

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 декабря 2023 года

г. Иркутск

Свердловский районный суд г.Иркутска в составе председательствующего судьи Лазаревой Е.А., при секретаре судебного заседания Силаевой Э.В., при участии истца Кулиш Т.Ю., представителей истца Полуэктова М.Л., Кулиш А.Ю., представителя ответчика Вертинской Т.Ф. - Лебедевой Я.А., представителя ответчика Кульгавого Д.С. - Якутина И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 38RS0036-01-2023-003473-29 (2-3451/2023) по исковому заявлению Кулиш Татьяны Юрьевны к Кульгавому Дмитрию Сергеевичу, Вертинской Татьяне Феликсовне о переводе прав и обязанностей покупателя доли,

УСТАНОВИЛ:

Истец Кулиш Т.Ю. обратилась в суд с исковым заявлением к Кульгавому Д.С. и Вертинской Т.Ф. о переводе прав и обязанностей покупателя доли в размере 123/200 в праве общей собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Иркутск, ул.Миронова, д.3, кв.81, кадастровый номер 38:36:000033:21267 (далее – квартира), по договору купли-продажи, заключенному между Вертинской Т.Ф. и Кульгавым Д.С.

В обоснование иска истец указала, что ей принадлежит доля в размере 77/200 в праве общей собственности на квартиру. Вторым собственником квартиры являлась Вертинская Т.Ф., которой принадлежала доля в размере 123/200 в праве общей собственности на квартиру. 16.11.22 истец получила от нотариуса письмо с заявлением Вертинской Т.Ф. о продаже ее доли за 1 310 630 руб., а также сопроводительное письмо нотариуса. В заявлении истцу предлагалось в порядке реализации преимущественного права покупки доли не позднее 30 дней со дня вручения данного заявления сообщить в письменном виде нотариусу Ломоносовского нотариального округа Ленинградской области Москаль Е.Ф. о своем желании или отказе приобрести долю. Истец в срок надлежаще выполнила данное условие, 08.12.2022 ценным письмом с описью вложения направила свое согласие на покупку доли нотариусу по адресу, указанному в заявлении Вертинской Т.Ф. Согласно Отчету Почты России данное почтовое отправление прибыло в место вручения 11.12.2022, т.е. до истечения предоставленного тридцатидневного срока. Нотариус получила данное письмо 24.12.2022. Денежные средства для покупки доли у истца имелись. Необходимую сумму ей согласилась предоставить займы сестра однако, чтобы побыстрее рассчитаться с займом она также подала в Сбербанк заявку на получение ипотечного кредита. 09.12.2022 Сбербанк одобрил ей кредит на сумму 1 317 500 руб., что подтверждается сообщением банка в сервисе Сбербанка по проведению сделок с недвижимостью ДомКлик. Вертинская Т.Ф. по телефону подтвердила свое намерение продать долю и они стали готовиться к сделке. Представитель Вертинской Т.Ф. по доверенности подготавливал документы, согласовывала со Сбербанком условия по безопасному проведению сделки и т.п. В частности, 27.02.2022 юрист продавца была добавлена в сделку в ДомКлик. В какой-то момент представитель продавца перестал выходить на связь. А 28.04.2023 истцу позвонил, а затем приехал Кульгавый Д.С. и сказал, что он купил долю у Вертинской

Свердловский районный суд
г. Иркутск
Протомеровидно закреплено

Т.Ф. Из выписки из ЕГРН истец узнала, что действительно 27.04.2023 состоялась государственная регистрация перехода доли от Вертинской Т.Ф. к Кульгавому Д. На встрече с истцом Кульгавый Д.С. сказал, что он профессионально занимается такого рода "проблемными" сделками, что у него "в работе" более 50 таких объектов. Кульгавый Д.С. потребовал передать ему ключи от квартиры, сказал, что заселит туда рабочих, которые будут "долго делать ремонт", т.е. создаст для истца невыносимые условия проживания. После чего Кульгавый Д.С. предложил истцу выкупить у него долю за 2 500 000 руб. или продать квартиру.

