

**Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**

**г. Ханты-Мансийск
13 марта 2019 г.**

Дело № А75-19*/2018**

Резолютивная часть решения объявлена 05 марта 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено 13 марта 2019 г.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи ***, при ведении протокола секретарем ***, рассмотрев в открытом судебном заседании дело исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «***» (ОГРН ***, ИНН ***, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. ***) к индивидуальному предпринимателю *** (ИНН ***), обществу с ограниченной ответственностью «***» (ОГРН ***, ИНН ***, место нахождения: 400039, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. ***) об освобождении имущества от ареста, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: судебный пристав-исполнитель отдела судебных приставов по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району Управления федеральной службы судебных приставов по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре ***, Администрация Нижневартовского района, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, Администрация городского поселения Излучинск, акционерное общество «***», с участием представителя индивидуального предпринимателя *** Михальчук Ольги Дмитриевны, участвующих в деле,

у с т а н о в и л : общество с ограниченной ответственностью «***» (истец) обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иском к индивидуальному предпринимателю ***, обществу с ограниченной ответственностью «***» об освобождении от ареста квартиры № ***, площадью *** кв.м., кадастровый номер ***, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинский, ул. **. Исковые требования нормативно основаны на подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 119 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Определением от 07.12.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены судебный пристав-исполнитель отдела судебных приставов по г. Нижневартовску и Нижневартовскому району Управления федеральной службы судебных приставов по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре, Администрация Нижневартовского района, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре. Определением от *** судебное заседание по делу отложено на 05.03.2019, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация городского поселения Излучинск, акционерное общество «***». На основании статей 122, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие представителей сторон и третьих лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания. Индивидуальный предприниматель *** в представленном отзыве на исковое заявление в удовлетворении заявленных истцом требований просит отказать (том 2 л.д. 69). Общество с ограниченной ответственностью «***» представило отзыв, в котором заявлено о признании иска. Согласно части 3 статьи 49 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично. В силу части 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не принимает признание ответчиком иска, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу. Учитывая что представитель индивидуального предпринимателя *** Михальчук Ольга Дмитриевна второй ответчик, не согласен с исковыми требованиями, суд не принимает признание иска.

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в отзыве на иск оставляет принятие решение на усмотрение суда (том 2 л.д. 1). Администрация городского поселения Излучинск, акционерное общество «***» свои правовые позиции по делу не выразили. Изучив доводы иска и отзывов на него, исследовав материалы дела, суд установил следующее. Решением Арбитражного суда Волгоградской области от *** по делу № А12-*/2017, вступившим в законную силу, с общества с ограниченной ответственностью «***» в пользу индивидуального предпринимателя *** взысканы задолженность за оказание транспортных услуг в размере * *** * руб. 00 коп., пени в размере * *** * руб. 00 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере * *** * руб., всего * *** * руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере *** руб. 00 коп. (том 1 л.д. 110). На основании указанного судебного акта взыскателю *** выдан исполнительный лист серии ФС № ***, по предъявлению которого к исполнению судебным приставом-исполнителем отдела судебных приставов по г. Нижневартовску Управления Федеральной службы судебных приставов по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре *** возбуждено исполнительное производство № *** судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о наложении ареста на регистрационные действия на имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, ул. ***, многоквартирный дом четырех квартирный, двухэтажный жилой дом, кадастровый номер ***, находящихся на праве собственности общества с ограниченной ответственностью «***» арест имущества, принадлежащего должнику обществу с ограниченной ответственностью «***». Вместе с тем, на момент возбуждения исполнительного производства истец считает себя собственником арестованного имущества по следующим основаниям. Администрацией Нижневартовского района и закрытым акционерным обществом «***» подписан договор аренды земельного участка на землях населенных пунктов для комплексного освоения в целях жилищного строительства от *** (том 1 л.д. 15), по условиям пунктов 1.1, 1.2., 1.5., 1.7. которого, арендодатель сдал, а арендатор принял в аренду земельный участок площадью *** кв.м. с кадастровым номером № *** под комплексное освоение в целях строительства (малоэтажная жилая застройка), на срок с *** по ***. Данный договор прошел государственную регистрацию, о чем имеются соответствующие отметки (том 1 л.д. 21). Дополнительным соглашением от ***, прошедшим государственную регистрацию, стороны внесли изменения в пункт 1.7. договора аренды земельного участка на землях населенных пунктов для комплексного освоения в целях жилищного строительства от ***, установив срок аренды с *** по ***. Соглашением от *** о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от *** (то 1 л.д. 41) закрытое акционерное общество «***» передало, а общество с ограниченной ответственностью «***» приняло на себя с даты государственной регистрации соглашения, права и обязанности закрытого акционерного общества «***», возникающие по договору аренды от *** в отношении земельного участка площадью *** га (кадастровый номер ***), предоставленного под комплексное освоение в целях жилищного строительства (малоэтажная жилая застройка), категория земель – земли населенных пунктов, заключенного между Администрацией Нижневартовского района и закрытым акционерным обществом «***». По акту приема-передачи от *** земельный участок был передан обществу с ограниченной ответственностью «***» (том 1 л.д. 45). Истцом и обществом с ограниченной ответственностью «***» подписан договор от *** о передаче прав

