

[Вывести список дел, назначенных на дату](#)

28.01.2016

[Поиск информации по делам](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ дело № 2-5845/15

Черемушкинский районный суд <адрес> в составе судьи Чурсиной С.С., при секретаре Магомедове Т.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кофанова Н.М. к Кофановой Т.Л. о признании недействительной сделки, переводе прав и обязанностей покупателя,

#### УСТАНОВИЛ:

Истец Кофанов Н.М. обратился в суд, с иском к Кофановой Т.Л. о признании недействительной сделки, переводе прав и обязанностей покупателя, мотивируя свои требования тем, что с ДД.ММ.ГГГГ. по ДД.ММ.ГГГГ г. Кофанов Н.М., состоял в браке с Кофановой Т.Л..

ДД.ММ.ГГГГ истцом была приобретена квартира, расположенная по адресу: <адрес>, договор зарегистрирован ДД.ММ.ГГГГ № Управлением регистрации прав и сделок с жилыми помещениями Департамента муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы, зарегистрированного в реестре за № №.

В ДД.ММ.ГГГГ г. брак между истцом и ответчиком был расторгнут. На основании решения Киреевского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ ответчик получила 1/2 долю на указанную квартиру.

ДД.ММ.ГГГГ ответчик продала принадлежащую ей ? долю на указанную квартиру третьему лицу- Синьковой Ю.Н., в нарушение норм и требований действующего законодательства.

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 в праве

собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец 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.

Так, в ДД.ММ.ГГГГ г. ответчик предложила истцу приобрести у нее по договору купли продажи ? доли в указанной квартире, что было отражено в нотариальном уведомлении. Истца данное предложение устроило, и он решил приобрести указанную долю за предложенные <данные изъяты> рублей.

ДД.ММ.ГГГГ истец посредством нотариуса ФИО5 отправил в адрес нотариуса ФИО6, чьими услугами пользовалась ответчик, свое письменное согласие на преимущественную покупку принадлежащей ответчику ? доли на указанную квартиру.

В феврале 2014 г. после получения заявления истца о согласии купить долю, ответчик предложила подписать договор мены 1/2 доли в квартире по адресу: <адрес> на ? долю в 5-комнатной квартире и земельном участке по адресу: <адрес>, Красноярская с.а., <адрес> предложила вести переговоры с риелторами Агентства недвижимости «Ваш Дом» ФИО7 и ФИО8

ДД.ММ.ГГГГ истцом было направлено письмо о том, что принимает ее предложение. Риелторы, в свою очередь обязались подготовить договор мены. Однако в результате встреч истца с риелторами в феврале, марте и апреле 2015 г.

выяснилось, что договор не подготовлен.

В результате истец был вынужден сам подготовить необходимый договор, который подписал и предложил подписать ответчику. Однако, ответчик, ввиду личной неприязни, отказалась подписывать какие-либо документы, предложенные истцом, с целью реализации истцом преимущественного права покупки у ответчика ее доли в праве на общее имущество супругов.

ДД.ММ.ГГГГ вышеназванные риелторы устно сообщили истцу, что ответчик продала принадлежащую ей ? долю в праве на квартиру третьему лицу, Синьковой Ю.Н. В связи с чем, ДД.ММ.ГГГГ истцом была направлена претензия ответчику и третьему лицу, с целью досудебного урегулирования сложившейся ситуации, однако последние на нее не отреагировали.

На основании изложенного, истец считает, что договор купли-продажи ? доли в праве на квартиру от ДД.ММ.ГГГГ, был заключен в нарушение нормы ст. 250 ГК РФ

Таким образом, сделка, совершенная между ответчиком и третьим лицом должна быть признана недействительной, а стороны должны вернуться в первоначальное положение.

Так, истец просит суд признать недействительной сделку купли-продажи ? доли в праве на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенную ДД.ММ.ГГГГ между Кофановой Т.Л. и Синьковой Ю.Н., применив последствия недействительной сделки. Перевести на истца права и обязанности покупателя ? доли в праве на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу; <адрес>.

Истец в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явилась, извещалась.

Представитель ответчика, действующий также в интересах Синьковой Ю.Н. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения требований, пояснил, что истец не отрицает, что в ДД.ММ.ГГГГ года ответчица, исполняя данное требование закона, уведомила истца о намерении продать спорную долю. Истец не купил ее, и ответчица продала ее в апреле, т.е. по истечении более чем месяца, с момента уведомления.

В соответствии с п. 1.2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2007 г. N 6 (в редакции Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 N 14) при разрешении споров, возникающих в связи с осуществлением участником долевой собственности преимущественного права покупки доли имущества (ст. 250 ГК РФ) истец обязан внести по аналогии с ч. 1 ст. 96 ГПК РФ на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации уплаченную покупателем за долю сумму, сборы и пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке доли необходимых расходов.

Истец не исполнил данной обязанности. Отсутствие денежных средств подтверждает отсутствие возможности приобрести данную долю и, соответственно, отсутствие нарушенного права истца.

