



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
27 июля 2023 года

Дело №А41-24008/23

Резолютивная часть решения объявлена 19 июля 2023 года
Полный текст решения изготовлен 27 июля 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.В. Самороковской, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи К.Ф. Ляхом, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ"** (ИНН 7736539838, ОГРН 1067746612108, дата регистрации: 22.05.2006, юридический адрес: 142701, Московская область, Видное город, Ольховая улица, дом 9, пом 11)

к **Индивидуальному предпринимателю Артемьевой Наталье Михайловне** (ИНН 773573775399, ОГРНИП 314774606401190, дата регистрации в качестве ИП: 05.03.2014, адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, корп. 1121, кв. 16), **Индивидуальному предпринимателю Лисовой Ирине Владимировне** (ИНН 330401856029, ОГРНИП 317500700012005, дата регистрации в качестве ИП: 28.03.2017, адрес: 141551, Московская область, Солнечногорский г.о, п. Андреевка, ул. Жилинская, д. 27, корп. 5, кв. 36)

третьи лица: **Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области** (ИНН 7727270299 ОГРН 1047727043561, дата регистрации 21.12.2004, адрес: 143402, Московская область, город Красногорск, улица Речная, д. 8), **Публичное акционерное общество "ПРОМСВЯЗЬБАНК"** (ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, дата регистрации: 16.07.2001, юридический адрес: 109052, город Москва, Смирновская улица, дом 10, строение 22), **Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГИЯ"** (ИНН 5044108410, ОГРН 1175007005634, дата регистрации: 25.04.2017, юридический адрес: 141551, Московская область, Солнечногорск город, Андреевка рабочий поселок, Жилинская улица, строение 1)

о расторжении договора купли продажи недвижимого имущества от 17.03.2017 № 1; о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339; о признании права собственности; об обязанности возвратить долю в размере ½ в праве общей долевой собственности

при участии в судебном заседании представителей сторон, согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Индивидуальному предпринимателю Артемьевой Наталье Михайловне, Индивидуальному предпринимателю Лисовой Ирине Владимировне (далее – Артемьева Н.М., Лисова И.В., соотчетчики) со следующими требованиями:

1. Расторгнуть Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17 марта 2017 года № 1, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Альтстрой» и Ответчиками.

2. Прекратить право собственности Артемьевой Натальи Михайловны, 31.07.1986 года рождения на долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящееся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

3. Прекратить право собственности Лисовой Ирины Владимировны, 28.04.1976 года рождения на долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящееся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

4. Признать за Обществом с ограниченной ответственностью «Альтстрой» право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящееся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

5. Обязать Артемьеву Наталью Михайловну, 31.07.1986 года рождения, возвратить ООО «Альтстрой» долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящиеся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

6. Обязать Лисову Ирину Владимировну, 28.04.1976 года возвратить ООО «Альтстрой» долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящиеся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

К участию в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Публичное акционерное общество "ПРОМСВЯЗЬБАНК", Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГИЯ".

Дело рассматривалось в соответствии с ч.3 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенного о месте и времени рассмотрения искового заявления надлежащим образом.

В судебном заседании представители истца искивые требования поддержали. Представитель Артемьевой Н.М. возражал против удовлетворения заявленных требований. Представитель Лисовой И.В. возражала против удовлетворения заявленных требований. Представитель Публичного акционерного общества "ПРОМСВЯЗЬБАНК" разрешение спора оставил на усмотрение суда. Представитель Общества с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГИЯ" искивые требования поддержал.

Арбитражный суд непосредственно исследовав в судебном заседании представленные письменные доказательства, полагает, что искивые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 17.03.2017 между истцом (далее – продавец) и Артемьевой Н.М., Лисовой И.В. (далее – покупатели) заключен Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 (далее – Договор).

По Договору к Артемьевой Н. А. и Лисовой И. В. перешло право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящееся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр. 1. (далее – Объекты недвижимости).

Каждый из покупателей получил долю в размере 1/2 в праве собственности на Объекты недвижимости.

11.04.2017 продавец передал недвижимое имущество покупателям, о чём между Сторонами подписан Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Таким образом, Продавец свои обязательства по Договору исполнил в полном объеме. Переход права собственности от Продавца к Покупателям зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области.

