

Решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 29 января 2024 г. по делу N 2-108/2024

Бузулукский районный суд Оренбургской области в составе председательствующего судьи Мухтаровой М.М., при секретаре Королевой Е.А., с участием представителя истца Никифоровой Л.В., действующей на основании доверенности от ** ** ****

ответчика Сыркин И.А, представителя ответчика Бутакова Л.В, действующей на основании письменного заявления

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шамоняев А.В. к Сыркин И.А. о признании сделки купли-продажи заключенной и признании права собственности на земельный участок, с участием третьих лиц администрации МО Твердиловский сельский совет Бузулукского района Оренбургской области и администрации Бузулукского района Оренбургской области,

УСТАНОВИЛ:

Шамоняев А.В. обратилась в суд с иском к Сыркин И.А. о признании сделки купли-продажи заключенной и признании права собственности на земельный участок.

В обоснование заявленных требований истец указал, что он купил у С. за 60 000 рублей земельную долю, расположенную по адресу: "адрес", общей площадью "данные изъяты" га. В силу ряда обстоятельств сделка не была зарегистрирована в ЕГРН. После расчета за земельную долю и до настоящего времени истец пользуется земельной долей как своим собственным имуществом, принимает меры по сохранности, владеет и пользуется ей. В настоящее время намерен зарегистрировать сделку в установленном законом порядке.

Просит суд признать сделку купли-продажи от ** ** **** между Шамоняевым А.В. и С. состоявшейся, заключенной и действительной.

Признать за Шамоняевым А.В. право собственности на земельную долю, общей площадью "данные изъяты" га, расположенную по адресу: "адрес".

В ходе рассмотрения дела к участию были привлечены в качестве третьих лиц без самостоятельных требований на предмет спора Администрация Бузулукского района Оренбургской области, Администрация МО Твердиловский сельский совет Бузулукского района Оренбургской области.

Истец Шамоняев А.В. в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещен о дате, времени и месте судебного разбирательства, в представленном суду заявлении просил рассмотреть дело без его участия.

Представитель истца Никифорова Л.В. в судебном заседании поддержала заявленные требования, просила удовлетворить.

Ответчик Сыркин И.А. и его представитель по письменному заявлению Бутакова Л.В. в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований, просили отказать.

Третьи лица Администрация Бузулукского района Оренбургской области, Администрация МО Твердиловский сельский совет Бузулукского района Оренбургской области в судебное заседание не явились, извещены о дате, времени и месте судебного разбирательства, представили в суд заявления, в которых просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

На основании статьи 167 ГПК РФ суд находит возможным рассмотрение дела в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав мнение сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии со статьей 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение, что следует из пункта 1 статьи 432 ГК РФ.

Согласно статье 153 ГК РФ, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

На основании статьи 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

На основании статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Согласно статье 556 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 ходе судебного заседания установлено, что С. на основании свидетельства на право собственности на землю серии "данные изъяты" N принадлежала на праве общей долевой собственности земельная доля, общей площадью "данные изъяты" га, находящаяся по адресу: "адрес"

Согласно расписке от ** ** **** С. получил денежную сумму в размере 60 000 рублей от Шамоныева А.В. за продаваемую долю земельного участка, находящегося по адресу: "адрес"

** ** **** С. умер, что подтверждается свидетельством о смерти серии "данные изъяты" N от ** ** ****.

Из наследственного дела N следует, что наследником по закону после смерти С, является его сын Сыркин И.А, которому выданы свидетельства о праве на наследство по закону от ** ** **** на спорную земельную долю общей площадью "данные изъяты" га, находящуюся по адресу: "адрес", тов. им. Пушкина.В соответствии со статьями 12, 56 ГК РФ, гражданское производство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно действующего законодательства признание прав собственности как способ защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на

законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского оборота. В связи с чем иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном праве. Наличие данных обстоятельств должен доказывать истец на основании ст. 56 ГПК РФ.

Согласно п.1 ст. 454 ГК РФ - по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно статье 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).

В соответствии с п.1 ст. 164 ГК РФ - сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 настоящего Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Так в судебном заседании установлено, что Шамоняев А.В. и С. договор купли-продажи доли земельного участка в письменной форме не заключали.

Кроме того, истцом не представлен передаточный акт или иной документ о передаче недвижимого имущества, подписанный сторонами, как это предусмотрено ст. 556 ГК РФ.

В представленной истцом расписке не указан размер приобретаемой земельной доли, на каком земельном участке она расположена (категория земель), нет сведений о кадастровом номере единого землепользования, нет сведений за чью именно земельную доли С. получил денежные средства за свою или принадлежащую иному собственнику, если за свою, то на каком основании С. принадлежала данная земельная доля, то есть в расписке не содержится сведений позволяющих определенно установить предмет договора купли-продажи.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что сторонами не были согласованы существенные условия договора.

Представленная истцом письменная расписка не свидетельствует о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, поскольку в ней не определен предмет договора, а сам по себе факт передачи денежных средств в счет заключения договора купли-продажи, не свидетельствует о его заключении.

В соответствии со ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Таким образом, в силу вышеприведенных норм права, регулирующих спорные правоотношения, обязательным условием, позволяющим считать договор купли-продажи недвижимого имущества заключенным, является соблюдение сторонами договора обязательной письменной формы договора, в которой стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора, включая предмет и цену договора.

В силу ст. ст. 551, 554, 555 ГК РФ, в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

По смыслу данных норм права применительно к спорным правоотношениям, наличие даже исполненного договора купли-продажи объекта недвижимости, не свидетельствует о переходе к покупателю права собственности на это имущество, поскольку основанием возникновения служит договор купли-продажи, содержащий существенные условия, необходимые для договоров купли-продажи недвижимости.

Представленная суду расписка не содержит существенных условий, необходимых для договора купли-продажи, в связи с чем не служит доказательством возникновения права собственности истца на спорную долю земельного участка.

Как разъяснено в пунктах 58 и 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Таким образом, истцом не представлено доказательств возникновения права собственности на указанный объект недвижимого имущества.

Доводы истца о том, что он пользуется вышеуказанной земельной долей как своей собственной, суд считает несостоятельными, поскольку сам факт пользования недвижимым имуществом не порождает права собственности (ст. 218 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что в ходе рассмотрения дела истцом не доказано заключение договора купли-продажи с С, при написании расписки существенные условия, обязательные для заключения договора купли-продажи, сторонами определены не были, в силу чего представленная расписка не является договором купли-продажи и не подтверждает заключение такого договора сторонами, а учитывая недоказанность истцом возникновения права собственности на спорный объект недвижимости правовых оснований для удовлетворения исковых требований не имеется.

Руководствуясь статьями 12, 234 ГК РФ, 194-199 ГПК РФ, РЕШИЛ:

в удовлетворении исковых требований Шамоняев А.В. к Сыркин И.А. о признании сделки купли-продажи заключенной и признании права собственности на земельный участок, с участием третьих лиц администрации МО Твердиловский сельский совет Бузулукского района Оренбургской области и администрации Бузулукского района Оренбургской области - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Оренбургского областного суда через Бузулукский районный суд Оренбургской области в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья подпись М.М. Мухтарова

Решение в окончательной форме принято 01 февраля 2024 года.

Подлинник решения подшит в гражданском деле N 2-108/2024 (N2-2521/2023), УИД 56RS0008-01-2023-002741-58, находящемся в производстве Бузулукского районного суда.