РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

18 мая 2012 года Нагатинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего федерального судьи Шумовой О.В., при секретаре Фалилеевой Ю.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ш.А. В. к Ш.Г. К., С.А. В. о **переводе прав и обязанностей покупателя по договору** купли- продажи комнаты,

УСТНОВИЛ :

Ш.А.В. обратилась с иском к Ш.Г.К, С.А.В. о переводе на нее прав и обязанностей покупателя по договору купли- продажи комнаты <данные изъяты> в двухкомнатной квартире находящейся по адресу: <адрес изъят>, ссылаясь, что при его заключении было нарушено ее право преимущественной покупки.

В обоснование требований указала, что она, Ш.А.Л., на основании договора передачи <№ изъят>, от <дата изъята>. и свидетельства о государственной регистрации права собственности является собственником комнаты <данные изъяты>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенной в двухкомнатной коммунальной квартире по адресу: <адрес изъят>. Ее соседка предлагала выкупить у нее ее комнату <данные изъяты> начиная с <дата изъята> <дата изъята> за <данные изъяты>, на что она, Ш.А.В., дала согласие на сделку. Последнее, предложение, соседка озвучила 2 недели назад, на что она, Ш.А.В., дала свое согласие на приобретение комнаты <данные изъяты> по цене <данные изъяты> руб. Неделю назад пришли рабочие и начали производить ремонт соседней комнаты, объявив о том, что С.А.В. продала комнату Ш.Г.К. Последние годы за данную комнату коммунальные платежи оплачивала она, Ш.А.В., настоящий собственник отказался нести бремя по содержанию и оплаты коммунальных платежей. Она, Ш.А.В., не давала отказ от покупки данной комнаты, ни в устной, ни в письменной форме. Причин для оформления другой сделки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, не было основания. Никаких письменных, заказных уведомлений и другой почтовой корреспонденции она, Ш.А.В., не получала, никому отказом не отвечала. Совершенной сделкой нарушены ее права. (л.д. 7-8).

Истец Ш.А.В. и ее представитель И.М.П. в судебном заседании требования поддержали по основаниям, изложенным в исковом заявлении, дополнив, что о совершении сделки истцу стало известно в начале <дата изъята> года

Ответчик С.А.В. и ее представитель **адвокат Баклагова О.С.**, требования не признали, по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление (л.д. 81-82), ссылаясь на то, что нарушений преимущественного права покупки не имелось. Продавец доли С.А.В. неоднократно в устной, а потом и письменной форме через нотариуса ФИО4 уведомляла истицу Ш.А.В. о намерении продать свою долю в квартире. Законом не предусмотрено разыскивать соседку. Срок был соблюден. Оформлением договора купли- продажи комнаты занимались профессиональные риэлторы.

Ответчик Ш.Г.К. иск не признала, указав на то, что она, Ш.Г.К., приходила вместе с С.А.В. в квартиру, стучали истцу. Истец была дома, но дверь не открыла. После покупки комнаты, она, Ш.Г.К., предлагала истице отдать ей, Ш.Г.К., деньги, поскольку вариантов приобретения жилого помещения у нее было много, на что истец ответила, что деньги вернет тот кто их брал.

Третье лицо Управление Росреестра по Москве, будучи извещенным о дне слушания дела надлежащим образом, своего представителя в суд не направил. Через экспедицию суда поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствии их представителя, решение по существу оставили на усмотрение суда (л.д. 33-35).

Суд, изучив материалы дела, выслушав объяснения сторон, показания свидетелей, находит требования подлежащими отклонению, по следующим основаниям.

В соответствии с пп. 1 - 3 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.

В силу вышеназванной нормы права, продажа продавцом принадлежащей ему доли в праве общей собственности постороннему лицу возможна в следующих случаях: отказа остальных участников долевой собственности от покупки доли, а также в случае неприобретения остальными участниками долевой собственности продаваемой доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца.

Из материалов дела, пояснений сторон в судебном заседании установлено, что квартира по адресу: <адрес изъят> представляет собой двухкомнатную коммунальную квартиру с изолированными комнатами жилой площадью <данные изъяты> кв.м (комната <данные изъяты>) и жилой площадью <данные изъяты> кв.м. (комната <данные изъяты>) (л.д. 68).