Согласно п. 1.2 указанного Постановления, в случае нарушения преимущественного права покупки трехмесячный срок, установленный ст. 250 ГК РФ. в течение которого другой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, исчисляется с того времени, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его права (ст. 200 ГК РФ). Истцом нарушен срок для предъявления иска, доказательств уважительности такого пропуска истцом не представлено.

Ссылка истца на наличие предложения осуществить обмен долями в принадлежащих сторонам бывшим супругам доме и квартире - не имеет правового значения.

Просил в удовлетворении исковых требований отказать.

Третье лицо Синькова Ю.Н. в судебное заседание не явилась, извещалась.

Суд, выслушав доводы истца, представителя ответчика, третьего лица, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено, что с ДД.ММ.ГГГГ. по ДД.ММ.ГГГГ г. Кофанов Н.М., состоял в браке с Кофановой Т.Л.,

ДД.ММ.ГГГГ истцом была приобретена квартира, расположенная по адресу: <адрес> договор зарегистрирован ДД.ММ.ГГГГ № Управлением регистрации прав и сделок с жилыми помещениями Департамента муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы, зарегистрированного в реестре за № №.

В ДД.ММ.ГГГГ г. брак между истцом и ответчиком был расторгнут, произведен раздел совместно нажитого имущества. На основании решения Киреевского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ ответчик получила 1/2 долю на указанную квартиру.

ДД.ММ.ГГГГ ответчик продала принадлежащую ей ? долю на указанную квартиру Синьковой Ю.Н..

Согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. 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 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 в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец 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.

В судебном заседании установлено, что в ДД.ММ.ГГГГ года ответчиком в адрес истца было направлено уведомление о намерении продажи спорную долю. Истцом данное обстоятельство не отрицается. То есть, истцу было известно о том, что ответчик намеревается продать долю, однако истцом доля выкуплена не была, денежные средства на депозит нотариуса внесены не были, в связи с чем, ответчик реализовала свою право на продажу принадлежащего ей имущества.

Таким образом, требования ст. 250 ГК РФ, ответчиком было соблюдено, то есть требований законодательства ответчиком нарушено не было.

Доводы истца о том, что ответчиком было предложено заключить договор мены, суд не может принять во внимание, поскольку данные обстоятельства к существу заявленных требования не относятся.

Кроме того, согласно п. 1.2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» при разрешении споров, возникающих в связи с осуществлением участником долевой собственности преимущественного права покупки доли имущества (ст. 250 ГК РФ), необходимо учитывать, что при предъявлении иска истец обязан внести по аналогии с ч. 1 ст. 96 ГПК РФ на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации уплаченную покупателем сумму, сборы и пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке дома необходимых расходов.

Доказательств того, что у истца имеются денежные средства для выкупа доли, суду не представлено не было. Из материалов дела следует, что настоящее гражданское дело в производстве суда находится с ДД.ММ.ГГГГ., то есть у истца было достаточно времени для внесения денежных средств на депозит суда, либо предоставления иных доказательств, подтверждающих платежеспособность истца.

Учитывая изложенное, оснований для признания договора купли-продажи доли в праве собственности, заключенного между Кофановой Т.Л. и Сильковой Ю.Н. не имеется.

Также, согласно п. 1.2 указанного Постановления, в случае нарушения преимущественного права покупки трехмесячный срок, установленный ст. 250 ГК РФ. в течение которого другой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, исчисляется с того времени, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его права (ст. 200 ГК РФ).

Судом установлено, что истец знал о том, что ответчик намерена продать принадлежащую ей долю, однако каких-либо действий по выкупу доли истцом совершены не были, ответчиком ДД.ММ.ГГГГ. доли была продана. Вместе с тем, истцом исковое заявление подано в суд лишь ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. 2-6), то есть с пропуском, предусмотренного законом трехмесячного срока для оспаривания договора купли-продажи.

Согласно ст. 199 ГК РФ, требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

2. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ст. 196 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200

настоящего Кодекса.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Ответчиком в судебном заседании было заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Доказательств того, что истцу не было известно о том, что доля продана, либо доказательств того, что истец не мог узнать, суду не представлено.

Кроме того, из искового заявления следует, что ДД.ММ.ГГГГ. истцу сообщили, о том, что доля продана. Таким образом, истец признал, что о продаже доли ему известно с ДД.ММ.ГГГГ. Доводы истца о том, что о продаже доли истцу стало известно только ДД.ММ.ГГГГ суд полагает не обоснованными и ничем не подтвержденными.

При таких обстоятельствах, требования Кофанова Н.М. к Кофановой Т.Л. о признании недействительной сделки, переводе прав и обязанностей покупателя, являются не законными, не обоснованными и не подлежащими удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявления Кофанова Н.М. к Кофановой Т.Л. о признании недействительной сделки, переводе прав и обязанности покупателя - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через районный суд в течение одного месяца после вынесения решения суда в окончательной форме.

Судья: С.С. Чурсина

Решение изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.