



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов

Дело №А57-5267/2020

11 сентября 2020 года

Резолютивная часть решения оглашена 07 сентября 2020 г.

Полный текст решения изготовлен 11 сентября 2020 г.

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи А.И. Михайловой, при ведении протокола секретарем О.И. Подушкиной, рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя Главы КФХ Суворова Александра Ильича

заинтересованное лицо:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области

о признании незаконными решений об отказе в государственной регистрации, оформленные в уведомлениях: №64/208/001/2019-2861 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2860 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2858 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2859 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2862 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2863 от 22.10.2019, №64-0-1-208/3002/2019-247 64/208/002/2019-291 от 17.10.2019, №64-0-1-208/3002/2019-297 64/208/002/2019-350 от 03.12.2019,

об обязанности Управления Росреестра по Саратовской области совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности и зарегистрировать право собственности ИП Главы КФХ Суворова А.И. на следующие объекты недвижимости:

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-склад общей площадью 378 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:88, расположенный по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:91, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-столовая общей площадью 225,8 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:90, расположенная по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210420:278, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:92, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание (нефтебаза) общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание хозинвентаря общей площадью 82 кв.м., кадастровый номер 64:222:002:000120700:А7, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»,

при участии:

заявитель лично, паспорт обозревался, представитель по доверенности Дарвина Ю.С. по доверенности от 05.03.2020, диплом о ВЮО обозревался,

от Управления Росреестра по Саратовской области - Андриясова А.А. по доверенности от 09.01.2020,

у с т а н о в и л: в Арбитражный суд Саратовской области обратился индивидуальный предприниматель Глава КФХ Суворов Александр Ильич с уточненными в порядке ст. 49 АПК РФ требованиями об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области осуществить государственную регистрацию права собственности индивидуального предпринимателя Главы КФХ Суворова Александра Ильича на объекты недвижимости: -нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -склад общей площадью 378 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:88, расположенный по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:91, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -столовая общей площадью 225,8 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:90, расположенная по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210420:278, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:92, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -нежилое здание (нефтебаза) общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»; -нежилое здание хозинвентаря общей площадью 82 кв.м., кадастровый номер 64:222:002:000120700:А7, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ».

Представитель Управления возражал против удовлетворения указанных требований по основаниям, изложенным в отзыве.

Заявитель поддержал уточненные требования.

Из материалов дела следует, что решением Арбитражного суда Саратовской области, по делу №А57-25Б/01-23, от 12.04.2001 СПК с/х артель «Волга» был признан несостоятельным (банкротом). В отношении него было открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим СПК с/х артель «Волга» назначен Кузюткин Николай Михайлович.

Между СПК с/х артель «Волга» в лице конкурсного управляющего Кузюткина Н.М. и ИП Главой КФХ Суворовым А.И. заключен ряд договоров купли-продажи нежилого фонда:

1. договор купли-продажи нежилого фонда №1 от 28.08.2001 (предмет договора: конюшня, телятник 1965 года, мастерская 1965 года постройки, коровник 1964 года постройки) (том 1 л.д. 57);

2. договор купли-продажи нежилого фонда №2 от 28.08.2001 (предмет договора: Помещение КРС 1976 года постройки, овчарня, ветсанпропуск, телятник) (том 1 л.д. 56)

3. договор купли-продажи нежилого фонда №3 от 28.08.2001 (предмет договора: зернохранилище, 1966 года постройки; зерносклад, 1975 года постройки; склад №2, 1974 года постройки; здание правления СПК, 1968 года постройки) (том 1 л.д. 59);

4. договор купли-продажи нежилого фонда №4 от 28.08.2001 (предмет договора: здание хозинвентаря 1978 года постройки, столовая 1975 года постройки, ограждения столовой 1998 года постройки, ограждения МТМ) (том 1 л.д. 62).

Между сторонами подписаны акты приема-передачи объекта нежилого фонда в собственность от 28.08.2001 (том 1 л.д. 58, 60, 61, 81).

ИП Глава КФХ Суворов А.И. обратился в Управление с заявлением о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости:

- нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- склад общей площадью 378 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:88, расположенный по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:91, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- столовая общей площадью 225,8 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:90, расположенная по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210420:278, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:92, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- нежилое здание (нефтебаза) общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

- нежилое здание хозинвентаря общей площадью 82 кв.м., кадастровый номер 64:222:002:000120700:А7, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ».