Собственником комнаты <данные изъяты> жилой площадью <данные изъяты> кв.м являлась С.А. В. (ранее П.Е. В., изменившая фамилию в связи с регистрацией брака и имя при получении нового паспорта), на основании договора передачи <№ изъят> от <дата изъята>года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по городу Москве <дата изъята> года, ответчик по делу.

Истец Ш. А. В. является собственником комнаты <данные изъяты> жилой площадью <данные изъяты> кв.м. на основании договора передачи <№ изъят> от <дата изъята> года, зарегистрированного Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы <дата изъята> <дата изъята> (л.д. 10-11).

<дата изъята> года между С.А. В. (продавец), с одной стороны, и Ш.Г. К. (покупатель), с другой стороны, заключен договор купли-продажи комнаты, по которому С.А.В. продала, а Ш.Г.К. купила у нее комнату <данные изъяты> жилой площадью<данные изъяты> кв.м расположенную по адресу: <адрес изъят> (л.д. 46-47).

Стоимость жилого помещения согласно <данные изъяты> договора установлена сторонами в размере <данные изъяты> руб., каковую покупатель обязуется полностью уплатить продавцу после государственной регистрации настоящего договора и перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в течение одного дня.

Управлением Федеральной регистрационной службы по городу Москве <дата изъята> года произведена государственная регистрация договора купли- продажи комнаты и перехода права собственности на спорное жиле помещение и Ш.Г.К. выдано соответствующее свидетельство о государственной регистрации права. Комната передана С. А. В. (продавец) Ш.Г. К. (покупатель), взаиморасчет между сторонами произведен, что не оспаривается сторонами и данный факт считается судом установленным.

Заявляя требования о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи комнаты от <дата изъята> года истец указывает на то, что о намерении продать комнату ее не уведомляли, от приобретения спорного жилого помещения она не отказывалась, чем ответчики нарушили ее право преимущественной покупки спорного жилого помещения.

Суд находит данные доводы истца не состоятельными, поскольку они опровергаются собранными по делу доказательствами, показаниями свидетелей и материалами дела.

Допрошенный в судебном заседании свидетель ФИО1., знакомая ответчика показала, что помогала С.А.В. в <дата изъята> года собирать вещи из квартиры. Первый раз, когда они, ФИО1. и С. А.В. приехали, истица была дома. Она сразу уходила в свою комнату и С.А.В. с ней разговаривала через дверь. С. А.В. говорила истице, что она продает комнату, истица говорила, что у нее деньги будут только в <дата изъята>

Свидетель ФИО2 показал, что он риелтор, помогал проводить сделку, собирал документы. Он с С.А.В. неоднократно был на квартире, показывали квартиру, пытался встретиться с истицей, но истица их игнорировала, закрывала дверь изнутри, открывала дверь и уходила в комнату, общалась с ними через дверь, включала телевизор, на записки не отвечала. В адрес истицы направлялось уведомление заверенное нотариусом с предложением выкупить комнату за определенную сумму, было указано, что нужно в течении месяца прийти, в уведомлении была указана сумма в <данные изъяты> руб. Месяц нотариус ждал пока придет ответ, с момента уведомления прошло <дата изъята> месяца. Потом только нотариус дала ответ, что конверт вернулся.

Свидетель ФИО3., показала, что она подбирала комнату. Когда пришли смотреть комнату, соседка находилась дома, они постучали ей, но им никто не открыл. Истица уклонялась от разговора.

У суда нет оснований не доверять показаниям свидетелей, поскольку они последовательны, не противоречивы и подтверждаются материалами дела.

Как следует из материалов дела, <дата изъята> года, С.А. В. подписала заявление, адресованное Ш.А. В. о том что продает принадлежащую ей комнату <данные изъяты> в квартире коммунального заселения <данные изъяты>, находящейся по адресу: <адрес изъят>за <данные изъяты> руб. и предлагает в течение одного месяца с момента получения уведомления оформить договор купли- продажи указанного имущества за указанную выше сумму. В противном случае через месяц, указанное имущество будет продано другому лицу. Заявление удостоверено нотариусом г. Москвы ФИО4 и с сопроводительным письмом заказным отправлением направлено в адрес истца по месту ее регистрации (л.д. 42-43).

