

В Федеральный арбитражный суд
_____ округа
через Арбитражный суд _____

Истец: _____

_____ (наименование, адрес)

Ответчик: _____

_____ (наименование, адрес)

Третье лицо: _____

_____ (наименование, адрес)

Дело No. _____

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА

на решение Арбитражного суда Кировской области от "___" _____ г.

и постановление Второго апелляционного арбитражного суда от
"___" _____ г.

"___" _____ года Арбитражным судом _____
вынесено решение по данному делу, в соответствии с которым Истцу отказано в
иске к Ответчику о переводе прав покупателя по договору купли-продажи
недвижимости.

Постановлением Второго апелляционного арбитражного суда _____ от
"___" _____ года решение оставлено без изменения.

Истец не согласен с вынесенными по делу судебными актами, считает, что они
подлежат отмене, поскольку суды при их вынесении неправильно применяли
нормы материального права.

В соответствии с ч. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей
собственности одним из собственников постороннему лицу остальные
участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки
продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных
условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов.

Согласно ч. 3 ст. 250 ГК РФ если продажа доли в общей собственности была
осуществлена с нарушением преимущественного права ее покупки другими
собственниками, то "любой другой участник долевой собственности имеет
право в течение трех месяцев" требовать в судебном порядке перевода на него
прав и обязанностей покупателя.

"___" _____ года Третье лицо и Ответчик заключили договор купли-
продажи нежилых помещений общей площадью ___ кв. м, составлявших общую

долевою собственностью Истца и Третьего лица по данному делу, чем было нарушено преимущественное право Истца на покупку указанных помещений. О заключении данного договора Истец узнал только во время проведения "___" _____ г. Общего собрания акционеров Третьего лица, на котором Истец присутствовал как акционер. До этого момента никакой информации о заключенной Третьим лицом и ответчиком сделке у Истца не имелось.

Письменное уведомление от Третьего лица о намерении продать свою долю в общей собственности на нежилые помещения постороннему лицу в нарушение п. 2 ст. 250 ГК РФ Истцу не направлялось.

В силу ст. 195 ГК РФ срок, установленный законом для обращения в суд за защитой нарушенного права, является сроком исковой давности. ГК РФ разграничивает сроки исковой давности на общий (3 года - ст. 196) и специальные сроки для отдельных видов требований, которые могут быть как менее, так и более трехлетнего срока (ст. 197). Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила могут быть установлены только ГК РФ или иными законами (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

П. 3 ст. 250 ГК РФ не устанавливает иного порядка исчисления срока на реализацию сособственником преимущественного права приобретения доли в общей собственности. Поскольку трехмесячный срок, установленный п. 3 ст. 250 ГК РФ, определяет, в течение какого времени участник долевой собственности может обратиться в суд за защитой своего нарушенного права, то такой срок полностью соответствует данному в ст. 195 ГК РФ определению исковой давности, а значит, относится к специальным срокам исковой давности и на него должны распространяться нормы ГК РФ о начале течения срока на обращение за судебной защитой, то есть с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Однако суды, указав в судебных актах, что трехмесячный срок по ст. 250 ГК РФ является пресекательным, не проанализировали доводы Истца о том, что указанный трехмесячный срок должен исчисляться со дня, когда Истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права, а не с даты совершения сделки.

Таким образом, суды не применили норму, подлежащую применению по данному делу. В соответствии с п. 2 ст. 250 ГК РФ на продавце лежит обязанность известить в письменной форме остальных участников общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием существенных условий сделки. Только в случае отказа сособственников или неприобретения ими права собственности на недвижимое имущество в течение месяца продавец может продать свою долю любому лицу. Суд, не исследовав исполнения продавцом указанного требования закона, необоснованно применил п. 20 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.02.1998 г. No. 8.

При даче разъяснений пленум исходил из соблюдения продавцом требований п. 2 ст. 250 ГК РФ и осведомленности Истца (сособственника) о совершаемой сделке. Поскольку Истцу было известно о совершаемой сделке с посторонним лицом, пленум указал, что трехмесячный срок для перевода прав и обязанностей

покупателя по договору является пресекательным и восстановлению не подлежит.

Суды вообще не исследовали материалы дела в целях процессуальной экономии, как указано в решении суда по делу, чем нарушены ст. ст. 168 и 268 АПК РФ.

На основании вышеизложенного и учитывая, что иск заявлен в пределах трехмесячного срока, а также руководствуясь ст.ст. 195 - 197, 200, 250 ГК РФ и ст.ст. 273, 275 - 277 АПК РФ,

ПРОШУ:

отменить решение Арбитражного суда _____ по делу No. _____ от "___" _____ г. и постановление того же суда от "___" _____ г. и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Приложение:

1. Копии решения и постановления.
2. Платежное поручение об оплате госпошлины.
3. Квитанции о направлении копии жалобы Ответчику и Третьему лицу.
4. Доверенность представителя.

Представитель Истца по доверенности _____ / _____ /

"___" _____ г.