На основании изложенного истец просит суд перевести на нее права и обязанности покупателя доли в размере 123/200 в праве общей собственности на квартиру по договору купли-продажи, заключенному между Вертинской Т.Ф. и Кульгавым Д.С.

В судебном заседании истец Кулиш Т.Ю., представители истца - Полуэкт М.Л., Кулиш А.Ю. иски поддерживали в полном объеме по доводам, указанным в иске, настаивали на удовлетворении требований. Кулиш Т.Ю. так пояснила, что в квартире проживала она и ее малолетняя внучка Кулиш Екатерина, которые зарегистрированы в спорной квартире. После приобретения доли Кульгавым Д.С. сменил замки и препятствует им в проживании. Истец ждала, что Вертинская Т.Ф., с которой у нее конфликтные отношения, передаст доверенность, и они выйдут на сделку, когда поняла, что этого не произошло, доля была продана постороннему лицу, она сразу обратилась за юридической помощью, а затем в суд.

Ответчики Кульгавый Д.С., Вертинская Т.Ф. в судебное заседание не явились. В день судебного заседания извещены надлежащим образом, причины неявки суду неизвестны. Ответчик Вертинская Т.Ф. в своих письменных возражениях просит отказать в удовлетворении иска.

Представитель ответчика Кульгавого Д.С. - Якутин И.В. против удовлетворения иска возражал. Суду пояснил, что в ходе согласования условий сделки стороны пришли к единым условиям, что и послужило причиной невозможности заключения договора, так как истец отказался от условия Вертинской Т.Ф. по форме расчета приобретаемой доли. Одним из принципиальных условий Вертинской Т.Ф. было использование для расчета депозита нотариуса, данное условие позволило Вертинской Т.Ф. быть уверенной в том, что она получила бы денежные средства за проданную долю, при этом истец отказывалась от данного условия. Также указала, что с момента отправки уведомления о продаже доли прошло более 4 месяцев, что в полной мере позволяло истцу реализовать свое право на покупку доли. Истец за данный период времени не было предпринято никаких разумных мер со стороны свидетелствующих о реальной возможности выкупить указанную долю. Просит отказать в иске.

Представитель ответчика Вертинской Т.Ф. - Лебедева Я.А. против удовлетворения иска возражала. Указала, что в феврале 2023 г. Лебедева Я.А. лично вступила в переговоры с истцом относительно заключения сделки купли-продажи доли. Кулиш Т.Ю. была поставлена в известность о том, что расчеты доли будут осуществляться через депозит нотариуса. Далее Лебедева Я.А., как представитель продавца действительно зарегистрировалась в сервисе ДомКлик и в банк были направлены документы на право собственности и доверенность. Однако Сбербанк отказал в выдаче кредитных средств истцу, поскольку форма доверенности представителя продавца с условием о расчетах через депозит нотариуса не была одобрена банком. Учитывая, что переговоры затягивались, Вертинская Т.Ф. б.

вынуждена начать переговоры с другими лицами. Вертинская Т.Ф. самостоятельно познакомилась с Кульгавым Д.С., после чего он сам связался с Лебедевой Я.А. В результате Вертинская Т.Ф. продала долю Кульгавому Д.С. Кулиш Т.Ю. обязана была не просто направить уведомление о желании заключить договор, а фактически в течение месяца с момента получения предложения совершить действия, направленные на заключение договора купли-продажи, т.е. до 16.12.2022.

Третье лицо нотариус Москаль Е.Ф., представитель третьего лица ПАО Сбербанк в судебное заседание не явились, о дате судебного заседания извещены надлежащим образом. Москаль Е.Ф. просила рассматривать дело в ее отсутствие.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела и имеющиеся в нем доказательства, оценив их относимость, допустимость, достоверность в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Согласно пункту 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 ГК РФ.

Из пункта 1 статьи 250 ГК РФ следует, что при продаже доли в праве общей долевой 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.

В силу пункта 2 статьи 250 ГК РФ 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 её. 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.

Согласно пункту 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Указанные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают правовые гарантии для участников общей долевой собственности при продаже другим участником своей доли в общем праве собственности.

По смыслу данных правовых норм, обязанность продавца по уведомлению других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать выполненным с момента доставки адресатам соответствующего сообщения. Сообщение не может считаться доставленным, если оно не было вручено адресату по обстоятельствам, от него не зависящим. При этом бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по извещению других участников долевой

собственности в силу положений части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должно быть возложено на продавца.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", следует, что, по смыслу пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 1.2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 года N 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" (в редакции от 06 февраля 2007 года), при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя истец обязан внести по аналогии с частью 1 статьи 96 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 6 статьи 86 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, по просьбе лица, обратившегося за совершением нотариального действия, нотариус выдает адресату, в том числе в случае невозможности их передачи с указанием причин невозможности их передачи, а после получения подтверждения получения адресатом переданных документов – свидетельство о передаче документов.

В судебном заседании установлено, что истцу Кулиш Т.Ю. принадлежит доля в размере 77/200 в праве общей собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Иркутск, ул. Миронова, д.3, кв.81, кадастровый номер 38:36:000033:21267. Ответчику Вертинской Т.Ф. принадлежала доля в размере 123/200 в праве общей собственности на указанную квартиру.

Право собственности Кулиш Т.Ю. возникло на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 19.11.2021, у Вертинской Т.Ф. право собственности возникло на основании решения Свердловского районного суда г. ирКУТСКА ОТ 30.06.2021.

Согласно договору купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру от 27.04.2023, между Вертинской Т.Ф. и Кульгавым Д.С. заключен договор о продаже 123/200 доли Вертинской Т.Ф. Кульгавому Д.С. в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Иркутск, ул. Миронова, д. 3, кв. 81 кадастровый номер 38:36:000033:21267. Договор удостоверен нотариусом Ангарского нотариального округа Бардановой Т.В.

В соответствии с п. 3 Договора от 27.04.2023, стоимость продаваемой доли составила 1 310 630 руб.

Из доводов искового заявления, пояснений истца в судебном заседании следует, что в квартире по адресу: г.Иркутск, ул. Миронова, д.3, кв.81 зарегистрирована

проживала истец Кулиш Т.Ю. вместе со своей внучкой. Ответчик Вертинская Т.Ф. проживает по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, пос. Лебяжье, ул. Мира, д. 5, кв. 9, указанные обстоятельства сторонами в судебном заседании не оспаривались.

16.11.2022 истец получила от нотариуса Москаль Е.Ф. письмо с заявлением Вертинской Т.Ф. о продаже ее доли в квартире по адресу: г.Иркутск, ул. Миронова, д.3, кв.81 в размере 123/200 за 1 310 630 руб. В заявлении истцу предлагалось в порядке реализации преимущественного права покупки доли не позднее 30 дней со дня вручения данного заявления сообщить в письменном виде нотариусу Ломоносовского нотариального округа Ленинградской области Москаль Е.Ф. о своем желании или отказе приобрести долю.

08.12.2022 истец ценным письмом направила по адресу, указанному в заявлении, свое согласие на покупку доли. Таким образом, истец в установленный срок выразила свое желание приобрести долю на условиях, предложенных Вертинской Т.Ф.

Согласно справке ПАО Сбербанк от 02.10.2023, 09.12.2022 истцом была подана заявка на ипотечный кредит на сумму 1 317 500 руб., заявка была одобрена банком.

Для совершения сделки истец и представитель Вертинской Т.Ф. - Лебедева Я.А. зарегистрировались на сайте <https://sbr.domclick.ru/> «Сервис безопасных расчетов от СберБанка» (ДомКлик). Согласно информации, размещенной на данном сайте, сервис безопасных расчетов работает следующим образом: 1. Покупатель переводит средства на специальный счет Центра недвижимости от Сбербанка. 2. Центр недвижимости от Сбербанка запрашивает информацию в Росреестре о регистрации сделки. 3. После регистрации деньги зачисляются на счет продавца.

Таким образом, своими конклюдентными действиями стороны выразили волю на совершение сделки посредством данного сервиса.