Согласно п. 2.1. Договора стоимость Объектов недвижимости составляет 8 640 000,00 рублей за земельный участок и 44 500 000,00 рублей за расположенное на нем нежилое здание.

Согласно п. 2.2. Договора его стороны определили следующий порядок расчетов:

- за земельный участок оплата каждым из Покупателей производится равными частями до 15 числа каждого месяца в течение 12 месяцев по 360 000,00 рублей .

- за нежилое здание оплата каждым из Покупателей производится равными частями до 15 числа каждого месяца в течение 10 месяцев по 2 225 000,00 рублей.

Согласно п. 2.4. Договора окончательный расчет между сторонами должен быть произведен не позднее 15.03.2018.

23.07.2019 стороны заключили дополнительное соглашение к Договору о согласии на передачу ПАО «Промсвязьбанк» в залог недвижимого имущества. В 1.4. Стороны установили, что Продавец дает согласие, что в случае расторжения договора и возврата имущества, в том числе, в связи с неисполнением Покупателями обязательства по оплате, имущество возвращается обремененным ипотекой в пользу банка.

В нарушении условий договора, покупатель стоимость приобретенного недвижимого имущества не оплатили.

Для истца такое нарушение Договора, как полное отсутствие оплаты полученных объектов недвижимости является существенным.

Истец направил Артемьевой Н. М. досудебную претензию исх. № 61 от 02 сентября 2022 г. и Лисовой И. В. досудебную претензию исх. № 5/1 от 03 февраля 2023 г. Обе претензии были вручены ответчикам надлежащим образом.

Оставление указанных претензий без удовлетворения послужило основанием для обращения в суд с настоящими требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ).

Покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по цене, определяемой в соответствии с пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, а также совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законом, иными правовыми актами, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа (пункт 1 статьи 485 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Согласно пункту 3 статьи 488 ГК РФ в случае, когда покупатель не исполняет обязанности по оплате переданного ему товара в установленные договором сроки, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченного товара.

При этом данная норма устанавливает право продавца по выбору способа защиты при ненадлежащем исполнении покупателем обязанности по оплате приобретенного товара.

В случае, когда, покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара (пункт 2 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.1997 N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости", невыполнение покупателем обязательств по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.

Согласно ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Доказательств надлежащего исполнения обязательств по оплате приобретенного недвижимого имущества соответчиками в материалы дела не представлено.

Неисполнение соответчиком договора купли-продажи в части уплаты денежных средств за недвижимое имущество квалифицируются судом как существенное нарушение договорного обязательства, лишаящего истца того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора.

Доводы соответчиков о пропуске истцом срока исковой давности отклоняются судом по следующим обстоятельствам.

Согласно ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно п. 2 ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с п. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

На основании пункта 1 статьи 203 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности прерывается предъявлением иска в установленном порядке, а также совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

Из разъяснений, данных пунктом 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" (далее - Постановление N 43) следует, что к действиям, свидетельствующим о признании долга в целях прерыва течения срока исковой давности, в частности, могут относиться: признание претензии; изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа); акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом. Ответ на претензию, не содержащий указания на признание долга, сам по себе не свидетельствует о признании долга.

В материалы дела представлены оригиналы Актов сверки взаимных расчетов на 30.09.2022 (т. 1 л.д. 119-120) подписанные со стороны Артемьевой Н. А. и Лисовой И. В. - Обществом с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГИЯ" свидетельствующие о признании соответчиками факта наличие задолженности по договору купли-продажи от 17.03.2017 № 1 на общую сумму 53 140 000 руб. 00 коп.

Полномочия Общества с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГИЯ" на подписание Актов сверки задолженности подтверждены Договором оказания услуг по управлению и эксплуатации (обслуживания) объекта недвижимости от 01.05.2017 № 1/2017-УЭ заключенного с соответчиками (далее – Договор управления), а именно из п. 3.1.2 договора управления следует, что управляющий от имени заказчиков обязуется заключать соответствующие договоры с юридическими лицами, в том числе ресурсоснабжающими организациями, физическими лицами по своему усмотрению, подписывать с ними договоры, акты, акты сверок и иные бухгалтерские документы.

