

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 января 2025 года

г. Иркутск

Октябрьский районный суд г. Иркутска в составе председательствующего судьи Колесниковой В.С., при секретаре судебного заседания Номинат М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-116/2025 по исковому заявлению Буранова Николая Анатольевича к Игдербасеву Александру Владимировичу, Кульгавому Дмитрию Сергеевичу о переводе прав и обязанностей покупателя доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество,

УСТАНОВИЛ:

в обоснование исковых требований указано, что 29.08.2013 Буранов Н.А. и Буранов Ю.А. после смерти матери унаследовали в равных долях 3-комнатную квартиру на 1 этаже, расположенную по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Байкальская, д.226, кв.19, общая площадь 61,8 кв.м., кадастровый номер 38:36:000023:5619. Доля в размере 1/2 в праве общей собственности на квартиру, принадлежавшая брату, была продана им и далее отчуждалась следующим образом: 28.04.2021 собственником доли стала Буйлова А.П., основание: договор купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру от 27.04.2021. От имени Буйловой А.П. сделку по доверенности заключал Кульгавый Д.С.; 29.12.2023 собственником доли стал Кульгавый Д.С., основание: договор купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру; 15.02.2024 собственником доли стал Игдербасев А.В., основание: договор купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру от 13.02.2024. После смерти матери в квартире проживал истец со своей супругой и двумя малолетними детьми. Решением Октябрьского районного суда г.Иркутска от 23.09.2021 по делу № 2-2854/2021 Буйлова А.П. была вселена в квартиру с передачей в ее пользование одной комнаты с балконом. В марте 2024 г. истец получил выписку из ЕГРН по состоянию на 11.03.2024, из которой впервые узнал о том, что Буйлова А.П. продала Долю Кульгавому Д.С., а тот продал Долю Игдербасеву А.В. О данных сделках купли-продажи Доли истец извещен не был. Предложения о покупке Доли ни от Буйловой А.П., ни от Кульгавого Д.С. истцу не поступали. Считает, что было нарушено преимущественное право покупки Доли и истец имеет право требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя Доли.

На основании изложенного, с учетом уточнений, истец просит суд перевести на Буранова Николая Анатольевича права и обязанности покупателя доли в размере 1/2 в праве общей собственности на квартиру, расположенную по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Байкальская, д.226, кв.19, кадастровый номер 38:36:000023:5619, по договору купли-продажи от 13.02.2024, заключенному между Кульгавым Дмитрием Сергеевичем и Игдербасевым Александром Владимировичем.

В возражениях на иск представитель ответчика Кульгавого Д.С. – Смирницкая М.А. просит суд отказать в удовлетворении исковых требований. При этом указывает, что в соответствии с п. 8 указанного договора извещение Буранову Н.А. о намерении продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19, кадастровый номер 38:36:000023:5619, засвидетельствовано Малышевой Е.В. нотариусом Ачинского нотариального округа 15.02.2021г., зарегистрировано в реестре № 24/151-н/24-2021-3-153, имеется.

В возражениях на уточненный иск представитель ответчика Игдербасева А.В. – Литвинов А.В. просит суд отказать в удовлетворении исковых требований. При этом указывает, что Кульгавым Д.С. соблюдены положения пункта 2 статьи 250 ГК РФ, регулирующего порядок извещения продавцом остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю, поскольку заявления извещения о намерении продать принадлежащие ему доли в праве собственности на квартиру были направлены заказными письмами в адрес истца. Истец намеренно уклонялся от получения оферты и не получил письма по своей вине.

Истец Буранов Н.А. и его представитель в судебном заседании исковые требования поддержали, просили их удовлетворить.

Истец Буранов Н.А. в судебном заседании пояснил, что в апреле 2023 выехал из спорной квартиры, расположенной по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19 по месту проживания по адресу: г.Иркутск, ул.Киевская, 17, кю 1а уведомление о продаже доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру не получал, сообщений, телефонных звонков с предложением о выкупе доли от ответчиков также не поступало.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте извещения надлежаще.

Исследовав представленные доказательства, в том числе отказанной матернал КУСП № 3591, № 3380, № 3381, оценив их в совокупности и каждое в отдельности, суд пришел к следующему выводу.

Согласно 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, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении (п. 1).

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 (пункт 2).

Приведенные положения закона по своему содержанию направлены на защиту и обеспечение баланса интересов всех участников общей долевой собственности, были учтены судами при рассмотрении настоящего дела.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что Буранов Н.А. является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 61,8 кв.м., кадастровый номер 38:36:000023:5619, расположенную по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Сособственником указанного жилого помещения ранее являлся Буранов Ю.А., который в соответствии с договором купли-продажи от 27.04.2021 продал 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 61,8 кв.м., кадастровый номер 38:36:000023:5619, расположенную по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19, Буйловой А.П.

Буйлова А.П., в свою очередь, продала 1/2 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру Кульгавому Д.С. на основании договора купли-продажи от 29.12.2023.

В настоящее время собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 61,8 кв.м., кадастровый номер 38:36:000023:5619, расположенную по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19, является Игдербаяев А.В. на основании договора купли-продажи от 13.02.2024, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

По смыслу приведенных выше правовых предписаний, обязанность продавца по уведомлению других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать выполненной с момента доставки адресатам соответствующего сообщения. Сообщение не может считаться доставленным, если оно не было вручено адресату по обстоятельствам, от него независящим. При этом бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по извещению других участников долевой собственности в силу положений ч. 1 ст. 56 ГК РФ должно быть возложено на продавца.

