

Обладает ли продавец правом собственности на реализуемый объект



Для кого (для каких случаев): Купил недвижимость и не зарегистрировал.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Стоимость незарегистрированной недвижимости.

Схема ситуации: Предприятие прикупило у Гражданина старую ферму. Но была у покупки одна проблемка. Из документов, подтверждающих собственность на ферму, у Гражданина был только Договор купли-продажи с предыдущим собственником – ООО. Как объяснил Гражданин, ООО ферму построило ещё в те дремучие времена, когда наша страна не додумалась до государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним. Тёмные были люди – верили, чуть ли ни на слово. Поэтому ООО ферму не регистрировала, да так не зарегистрированной и продала Гражданину. Взяв пример с предков, Предприятие купило ферму уже у Гражданина, и тоже не стало регистрировать свою собственность на ферму. А что? Столько лет стояла ферма незарегистрированной – постоит и ещё.

Но через какое-то небольшое время кто-то в ООО что-то смекнул. Наверное, нашлись, какие-то старые документы по ферме и стало, понятно, что ферма ни за кем не зарегистрирована. ООО пошло в суд и в суде доказало свои права на ферму. Доказывалось всё очень просто: «*Переход права собственности в установленном законом порядке не зарегистрирован, право собственности к Гражданину по указанной сделке не перешло*». Значит, право собственности осталось за ООО. Суд отнял ферму у Предприятия и вернул её в ООО. Как-то нехорошо получилось.

Но по-настоящему нехорошо получилось, когда Предприятие стало банкротом. Вот тогда пришёл Конкурсный Управляющий и увидел классическую картину чужой вины: деньги за ферму отдали, а ферму потеряли. Кто виноват? Директор!

Это Директор, покупая ферму у Гражданина, «*не удостоверился в наличии у последнего права собственности на отчуждаемые объекты недвижимости, в результате чего должником было приобретено имущество, собственником которого являлся не продавец, а иное лицо*».

Это Директор на момент заключения договора знал, что Гражданин не имеет права собственности на ферму, но считал, что впоследствии может его перерегистрировать на Предприятие.

Это Директор, после покупки, так и не предпринял никаких действий по оформлению регистрации права собственности Предприятия на ферму.

Это Директор, после того как суд забрал ферму у Предприятия и отдал её в ООО, не потребовал от Гражданина вернуть деньги назад. Короче – проспал Директор свою службу!

Такая аргументация вполне устроила все суды, и они взыскали с Директора те деньги, которые Предприятие заплатило за ферму – 1 850 000 рублей.

Выводы и Возможные проблемы: Собственность на недвижимость надо регистрировать моментально после покупки. Иначе может случиться что-то такое, из-за чего эту недвижимость заберут. А деньги уже отданы, а недвижимости уже нет.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Обладает ли продавец правом собственности на реализуемый объект».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 06.07.2021 N Ф01-2198/2021 ПО ДЕЛУ N А82-10679/2019](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно