества. Права истца на указанные объекты никем не оспариваются.

В соответствии с пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 данного Кодекса).

Согласно п. 1 ст. 131 названного Кодекса, 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно абз. 1 п. 1 ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав проводится на основании заявления сторон договора.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности на недвижимость регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны (статьи 165, 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, абз. 3 п. 1 ст. 16 Федерального закона о государственной регистрации прав).

Согласно п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

На момент ликвидации ОАО "Агропромстрой "Каменское" являлось собственником спорных объектов недвижимости, что подтверждается выписками из ЕГРП от 13.07.2012г.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора, если иное не установлено федеральным законом. Переход права собственности при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Поскольку Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не предусмотрен порядок государственной регистрации перехода права собственности в случае ликвидации продавца, при рассмотрении данного спора имеется необходимость применения аналогии закона - пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Истец обратился к ответчику с заявлениями о регистрации права собственности на спорные объекты. Однако, его заявления не были удовлетворены, в том числе и по причине отсутствия заявления продавца.

Решение принимается с учетом правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.04.2012г. № 14397/11, где указано, что отказ в удовлетворении требования истца по формальным основаниям не обеспечивает должной защиты участника гражданского процесса.

Исходя из изложенного, требования истца обоснованы и подлежат удовлетворению полностью.

В соответствии со ст. 110 ч. 4 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца в связи с тем, что им было заявлено ходатайство об отнесении на него данных расходов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110 ч. 4, 156, 167-170, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Осуществить государственную регистрацию перехода права собственности:

- на нежилое здание (баня), лит. Б, площадью 160,3 кв.м., 1988 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-669, расположенное по адресу: Тульская обл., Каменский район, с. Архангельское;

- на нежилое здание (теплая стоянка), лит. А, площадью 2 947,9 кв.м., 1986 года постройки, К№ 71-71-08/005/2006-670, расположенное по адресу: Тульская обл., Каменский район, с. Архангельское.

Судебные расходы отнести на истца.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Тульской области в течение месяца со дня его принятия.

Судья

В.М. Большаков