



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  
31 марта 2014 года

Дело №А41-66052/13

Резолютивная часть решения объявлена 24 марта 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 31 марта 2014 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Т.Ш.Кулматова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.В.Геворгян, рассмотрев дело №А41-66052/13 по иску

ООО "МежрегионИнвест" (ОГРН 1127746070870, ИНН 7724821445)  
к ЗАО "НКФ" (ОГРН 5077746554463, ИНН 7709734607)

третьи лица:

- 1) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области,
  - 2) Юрченко Артем Александрович,
- о государственной регистрации перехода права собственности на земельные участки, при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «МежрегионИнвест» (далее – ООО «МежрегионИнвест», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области к Закрытому акционерному обществу «НКФ» (далее – ЗАО «НКФ», общество, ответчик) с заявленным требованием:

- принять решение о государственной регистрации перехода права собственности от ЗАО «НКФ» к ООО «МежрегионИнвест» на земельный участок кадастровый № 50:31:0060205:0110 площадь 30000 кв.м., земельный участок кадастровый № 50:31:0060205:0111 площадь 30000 кв.м., земельный участок кадастровый № 50:31:0060205:0112 площадь 30000 кв.м., земельный участок кадастровый № 50:31:0060205:0113 площадь 30000 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, в районе деревни Новоселки, на основании заключенных между ООО «МежрегионИнвест» и ЗАО «НКФ» договоров купли-продажи указанных земельных участков № 1-3 от 14.05.2012, № 2-3 от 14.05.2012, № 3-3 от 14.05.2012, № 4-3 от 14.05.2012.

В качестве третьих лиц в деле принимают участие Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, и Юрченко Артем Александрович.

В обоснование иска общество пояснило, что указанные договоры заключены во исполнение решения комитета кредиторов ответчика, признанного несостоятельным

(банкротом) решением Арбитражного суда г.Москвы от 24.03.2011 по делу № А40-71873/10-124-359 «Б». Договоры подписаны продавцом и покупателем, оплата произведена, но до настоящего времени переход права собственности от продавца к покупателю не зарегистрирован. По мнению истца, указанное обстоятельство противоречит нормам Гражданского кодекса – ст.ст. 549, 551, 130, 131 ГК РФ.

В судебное заседание истец не явился, представил через канцелярию суда ходатайство об отложении слушания дела в связи с занятостью представителя. Ходатайство судом отклонено, поскольку истец не представил доказательств невозможности направить в суд другого представителя.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, отзыв на иск не представил.

Третье лицо, Управление Росреестра, в судебное заседание не явилось, надлежащим образом извещено, отзыв на иск не представило.

Третье лицо, Юрченко А.А., с иском не согласился, представил отзыв, в котором пояснил, что решением Красногорского суда Московской области от 30.08.2012 с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29.11.2012, была установлена обязанность конкурсного управляющего ЗАО «НКФ» заключить договоры купли-продажи указанных земельных участков с Юрченко А.А. Ранее, 07.06.2012 определением Красногорского суда были приняты обеспечительные меры в виде запрета производить сделки с указанными участками. В феврале 2013 года было возбуждено исполнительное производство в целях исполнения судебных решений, но решения исполнены не были. В декабре 2013 года истец подал в Арбитражный суд Московской области настоящий иск к ЗАО «НКФ» о регистрации договоров купли-продажи земельных участков от 14 мая 2012 года, но указанные договоры являются ничтожными, поскольку заключены с нарушениями гражданского законодательства, при наличии судебного решения, которое имеет преюдициальную силу и должно исполняться. Кроме того, Юрченко А.А. сослался на мнимость договоров от 14.05.2012, поскольку, по его мнению, они заключены значительно позже указанной даты; доказательства обращения истца к ответчику о регистрации отсутствуют.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что заявленные требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

В соответствии со ст.12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется путем: восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; иными способами, предусмотренными законом.

В силу ч. 1 ст.131 ГК 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 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

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 (ч. 3 ст.551 ГК РФ).

В соответствии со ст.ст. 2, 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Судом установлено, что решением Арбитражного суда г.Москвы от 24.03.2011 по делу № А40-71873/10 124-359Б ЗАО «НКФ» признано несостоятельным (банкротом) (л.д.21-22).

15.06.2011 конкурсным управляющим произведена оценка имущества ЗАО «НКФ» в виде земельных участков с КН 50:31:0060205:0110, 50:31:0060205:0111, 50:31:0060205:0112, 50:31:0060205:0113, расположенных по адресу: Чеховский район, с.п.Баранцевское, в районе д. Новоселки.

27 апреля 2012 года были проведены торги по продаже имущества ЗАО «НКФ». По результатам торгов, торги были признаны несостоявшимися, поскольку отсутствовали заявки на участие в них.

Решением Красногорского суда Московской области от 30.08.2012, оставленным в этой части в силе апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда, по делу № 33-23786, было установлено, что имелась надлежаще оформленная заявка на участие в торгах от Юрченко А.А., в связи с чем протокол организатора торгов был признан недействительным, а Юрченко А.А. – участником торгов по продаже имущества (земельных участков) ЗАО «НКФ» (л.д.59-74).

Кроме того, судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда по делу № 33-23786 отменила решение Красногорского суда в части отказа в признании Юрченко А.А. победителем торгов.

Своим определением по делу № 33-23786 судебная коллегия признала Юрченко А.А. победителем торгов по продаже имущества ЗАО «НКФ» (земельных участков с КН 50:31:0060205:0110, 50:31:0060205:0111, 50:31:0060205:0112, 50:31:0060205:0113), и возложила на конкурсного управляющего ЗАО «НКФ» обязанность заключить с Юрченко А.А. договор купли-продажи указанных земельных участков (л.д.76-86).

Определение вступило в законную силу, в целях его исполнения был выдан исполнительный лист (л.д.91), на основании которого возбуждено исполнительное производство (л.д.89).

Указанные выше обстоятельства установлены решением Красногорского суда Московской области от 30.08.2012 и определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда по делу № 33-23786.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, определение судебной коллегии по делу № 33-23786 имеет преюдициальную силу в отношении настоящего дела.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Договоры, на которые ссылается истец, заключены после проведения торгов, победителем которых впоследствии признан Юрченко А.А. Истцом не представлено доказательств правомерности указанных договоров, в силу того, что договоры купли-продажи земельных участков должны были быть заключены не с истцом, а с победителем торгов, в порядке, предусмотренном законом о несостоятельности (банкротстве).

Доказательств обращения истца к ответчику о госрегистрации перехода права собственности по указанным истцом договорам истцом не представлено. Следовательно, в данном случае уклонения ответчика от госрегистрации не установлено.

При вышеуказанных обстоятельствах, оснований для удовлетворения настоящего иска не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска ООО "МежрегионИнвест" отказать.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

Судья

Т.Ш.Кулматов