Со стороны продавца Вертинской Т.Ф. в систему ДомКлик была загружена доверенность от 24.01.2023, согласно которой Вертинская Т.Ф. уполномочивает Лебедеву Я.А. продать долю «при условии расчета по сделке через депозит нотариуса».

После проверки данной доверенности через чат в системе ДомКлик, продавцу было направлено сообщение, в котором указано, что «кредитные средства на депозит нотариуса направить не представляется возможным. В доверенности необходимо указать иные способы расчета, например, аккредитив, номинальный счет (сервис безопасных расчетов), сейфовая ячейка или безналичный перевод на счет продавца».

Суд обзрел в судебном заседании все сообщения данного чата, ответчики не оспаривали их подлинность.

Вертинская Т.Ф. новую доверенность с необходимыми полномочиями выдать отказалась. Вместе этого, по договору купли-продажи от 27.04.2023 продала долю Кульгавому Л.С.

Суд заслушал в судебном заседании аудиозапись разговора между Кульгавым Д.С. и истцом от 19.05.2023, из которой следует, что Кульгавый Д.С. профессионально занимается покупкой долей в квартирах. После чего под угрозой заселения «арендаторов, которые превращают квартиру в руины», он вынуждает других собственников выкупить у него долю существенно дороже. Как указывает истец, Кульгавый Д.С. предложил ей выкупить у него долю за 2 500 000 руб. Представитель Кульгавого Д.С. не отрицал данный факт.

Согласно п.2 ст.250 ГК РФ 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, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней 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 данном случае истец Кулиш Т.Ю. в срок, указанный в заявлении Вертинской Т.Ф. (не позднее 30 дней со дня получения заявления), выразила желание приобрести долю на условиях, указанных в данном заявлении.

Далее обе стороны зарегистрировались на сайте «Сервиса безопасных расчетов от СберБанка» (ДомКлик) и совершали через этот сайт действия, необходимые для заключения сделки. Следовательно, данными действиями стороны согласовали, что продажа доли будет производиться посредством данного сервиса ДомКлик.

Когда доверенность представителя Вертинской Т.Ф. не прошла проверку в сервисе ДомКлик и ей было предложено выдать новую доверенность с иными способами расчета, у истца возникли правомерные ожидания, что либо Вертинская Т.Ф. выдаст своему представителю новую доверенность, либо предложит заключить договор на иных условиях, в частности, с условием об оплате не через сервис ДомКлик, а через депозит нотариуса. Однако Вертинская Т.Ф. ни того, ни другого не сделала, а продала свою долю Кульгавому Д.С.

Согласно п.1 ст.432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, чтобы условие о расчете через депозит нотариуса стало существенным условием договора, Вертинская Т.Ф. должна была прямо заявить об этом истцу. Однако доказательств того, что продавец заявлял покупателю об этом, суду не представлено. В предложении Вертинской Т.Ф. истцу купить долю ничего про расчет через депозит нотариуса не сказано. Истец неоднократно указывала в суде на то, что если бы Вертинская Т.Ф. предложила ей заключить договор с условием расчета через депозит нотариуса, то она бы на это согласилась.

В судебном заседании представитель Вертинской Т.Ф. – Лебедева Я.А. подтвердила, что договор купли-продажи доли не был заключен через сервис ДомКлик именно по причине отсутствия у нее в доверенности необходимых полномочий, а не по причинам, зависящим от истца.

Таким образом, суд приходит к выводу, что именно ответчик Вертинская Т.Ф. уклонилась от заключения договора с истцом.

Довод ответчиков о том, что истец не осуществила право преимущественной покупки в течение месяца, как было указано в заявлении Вертинской Т.Ф., судом отклоняется, поскольку истец в одностороннем порядке не могла осуществить право преимущественной покупки. Для осуществления данного права необходимы встречные действия продавца по заключению договора.

Довод ответчиков о том, что у истца не было денег на покупку доли, судом отклоняется, поскольку истец внесла необходимую сумму на депозитный счет суда, что подтверждается чеком-ордером ПАО Сбербанк на сумму 1 310 630 руб. от 13.07.2023.