В материалах регистрационного дела имеется сообщение нотариуса г. Москвы <данные изъяты>. о том, что им направлялось Ш.А. В., зарегистрированной по адресу: <адрес изъят> заявление С.А. В. письме с предложением о реализации ею права преимущественной покупки <данные изъяты> в квартире коммунального заселения <данные изъяты> находящейся по адресу: <адрес изъят> за <данные изъяты> руб. Данное письмо вернулось в нотариальную контору <дата изъята> с пометкой на почтовом уведомлении "возвращается за истечением срока хранения".

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Статья 250 ГК РФ является своего рода ограничением права собственности в интересах других лиц - долевых сособственников. Данная норма четко регламентирует порядок реализации данного права как со стороны продавца, так и со стороны покупателя и указывает лишь на то, что остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается.

Представленные доказательства бесспорно подтверждают факт выполнения С.А.В. обязанности извещения другого участника долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, предписанной (обязанности) правилами п. 2 ст. 250 ГК РФ.

Анализируя выше изложенное, суд приходит к выводу что С.А.В. исполнила возложенную на нее законом обязанность, поскольку письменно и с указанием всех необходимых условий, указанных в законе, предлагала Ш.А.В. приобрести у нее комнату <данные изъяты> в квартире коммунального заселения <данные изъяты> находящейся по адресу: <адрес изъят>

При этом суд исходит из того, что то обстоятельство, что Ш.А.В. будучи зарегистрированной по месту жительства и постоянно проживая в спорной квартире, не получала заказных писем с предложениями С.А.В., отправленных от ее имени нотариусом, не является основанием считать, что имели место нарушения преимущественного права покупки со стороны продавца доли и не может ограничивать право сособственника на распоряжение своим имуществом.

Кроме того, как следует из показаний свидетелей истец знала о том, что ответчик С.А.В. продает принадлежащую ей комнату.

Суд находит не состоятельным доводы истца о том, что она была согласна на покупку комнаты и не отказывалась ни в устном, ни в письменном виде от приобретения спорного жилого помещения.

Согласно п. 1 ст. 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

В соответствии со ст. 443 ГК РФ ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом. Такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой.

Из буквального толкования положений ст. 250 ГК РФ, во взаимосвязи с положениями ст.ст. 438, 443 ГК РФ следует, что, при использовании своего преимущественного права, путем согласия на приобретение доли в праве общей собственности, участник долевой собственности должен приобрести продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения о продаже по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, иначе продавец вправе продать свою долю любому лицу. Согласие участника долевой собственности на приобретение доли недвижимого имущества на своих условиях означает отказ от предложения продавца.

Как следует из материалов дела, истец в течение двух месяцев с момента направления ей уведомления <дата изъята> (день совершения сделки) не воспользовалась своим правом преимущественной покупки и не заключила с ответчиком С.А.В. договор купли- продажи спорного жилого помещения.

При таких обстоятельствах суд находит, что требования о переводе прав и обязанностей покупателя подлежат отклонению.

На основании изложенного, ст. 250 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В иске Ш.А. В. к Ш.Г. К., С.А. В. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи комнаты - отказать.

После вступления решения в законную силу отменить меры по обеспечению иска, принятые судом по гражданскому делу Ш.А. В. к Ш.Г. К., С.А. В. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли- продажи комнаты, снять арест, наложенный определением Нагатинского районного суда г. Москвы <дата изъята> года на комнату <данные изъяты> в квартире <данные изъяты> расположенной по адресу: г. <адрес изъят> и арест, наложенный определением Нагатинского районного суда г. Москвы <дата изъята> года на денежные средства, находящиеся на счете <№ изъят>, открытом на имя Ш.А. В. в <данные изъяты> на сумму <данные изъяты> рубля <данные изъяты> коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

СУДЬЯ