и обязанностей по договору аренды земельного участка от *** (том 1 л.д. 30), по условиям которого общество с ограниченной ответственностью «***» передало, а истец принял на себя с даты государственной регистрации договора права и обязанности общества с ограниченной ответственностью «***», возникшие по договору аренды земельного участка от *** в отношении земельного участка площадью *** га (кадастровый номер ***), предоставленного под комплексное освоение в целях жилищного строительства (малоэтажная жилая застройка), категория земель – земли населенных пунктов, заключенного между Администрацией Нижневартовского района и обществом с ограниченной ответственностью «***»; земельный участок расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск; договор аренды от *** зарегистрирован в Едином государственном реестре прав №***. Обществом с ограниченной ответственностью «***» подтверждено, что с момента перехода прав и обязанностей по договору аренды арендатору перешли все права на всё движимое и недвижимое имущество, расположенное на данном земельном участке, а также на все инженерные сети и коммуникации, а также общество с ограниченной ответственностью «***» передало истцу всю проектную и разрешительную документацию, относящуюся к застройке данного земельного участка в соответствии с целями, указанными в договоре аренды от *** (пункт 1 данного договора). Актом приема-передачи недвижимого имущества от *** общество с ограниченной ответственностью «***» передало, а общество с ограниченной ответственностью «***» приняло недвижимое имущество – многоквартирный дом (четырёх квартирный, двухэтажный жилой дом) с кадастровым номером ***, общей площадью жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) *** кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, ул. ***, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от ***, выданное Администрацией Нижневартовского района (том 1 л.д. 36, 37).

Истцом (покупатель) и обществом с ограниченной ответственностью «***» (продавец) подписан договор купли-продажи недвижимого имущества от *** (том 1 л.д. 135), по условиям которого продавец обязался передать в собственность покупателю, а покупатель принять и оплатить недвижимое имущество общей площадью *** кв.м. в следующем составе: восьми квартирный двухэтажный жилой дом, назначение: многоквартирный дом, площадью *** кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождения) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, ул. ***, кадастровый (условный) номер: ***, которое расположено на земельном участке размером. Согласно пункту 1.3. данного договора недвижимое имущество принадлежит продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним *** сделана запись регистрации № ***. Пунктом 2.1. данного договора стоимость недвижимого имущества определена в размере ** *** руб. 00 коп. Данный договор прошел государственную регистрацию, о чем имеются соответствующие отметки (том 1 л.д. 138). Сторонами подписан акт приема-передачи недвижимого имущества (том 1 л.д. 139). Акционерным обществом «***» (цедент) и истцом (цессионарий) подписан договор уступки требования (цессии) от *** (том 3 л.д. 106), по условиям которого цедент уступает цессионарию, а цессионарий принимает требование получить от должника в собственность денежные средства в размере ** *** руб. 00 коп., которые должник обязан вернуть, как стоимость товара ранее оплаченного цедентом и не поставленного в установленный срок по договору поставки № *** от *** должником – обществом с ограниченной ответственностью «***», цессионарию также уступаются права, связанные с передаваемым требованием. Согласно пункту 2.1. данного договора, цена уступки требования составила 50 процентов от цены уступаемого требования. Уведомлением от *** истец сообщил обществу с ограниченной ответственностью «***» о состоявшейся уступке права требования задолженности (том 3 л.д. 125). Истцом (покупатель) и обществом с ограниченной ответственностью «***» (продавец) подписан договор купли-продажи недвижимости от *** (том 3 л.д. 126), по условиям которого продавец обязался передать в

собственность покупателя, а покупатель принять и оплатить недвижимое имущество: четырех квартирный двухэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, ул. ***, общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас): *** кв.м. Пунктом 2.1. данного договора стоимость недвижимого имущества определена в размере *** руб. 00 коп., налог на добавленную стоимость 18 процентов в сумме *** руб. 00 коп. не включается в цену, а начисляется и уплачивается сверх нее. Данный договор государственную регистрацию не прошел.