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области приняты уведомления о приостановлении государственной регистрации:

1. №64/208/001/2019-2860 от 22.10.2019 (объект недвижимости склад общей площадью 378 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:88, расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 23-26);

2. №64/208/001/2019-2861 от 22.10.2019 (объект недвижимости: нежилое здание площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 27-30);

3. №64/208/001/2019-2858 от 22.10.2019 (объект недвижимости: нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:91, расположенное по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 31-34).

4. №64/208/001/2019-2862 от 22.10.2019 (объект недвижимости: нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210420:278, расположенное по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 35-38).

5. №64/208/001/2019-2863 от 22.10.2019 (объект недвижимости: нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:92, расположенное по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 39-42).

6. №64-0-1-208/3002/2019-247 64/208/002/2019-291 от 17.10.2019 (объект недвижимости: нежилое здание (нефтебаза) общей площадью 77,5 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 43-46).

7. №64-0-1-208/3002/2019-297 64/208/002/2019-350 от 03.12.2019 (объект недвижимости: нежилое здание хозинвентаря общей площадью 82 кв.м., инвентарный номер 63:222:002:000120700:А7, расположенное по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 47-51).

8. №64/208/001/2019-2859 от 22.10.2019 (объект недвижимости: столовая общей площадью 225,8 кв.м., лит. А4, кадастровый номер 64:16:210403:90, расположенная по адресу: Саратовская область, р-н Красноармейский, с. Дубовка, территория «МТФ») (том 1 л.д. 52),

в которых со ссылкой на пункт 1 статьи 21, пункт 3 статьи 15 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 указано, что заявление о государственной регистрации перехода права собственности от СПК с/х артель «Волга» в лице конкурсного управляющего Кузюткина Н.М. представлено не было.

Осуществление действий по государственной регистрации права собственности приостановлено до 22.01.2020.

Не согласившись с решениями Управления о приостановлении регистрации, заявитель обратился в Арбитражный суд Саратовской области с вышеуказанным заявлением.

Доводы заявителя сводятся к тому, что в настоящее время конкурсное производство в отношении СПК с/х артель «Волга» завершено; 20.11.2002 в ЕГРЮЛ внесена запись о прекращении деятельности СПК с/х артель «Волга», в связи с чем полномочия конкурсного управляющего Кузюткина Н.М. на подписание документов для регистрации договоров отсутствует.

Арбитражный суд, изучив материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу об удовлетворения заявленных требований.

В соответствии с абзацем 1 пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзацем 1 пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ).

Согласно п.п. 1, 4 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости":

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим

Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

4. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с:

- 1) возникновением права на созданный объект недвижимости в случае, указанном в [пункте 1 части 5](#) настоящей статьи;
- 2) возникновением права на образованный земельный участок в случаях, указанных в [пунктах 8 - 10 части 5](#) настоящей статьи;
- 3) прекращением прав на объект недвижимости (за исключением прекращения прав в случаях, указанных в [пункте 3 части 3](#) настоящей статьи);
- 4) переходом права на объект недвижимости;
- 5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
- 6) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;
- 7) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

В пункте 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца - юридического лица судам необходимо учитывать следующее:

Покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд по правилам главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя. В резолютивной части решения суд обязывает государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности.

В случае ликвидации юридического лица, являвшегося продавцом по договору купли-продажи недвижимого имущества до государственной регистрации перехода права собственности на это имущество к покупателю, последний вправе требовать такой регистрации на основании своего заявления.

Из материалов дела следует, что решением Арбитражного суда Саратовской области, по делу №А57-25Б/01-23, от 12.04.2001 СПК с/х артель «Волга» был признан несостоятельным (банкротом).

В отношении кооператива было открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим СПК с/х артель «Волга» назначен Кузюткин Николай Михайлович.

15.10.2002 определением Арбитражного суда Саратовской области по делу №А57-25Б/01-23 завершено конкурсное производство в отношении СПК с/х артель «Волга».

Согласно выписке из ЕГРЮЛ 20.11.2002 прекращена деятельность юридического лица СПК с/х артель «Волга» в связи с его ликвидацией по решению суда.

