



YURBUREAU

Дело о банкротстве должника Кима Э.Ф | реализация имущества
№ А40-131232/2017 | e-mail: uprav.kim@gmail.com

Финансовый управляющий

Елена Владимировна Казанкова

ИНН 503214336409, член САУ «СРО «ДЕЛО»

Адрес для направления корреспонденции:

127051 МОСКВА, ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР 21 СТРОЕНИЕ 6 ОФИС №67

телефоны +7 495 625 9524 / 621 2842 / 621 6608

мобильный +7 926 219 7308

www.elenakazankova.ru

**От финансового управляющего Э.Ф. Кима -
Елены Владимировны Казанковой**

Адрес для направления корреспонденции: 127051,
г. Москва, Цветной бульвар, д. 21, стр. 6, кв. 67

Телефон и адрес эл почты

Тел.: 8 (926) 219 73 08

e-mail: uprav.kim@gmail.com

**Кому: заинтересованным лицам
(потенциальным покупателям)**

от 03.04.2023 г.

СПРАВКА

Об основании расторжения договора купли-продажи квартиры по адресу: 119634, г. Москва, р-н Ново-Переделкино, ш. Боровское, д. 41, кв. 225, заключенного на торгах 28.09.2020 г. с А.А. Дьячковым

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.02.2019 по делу № А40-131232/2017-66-179 должник Ким Эдуард Федорович (дата рождения: 23.04.1955; место рождения: г. Алмалык, Ташкентской обл., Узбекистан) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим Кима Эдуарда Федоровича утверждена Казанкова Елена Владимировна (ИНН 503214336409), являющаяся членом САУ «СРО «ДЕЛО» (адрес 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д.19), адрес для направления корреспонденции: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.21, стр.6, кв.67),

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-131232/2017-66-179 от 02.12.2022 г. срок процедуры реализации имущества Должника продлен до 04.08.2022 г.

Финансовым управляющим Е.В. Казанковой 11.08.2020 г. в ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 5321154 о проведении торгов. Сообщение о результатах торгов № 5501944 было опубликовано 22.09.2020 г., победителем торгов был признан Андрей Алексеевич Дьячков, предложивший лучшую цену в размере 10 124 536,22 руб.

28.09.2020 г. между Э.Ф. Кимом в лице финансового управляющего Е.В. Казанковой и А.А. Дьячковым был заключен договор купли-продажи квартиры, расторгнутый по взаимному соглашению сторон от 12.10.2020 г. в связи с отсутствием у Продавца возможности исполнить



обязанность о передаче квартиры Покупателю по передаточному акту по причине регистрации и проживания в квартире третьих лиц, от которых до объявления торгов было получено предварительное согласие на добровольное освобождение квартиры после продажи на торгах и которые отказались освободить квартиру после торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, **обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.**

В соответствии с п. 1 ст. 549 ГК РФ основной обязанностью продавца по договору купли-продажи недвижимости является передача вещи в собственность покупателю. Согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации.

Таким образом, ст. 551, 556 ГК РФ определяют момент исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю: передача должна состояться до государственной регистрации перехода права собственности, условие о передаче имущества после государственной регистрации перехода права может быть согласовано сторонами в договоре или закреплено в законе.

Так как в договоре купли-продажи квартиры от 28.09.2020 г. не предусматривалось условие о том, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать квартиру, а в квартире проживали третьи лица, регистрация перехода права собственности на квартиру без передаточного акта не могла быть произведена, передаточный акт не мог быть подписан, квартира не могла быть передана покупателю (указанное подтверждается определением Верховного Суда РФ от 20.08.2020 г. № 305-ЭС19-3996 (6) по делу № А40-109856/2017, которое было принято после объявления торгов – таким образом, в период проведения торгов по реализации рассматриваемой квартиры судебная практика была ужесточена: запрещено подписание передаточного акта без фактической передачи объекта, которая исключается в случае проживания в квартире третьих лиц).

Имущество находилось во владении третьих лиц: финансовый управляющий Е.В. Казанкова не могла передать квартиру А.А. Дьячкову, а А.А. Дьячков – принять ее. Подписанный в такой ситуации передаточный акт был бы недостоверным и не мог выступить подтверждением исполнения продавцом своей обязанности по передаче квартиры, основанием для регистрации перехода права собственности к покупателю.

На основании изложенного сторонами было достигнуто соглашение о расторжении договора купли-продажи квартиры от 28.09.2020 г.

В настоящий момент в рассматриваемой квартире зарегистрированы и проживают третьи лица в количестве 6 человек, 5 из которых признаны утратившими право пользования жилым помещением на основании судебного акта.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 01.03.2023 г. по делу № 02-0348/2023 иски требования удовлетворены в полном объеме, признаны утратившими право пользования жилым помещением и сняты с регистрационного учета следующие лица: Ахмедов Б.Э., Ахмедов Э.Э., Ахмедова К.Б., Ахмедова А.Б., Наумкина Л.В.

Однако в ходе рассмотрения дела № 02-0348/2023 в Солнцевском районном суде г. Москвы выяснилось, что в спорной квартире, помимо вышеперечисленных лиц, незаконно, без правовых оснований зарегистрировано еще одно третье лицо, не проживающее в квартире, в связи с чем финансовым управляющим Е.В. Казанковой подано в Солнцевский районный суд г. Москвы



исковое заявление о снятии с регистрационного учета: номер материалов дела М-1663/2023. Иск по состоянию на 03.04.2023 г. оставлен без движения, финансовым управляющим направлены в суд дополнительные документы для устранения причин оставления без движения иска.

Вышеуказанные лица сообщили финансовому управляющему Е.В. Казанковой об их добровольном выселении и снятии с регистрационного учета до даты подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности к покупателю.

Независимо от указанного обстоятельства финансовым управляющим в ЕФРСБ размещен новый проект договора купли-продажи квартиры, который подлежит подписанию с победителем торгов и в котором учтены требования актуальной судебной практики: предусмотрено, что

- переход права собственности на квартиру не зависит от исполнения обязанности продавца передать квартиру;
- передача Имущества должна быть осуществлена в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты и при условии фактического выселения третьих лиц из Квартиры на основании вступившего в законную силу судебного акта;
- отсутствие передаточного акта, подписанного сторонами, после регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю не влечет за собой расторжение договора купли продажи на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Финансовый управляющий
Эдуарда Федоровича Кима**



Е.В. Казанкова