Договор управления представлен в материалы истцом (т. 1 л.д. 121-135) и приобщен в дело в виде нотариально удостоверенной копии, выполненной с оригинала, представленному истцу ООО «Энергия».

В процессе рассмотрения спора представителем Артемьевой Н. А. в письменном виде представлено заявление о фальсификации истцом доказательства, а именно договора управления и изготовленной его нотариально заверенной копии в части п. 3.1.2.

В обосновании заявления о фальсификации представитель Артемьевой Н. А. указывает, что п. 3.1.2 в редакции договора управления предоставленной в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" содержит иную формулировку, а именно: «По поручению заказчиков во исполнение договора заключать соответствующие договоры с юридическими лицами, в

том числе ресурсоснабжающими организациями, физическими лицами по своему усмотрению».

Судом разъяснены уголовно-процессуальные последствия заявления о фальсификации доказательств, предусмотренной статьями 303, 306 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Суд предложил истцу исключить из числа доказательств по делу документы, в отношении которых представителем Артемьевой Н. А. заявлено о фальсификации.

Представитель истца отказался от исключения из числа доказательств по делу документов, в отношении которых заявлено о фальсификации доказательств.

По смыслу статьи 161 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации понятие "фальсификация доказательств" предполагает совершение лицом, участвующим в деле, или его представителем умышленных действий, направленных на искажение действительного содержания объектов, выступающих в гражданском, арбитражном или уголовном процессе в качестве доказательств путем их подделки, подчистки, внесения исправлений, искажающих действительный смысл и содержащих ложные сведения.

В ст. 161 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что если лицо, участвующее в деле, обратится в арбитражный суд с заявлением в письменной форме о фальсификации доказательства, представленного другим лицом, участвующим в деле, суд: разъясняет уголовно-правовые последствия такого заявления; исключает оспариваемое доказательство с согласия лица, его представившего, из числа доказательств по делу; проверяет обоснованность заявления о фальсификации доказательства, если лицо, представившее это доказательство, заявило возражения относительно его исключения из числа доказательств по делу.

Статьей 161 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность суда принять предусмотренные федеральным законом меры для проверки достоверности заявления о фальсификации доказательств в случае возражений лица, представившего доказательство, в отношении которого заявлено о фальсификации, относительно исключения данного доказательства из числа доказательств.

Так, суд может предложить лицу, которое обвиняют в фальсификации доказательства, представить дополнительные доказательства, подтверждающие либо достоверность оспариваемого доказательства, либо наличие (отсутствие) фактов, в подтверждение которых представлено спорное доказательство.

Под фальсификацией доказательств по рассматриваемому арбитражным судом делу понимается подделка либо фабрикация вещественных доказательств и (или) письменных доказательств (документов).

Таким образом, статья 161 АПК Российской Федерации, направленная на недопущение использования при осуществлении правосудия фальсифицированных доказательств, а равно и статья 71 данного Кодекса, устанавливающая вытекающее из принципов судейского руководства процессом и самостоятельности судебной власти дискреционное полномочие суда по оценке доказательств.

При этом под фальсификацией понимается любое сознательное искажение представляемых суду доказательств, которое может быть выполнено путем подделки, подчистки, внесения исправлений, искажающих действительный смысл, или ложных сведений, а также искусственное создание любого доказательства по делу (фабрикация).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 22.03.2012 N 560-О-О закрепление в процессуальном законе правил, регламентирующих рассмотрение заявления о фальсификации доказательства, направлено на исключение оспариваемого доказательства из числа доказательств по делу.

Указанные процессуальные правила представляют собой механизм проверки подлинности формы доказательства, а не его достоверности.

В силу положений статьи 161 АПК РФ заявление о фальсификации доказательств может проверяться не только с помощью экспертного исследования документа, но и путем оценки совокупности имеющихся в материалах дела доказательств. По своей сути рассмотрение заявления о фальсификации доказательства является проверкой заявления о недостоверности доказательств, представленных одним из лиц, участвующих в деле.