В соответствии с ч.ч. 1 и 2 ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате, нотариус передает заявления и (или) иные документы физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам. В состав передаваемых документов включается сопроводительное письмо нотариуса.

Документы на бумажном носителе могут быть переданы лично под расписку, направлены по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или переданы с использованием технических средств, в том числе информационно-телекоммуникационных сетей.

Исходя из представленных в материалы дела доказательств, судом установлено, что Кульгавый Д.С. выполнил обязанность продавца по уведомлению Буранова Н.А. о продаже своей доли постороннему лицу.

30.12.2023 Кульгавый Д.С. направил в адрес Буранова Н.А. извещение о намерении продать 1/2 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, о чем в материалах дела имеется нотариальный протокол фиксирования информации от 13.02.2024, кассовые чеки, опись вложения.

Извещение было направлено в адрес Буранова Н.А. по двум адресам: г. Иркутск, ул. Киевская, д. 17, кв. 1А (ШПИ 66583090012604), г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19 (ШПИ 66583090012642).

Почтовое отправление с почтовым идентификатором 66583090012604 возвращено отправителю 03.02.2024 из-за истечения срока хранения. Согласно отчету об отслеживании 03.01.2024 в 15:41 отправление передано почтальону, в 15:42 зафиксирована неудачная попытка вручения отправления.

Дата возврата почтового конверта 09.02.2024.

Истцом в материалы дела представлен скриншот программы «2ГИС», согласно которому пешний маршрут от почтового отделения (г. Иркутск, ул. Киевская, д. 17) до адресата (г. Иркутск, ул. Киевская, д. 17, кв. 1А) составляет около 6 минут (500 метров).

Таким образом, почтальон физически не мог за одну минуту доставить адресату уведомление о продаже доли, что свидетельствует о ненадлежащем извещении Буранова Н.А. о продаже доли Игдербаяеву А.В.

Согласно ответу АО «Почта России» от 18.11.2024, фиксация передачи извещений не производится, подтвердить или опровергнуть факт доставки извещения не представляется возможным.

Также, в материалы дела представлен ответ АО «Почта России» на запрос Игдербаяева А.В. о некорректном отражении статуса регистрируемых почтовых отправлений, из которого следует, что РПО № 66583090012604 03.01.2024 в 15:10 поступило в ОПС Иркутск 664003. Первичная доставка отправления была осуществлена 03.01.2024 в 18:30. Получателя в день доставки не было дома. Почтальон оставил извещение о поступлении РПО в почтовом ящике. Клиент в отделение почтовой связи за получением отправления не явился. Начальником ОПС Иркутск 664003 Жегаловой НВ. была признана вина по некорректному отражению статуса «Неудачная попытка вручения» в системе ЕАС ОПС по РПО № 66583090012604 03.01.2024, а именно ошибочно осуществила закрытие накладной ф. 16-дп сразу после передачи отправления почтальону в доставку.

Однако, суд относится критически к представленному стороной ответу, поскольку отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 66583090012604 размещен в открытом доступе на официальном сайте АО «Почта России».

При этом, в нарушение требований ч. 2 ст. 250 ГК РФ договор купли-продажи доли в квартире между Кульгавым Д.С. и Игдербаяевым А.В. заключен 13.02.2024, то есть до истечения месячного срока, установленной указанной нормой права.

Пунктом 1 ст. 165.1 ГК РФ предусмотрено, что заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Требование об извещении можно признать исполненным, если продавец представит доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по месту жительства или последнему известному месту жительства собственников.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части I Гражданского кодекса Российской Федерации», юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия.

Установив нарушение правил приема, хранения и вручения регистрируемого почтового отправления АО «Почта России» заказного письма с почтовым идентификатором № 66583090012604 на имя Буранова Н.А., с учетом требований ч. 2 ст. 250 ГК РФ, суд полагает требования истца о переводе прав и обязанностей покупателя доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество законные, обоснованные и подлежащие удовлетворению.

Денежные средства в размере 1 300 000 руб. зачислены истцом Бурановым Н.А. на счет Управления судебного департамента Иркутской области, что подтверждается чеком по операции от 11.11.2024.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Буранова Николая Анатольевича удовлетворить.

Перевести на Буранова Николая Анатольевича, 26.08.1961 года рождения, урож. г. Иркутск (СНИЛС 134-380-914-51) права и обязанности покупателя по договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 13.02.2024, заключенному между Кульгавым Дмитрием Сергеевичем и Игдербасевым Александром Владимировичем, в отношении 1/2 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 226, кв. 19, кадастровый номер 38:36:000023:5619.

Денежные средства в размере 1 300 000 рублей 00 копеек, внесенные Бурановым Николаем Анатольевичем на счет Судебного департамента в Иркутской области, передать в установленном законом порядке.

Решение может быть обжаловано в Иркутский областной суд через Октябрьский районный суд г. Иркутска в течение месяца со дня изготовления мотивированного текста решения.

Судья

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ
КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00ecbf56bb575e04f6e7650b2fcefb42c
Владелец: Колесникова Валентина Сергеевна
Действителен: с 23.10.2024 по 16.01.2026

В.С. Колесникова

Мотивированный текст решения суда изготовлен 03.03.2025.