Истец Кулиш Т.Ю. в судебном заседании поясняла, что у нее были собственные накопления и заемные средства сестры. Однако, чтобы побыстрее рассчитаться с сестрой она решила взять ипотечный кредит для покупки доли с низкой ставкой. Ответчик Вертинская Т.Ф. против совершения сделки с использованием ипотечного кредита не возражала.

Также истец в судебном заседании пояснила, что отношения между ней и Вертинской Т.Ф. носили конфликтный характер, начавшийся с момента открытия наследства на спорную квартиру, поскольку изначально наследодатель оформил завещание на эту квартиру на Кулиш Т.Ю., Вертинской Т.Ф. спорная доля в квартире досталась в качестве «обязательной доли», между ними был спор на это имущество, который разрешался в судебном порядке.

Представитель ответчика Вертинской Т.Ф. – Лебедева Я.А. в судебном заседании пояснила, что условие в доверенности о продаже доли посредством перечисления денежных средств на депозит нотариуса было вызвано опасением Вертинской Т.Ф. о перечислении денежных средств от Кулиш Т.Ю., неплатежеспособностью последней, Вертинская Т.Ф. отказалась выдать представителю доверенность для совершения сделки через «Сервис безопасных расчетов от СберБанка» (ДомКлик) и решила продать долю с расчетом через депозит нотариуса.

Суд критически относится к данным доводам ответчика Вертинской Т.Ф., поскольку тому доказательств не представлено, равно как и не представлено доказательств, что перечисление денежных средств по условиям сервиса ДомКлик (в частности, напрямую на счет продавца), каким-то образом нарушило бы права продавца Вертинской Т.Ф.

Суд также учитывает, что в спорной квартире проживала и зарегистрирована (до момента замены замков от квартиры Кульгавым Д.С.) истец Кулиш Т.Ю. со своей малолетней внучкой Кулиш Е.Ю., которая зарегистрирована в ней по месту пребывания с 18.05.2022 по 27.04.2025, тогда как Кульгавый Д.С. является для них посторонним лицом.

Согласно п.3 ст.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.

Таким образом, оценив представленные доказательства каждое в отдельности и в совокупности, суд приходит к выводу, что истцом Кулиш Т.Ю. были совершены действия, направленные на приобретение доли, подтверждение платежеспособности, регистрация в сервисе ДомКлик, последующее совершение действий по заключению договора через указанный сервис. В свою очередь, со стороны ответчика Вертинской Т.Ф. условий для заключения сделки через выбранный ими сервис ДомКлик предпринято не было. Доказательств, свидетельствующих о том, что ответчиком Вертинской Т.Ф. были предприняты все возможные действия для заключения спорного договора, однако истец Кулиш Т.Ю. от его заключения уклонилась, в материалы дела не представлено. Поскольку Вертинская Т.Ф. продала долю с нарушением преимущественного права истца на покупку доли, истец имеет право

требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, в связи с чем иск подлежит удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковое требование Кулиш Татьяны Юрьевны удовлетворить.

Перевести на Кулиш Татьяну Юрьевну (05.07.1960 г.р., уроженка г. Иркутска, СНИЛС 065-736-120 70) права и обязанности покупателя - Кульгавого Дмитрия Сергеевича по договору купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру от 27.04.2023, заключенному между Вертинской Татьяной Феликсовной и Кульгавым Дмитрием Сергеевичем, в отношении 123/200 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Иркутск, ул. Миронова, д. 3, кв. 81, кадастровый номер 38:36:000033:21267.

Денежные средства в размере 1 310 630 рублей, внесенные Кулиш Татьяной Юрьевной на счет Судебного департамента в Иркутской области, передать Кульгавому Дмитрию Сергеевичу в установленном законом порядке.

Решение может быть обжаловано в Иркутский областной суд через Свердловский районный суд г.Иркутска в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Председательствующий:



Е.А. Лазарева

Решение в окончательной форме изготовлено: 15.01.2024.