Как следует из объяснений сторон, ООО «Энергия» и ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" в рамках залоговой экспертизы при заключении договора ипотеки в Банк была предоставлена заверенная ответчиками копия договора оказания услуг по управлению и эксплуатации (обслуживанию) объекта недвижимости от 01.05.2017 № 1/2017-УЭ, заключенного между ИП Артемьевой Н.М., ИП Лисовой И.В. и ООО "Энергия". Текст вышеуказанного договора с оригиналом договора Банком не сверялся.

Относительно нахождения оригинала договора №1/2017-УЭ от 01.05.2017 у ООО «Энергия», последний сообщил, что в результате переезда в ноябре 2022 года офиса компании по новому фактическому адресу в город Зеленоград местонахождение оригинала указанного договора не установлено.

При этом, два экземпляра оригинала договора №1/2017-УЭ оказания услуг по управлению и эксплуатации (обслуживанию) объекта недвижимости от 01.05.2017 хранились у каждого из ответчиков, что подтверждается пунктом 9.5. указанного договора.

Согласно письменным пояснениям соответчиков оригинал договора управления от 01.05.2017 № 1/2017-УЭ отсутствует у соответчиков.

Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого (пункт 1 статьи 182 ГК РФ).

Кроме того, в соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 182 ГК РФ наличие у представителя полномочий действовать от имени юридического лица может явствовать из обстановки, в которой действует такой представитель.

Из представленных в материалы дела актов сверки взаимных расчетов (т. 2 л.д. 53-89) с другими контрагентами следует наличие полномочий у ООО «Энергия» от имени соответчиком на подписание Актов сверки задолженности.

Достоверность представленной истцом нотариальной копии гарантируется нотариусом, который является независимым лицом по отношению к участникам спора и не заинтересовано в его исходе.

Согласно положениям статьи 77 Основ законодательства о нотариате нотариус свидетельствует верность копий документов и выписок из документов, выданных органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами.

При освидетельствовании в порядке статьи 77 Основ верности копий документов, исходящих от юридических лиц, нотариус проверяет наличие необходимых реквизитов на этих документах, в частности даты составления (принятия) документа, подписи (подписей) должностного лица (должностных лиц), печати.

Нотариально удостоверенная копия документа обладает такой же юридической силой, что и подлинник документа.

Как следует из нотариальной копии, имеющейся в деле, оригинал договора, представленный нотариусу, был сшит его сторонами, на сшивке проставлены подписи всех трех сторон, в том числе печать ООО «Энергия». Данное обстоятельство исключает возможность каких-либо манипуляций со страницами Договора и гарантирует, что нотариусу оригинал Договора был представлен в том виде, к которому он был подписан Сторонами.

При этом, представленная в дело представителем ответчика копия договора не прошита и не заверена печатью ООО «Энергия» или представляющим её в банк ООО «Альтстрой».

Копия данного договора представляет собой обычную ксерокопию, на первом и оборотном листе которого имеется подписи только ответчиков

В копии, представленной истцом, достоверность Договора подтверждена подписями и печатями всех трех сторон Договора на сшивке, а также нотариусом, сверившим копию с оригиналом, действовавшим при этом на основании и в порядке, установленными Основами законодательства РФ о нотариате.

С учетом изложенного оснований для удовлетворения заявления о фальсификации не имеется.

Положениями ст. ст. 307 - 310 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно ст. 65 ГК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Стороны согласно ст. ст. 8, 9 АПК РФ пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

В силу части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В силу пункта 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

Арбитражный суд, в соответствии с ч. 1 ст. 71 АПК РФ оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, приходит к выводу о наличии оснований для расторжения договора купли-продажи.

По смыслу п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора прекращается обязанность должника совершать в будущем действия, которые являются предметом договора. (абз. 1 п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 г. N 35 "О последствиях расторжения договора").

В силу п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Вместе с тем, согласно ст. 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому, в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании ст. ст. 1102, 1104 ГК РФ.

Если при рассмотрении спора, связанного с расторжением договора, по которому одна из сторон передала в собственность другой стороне какое-либо имущество, судом установлено нарушение эквивалентности встречных предоставлений вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей одной из сторон,

сторона, передавшая имущество, вправе требовать возврата переданного другой стороне в той мере, в какой это нарушает согласованную сторонами эквивалентность встречных предоставлений. (абз. 1 п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 г. N 35 "О последствиях расторжения договора").

К названным отношениям сторон могут применяться положения гл. 60 ГК РФ, поскольку иное не установлено законом, соглашением сторон и не вытекает из существа соответствующих отношений (ст. 1103 ГК РФ) (абз. 4 п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 г. N 35 "О последствиях расторжения договора").

Сторона расторгнутого договора, которой было возвращено переданное ею в собственность другой стороне имущество, приобретает право собственности на это имущество производным способом (абз. 1 п. 2 ст. 218 ГК РФ) от другой стороны расторгнутого договора. (абз. 1 п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 г. N 35 "О последствиях расторжения договора").

При расторжении договора купли-продажи недвижимой вещи покупатель неоплаченной недвижимой вещи обязан произвести ее возврат продавцу, при этом продавец не вправе требовать оплаты стоимости объекта расторгнутого договора.

Поскольку договор купли-продажи расторгнут, требование об обязанности соответчиком вернуть истцу земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящиеся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1 подлежит удовлетворению.

В абзаце пятом пункта 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

В связи с чем, требования истца в части прекращения права собственности Артемьевой Н.М. и Лисовой И.В. на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339 и нежилое здание с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, а также о признании за истцом права собственности на указанные объекты не подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по общему правилу иск предъявляется в арбитражный суд субъекта Российской Федерации по месту нахождения или месту жительства ответчика.

Исключения из указанного общего правила предусмотрены статьей 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, устанавливающей подсудность, представляющую особый вид территориальной подсудности для некоторых категорий дел.

Так, в соответствии с частью 1 указанной статьи иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

В соответствии с абзацем 2 пункта 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 N 46 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции" (далее - Постановление N 46) к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении

нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста, о признании права на недвижимое имущество отсутствующим. По месту нахождения недвижимого имущества, в силу названных разъяснений, также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Исковые требования заявлены в отношении земельного участка и здания торгового центра, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, городское поселение Андреевка, рабочий поселок Андреевка, ул. Жилинская, стр. 1.

Удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество и внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

В связи с чем, заявления ООО «Энергия» и Лисовой И.В. о передаче дела по подсудности не подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.07.2009 N 132 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи.

Учитывая, изложенное настоящее решение является основанием для государственной регистрации прекращения права соответчиков и для регистрации права собственности истца на указанные объекты недвижимости в установленном порядке.

Расходы по оплате государственной пошлины распределяются в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относятся на соответчиком.

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации закреплено, что уплаченная государственная пошлина подлежит возврату частично или полностью в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено настоящей главой.

С учетом уплаты истцом государственной пошлины в большем размере, истцу подлежит возврату излишне уплаченная государственная пошлина в сумме 164 000 руб. 00 коп.

Руководствуясь статьями 39, 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайств о передаче дела по подсудности отказать.

Исковые требования удовлетворить частично.

Расторгнуть Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17 марта 2017 года № 1, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Альтстрой», Артемьевой Натальей Михайловной и Лисовой Ириной Владимировной.

Обязать Артемьеву Наталью Михайловну возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ" долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей

площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящиеся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

Обязать Лисову Ирину Владимировну возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ" долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070102:339, общей площадью 3411 +/- 41 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, южная часть кадастрового квартала 50:09:0070102 по улице Жилинская в рабочем поселке Андреевка городского поселения Андреевка, участок 1/15 и долю в размере 1/2 в праве общей долевой собственности на расположенное на указанном земельном участке нежилое здание, общей площадью 6058 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070102:3119, находящиеся по адресу: Московская обл., Солнечногорский район, г.п. Андреевка, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, стр.1.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Артемьевой Натальи Михайловны в пользу Общества с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ" расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 000 руб. 00 коп.

Взыскать с Лисовой Ирины Владимировны в пользу Общества с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ" расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 000 руб. 00 коп.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью "АЛЬТСТРОЙ" из федерального бюджета государственную пошлину в размере 164 000 руб. 00 коп., уплаченную чеку по операции Сбербанк Онлайн от 10.03.2023 Идентификатор платежа (СУИП) 850768596041MZGW.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Е.В. Самороковская