28.08.2001 между СПК с/х артель «Волга» в лице конкурсного управляющего Кузюткина Н.М. и ИП Главой КФХ Суворовым А.И. заключены договоры купли-продажи нежилого фонда №1, №2, №3, №4.

Указанные договоры купли-продажи нежилого фонда от 28.08.2001 не расторгнуты и не оспорены в судебном порядке, оснований считать договор не соответствующим по своему содержанию и форме положениям действующего законодательства, а, соответственно, незаключенным, не имеется.

Факт передачи спорных объектов недвижимости подтверждается актами приема-передачи объекта нежилого фонда в собственность по договору купли-продажи от 28.08.2001.

Таким образом, материалами дела подтверждено, что принятые на себя сторонами по договору купли-продажи обязательства по оплате и передаче недвижимого имущества исполнены в полном объеме. Заявитель представил в регистрирующий орган все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты недвижимости, единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю послужило отсутствие продавца.

Поскольку СПК с/х артель «Волга» ОГРН 1026401733380 ликвидировано, при отсутствии правопритязаний третьих лиц на спорное имущество, отказ заявителю в государственной регистрации права собственности не соответствует вышеназванным нормам права и противоречит принципу правовой определенности.

Кроме того, судом установлено, что Н.М. Кузюткин умер.

Таким образом, с учетом правовой позиции ВС РФ и ВАС РФ переход права собственности к покупателю может быть зарегистрирован в случае ликвидации продавца на основании заявления покупателя, только если отсутствие продавца является единственным препятствием для регистрации перехода права собственности.

Также, в данном случае учтено, что в материалы дела №А57-25Б/01-23 конкурсным управляющим Н.М. Кузюткиным представлен отчет о конкурсном производстве СПК с/х артель «Волга» 2002 года, согласно которому между СПК с/х артель «Волга» и ИП Главой КФХ Суворовым А.И. были заключены договоры купли-продажи от 28.08.2001 №1, №2, №3, №4. Сумма, полученная от реализации имущества, была направлена на погашение задолженности.

На основании вышеизложенного, суд полагает, что требования заявителя подлежат удовлетворению.

В ходе судебного заседания Предпринимателем заявлен отказ от требований о признании незаконными решений об отказе в государственной регистрации, оформленные в уведомлениях: №64/208/001/2019-2861 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2860 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2858 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2859 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2862 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2863 от 22.10.2019, №64-0-1-208/3002/2019-247 64/208/002/2019-291 от 17.10.2019, №64-0-1-208/3002/2019-297 64/208/002/2019-350 от 03.12.2019.

В соответствии с пунктом 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в суде соответствующей инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если истец отказался от иска и отказ принят арбитражным судом.

Суд принимает отказ от части заявленных требований, так как это не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц и прекращает производство по делу в указанной части.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

## РЕШИЛ:

Принять отказ от заявленных требований в части признания незаконными решений об отказе в государственной регистрации, выраженных в уведомлениях: №64/208/001/2019-2861 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2860 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2858 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2859 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2862 от 22.10.2019, №64/208/001/2019-2863 от 22.10.2019, № 640-1-208/3002/2019-247 64/208/002/2019-291 от 17.10.2019, № 64-0-1-208/3002/2019-297 64/208/002/2019-350 от 03.12.2019. Производство по делу в указанной части прекратить.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области осуществить государственную регистрацию права собственности индивидуального предпринимателя Главы КФХ Суворова Александра Ильича на объекты недвижимости:

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-склад общей площадью 378 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:88, расположенный по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:91, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-столовая общей площадью 225,8 кв.м., лит. А, кадастровый номер 64:16:210403:90, расположенная по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210420:278, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание общей площадью 648 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:92, расположенное по адресу: Саратовская область, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание (нефтебаза) общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер 64:16:210403:89, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ»;

-нежилое здание хозинвентаря общей площадью 82 кв.м., кадастровый номер 64:222:002:000120700:А7, расположенное по адресу: Саратовская области, Красноармейский район, с. Дубовка, территория «МТФ».

Решение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные статьями 257- 259, 273-276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации путем подачи жалобы через Арбитражный суд Саратовской области.

Судья

А.И. Михайлова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 22.08.2019 11:18:50  
Кому выдана Михайлова Арина Ишхановна