Исследовав материалы дела, изучив доводы иска и отзывов на него, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований, исходя из следующего. Согласно статье 64 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) в процессе исполнения требований исполнительных документов судебный пристав-исполнитель вправе в целях обеспечения исполнения исполнительного документа накладывать арест на имущество, в том числе денежные средства и ценные бумаги, изымать указанное имущество, передавать арестованное и изъятое имущество на хранение. Меры принудительного исполнения применяются судебным приставом-исполнителем после возбуждения исполнительного производства и истечения срока для добровольного исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе (статья 68 Закона об исполнительном производстве). Взыскание на имущество должника по исполнительным документам обращается в первую очередь на его денежные средства в рублях и иностранной валюте или иные ценности, в том числе находящиеся на счетах, во вкладах или на хранении в банках и иных кредитных организациях (часть 3 вышеуказанной статьи Закона). Частью 1 статьи 80 Закона об исполнительном производстве предусмотрено право судебного пристава-исполнителя в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, в том числе и в течение срока, установленного для добровольного исполнения должником содержащихся в исполнительном документе требований, наложить арест на имущество должника. При этом судебный пристав-исполнитель вправе не применять правила очередности обращения взыскания на имущество должника.

Арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объем, и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учетом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования и других факторов (часть 4 статьи 80 Закона об исполнительном производстве). В соответствии с частью 1 статьи 80 Закона об исполнительном производстве в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, судебный пристав-исполнитель вправе наложить арест на имущество должника. В случае возникновения спора о принадлежности имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключении его из акта описи и ареста имущества (пункт 1 статьи 119 Закона об исполнительном производстве). Как разъяснено в пункте 50 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу статьи 119 Закона об исполнительном производстве при наложении ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не принадлежащее должнику, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладельчий залогодержатель) вправе обратиться

с иском об освобождении имущества от ареста. Об иском порядке рассмотрения требования об освобождении имущества, включая имущественные права, от ареста (исключении из описи) в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, указано в пункте 1 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых споров, возникающих в ходе исполнительного производства». Из разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются в соответствии с подведомственностью дел по правилам искового производства независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов (пункт 51). В соответствии с пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Согласно пункту 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Пунктом постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010

«О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика. Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца. В подтверждение принадлежности ему спорного имущества истцом представлены следующие документы: договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, договор купли-продажи недвижимости, договор аренды земельного участка. Вместе с тем, договор купли-продажи недвижимости не прошел государственную регистрацию в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации. По общему правилу (если иное не предусмотрено законом) договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания. В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на недвижимость на дату заключения договора купли-продажи само по себе не влияет недействительность такого договора как основания возникновения соответствующего обязательства и стороны договора купли-продажи недвижимости вправе обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности к покупателю, но только после оформления данного права за продавцом в установленном законом порядке. При этом право собственности покупателя на объект недвижимости согласно статье 223 Гражданского кодекса Российской Федерации возникает с момента его государственной регистрации. На момент заключения договора купли-продажи недвижимости право собственности продавца – общества с ограниченной ответственностью «***» на являющийся предметом договора четырех квартирный двухэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Российская

Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, ул. ***, общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас): *** кв.м., зарегистрировано не было. Впоследствии, уже в рамках совершения исполнительных действий, за обществом с ограниченной ответственностью «***» зарегистрировано право собственности на спорное имущество квартиру № ***, площадью *** кв.м., кадастровый номер ***, номер кадастрового квартала ***, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости ***, дата присвоения кадастрового номера ***, тип этажа: этаж № 1, этаж № 2, место нахождения: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинский, ул. *** что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом, спорный объект предметом договора купли-продажи недвижимости не являлся. В силу части 2 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Поскольку договор купли-продажи недвижимости не прошел государственную регистрацию, он для третьих лиц является незаключенным, соответственно не влечет каких-либо последствий. Ссылаясь на заключенность договора купли-продажи недвижимости, в отсутствие государственной регистрации, вправе лишь его стороны - общество с ограниченной ответственностью «***» и общество с ограниченной ответственностью «***». При таких обстоятельствах истец не представил доказательств принадлежности спорного имущества ему на праве собственности, зарегистрированное право собственности общества с ограниченной ответственностью «***» в установленном порядке не оспорил. При этом, истец является профессиональным участником рынка в сфере купли-продажи недвижимости и, зная, что соответствующий договор подлежит обязательной государственной регистрации, проявил неосмотрительность. На основании изложенного, в удовлетворении заявленных требований надлежит отказать. При подаче иска уплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб. 00 коп. В соответствии со статьями 101, 110, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание отказ в удовлетворении иска, расходы по уплате государственной пошлины в указанном размере суд относит на истца. Руководствуясь статьями 9, 16, 49, 64, 65, 71, 167, 168, 169, 170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Р Е Ш И Л :

в удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «***» отказать. Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. Не вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Судья
