

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

29 марта 2017 года

пос. Ленинский

Ленинский районный суд Тульской области в составе:
председательствующего Илюшкиной О.Ю.

при секретаре Дрёминой А.А.,

с участием представителя истца Бобровского Б.Г. по доверенности Усенко Д.В.,
представителя ответчика Ким О.В. по ордеру адвоката Захарова Н.Д.,
представителя третьего лица председателя СНТ «Строитель» Воронова А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-382/2017 по
исковому заявлению Бобровского Бориса Геннадьевича к Ким Октябрю
Васильевичу о признании договора купли-продажи заключенным и признании
права собственности на земельный участок,

установил:

Бобровский Б.Г. обратился в Ленинский районный суд Тульской области с
исковым заявлением к Ким О.В. о признании заключенным договора купли-
продажи земельного участка №64, общей площадью 600 кв.м., с кадастровым
номером К№ 71:14:030603:202, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства,
расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ
«Строитель» и признании права собственности на вышеуказанный участок.

Требования мотивированы тем, что Ким О.В. продал Бобровскому Б.Г.
земельный участок №64, общей площадью 600 кв.м., с кадастровым номером
К№ 71:14:030603:202, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства,
расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ
«Строитель», однако договор купли-продажи сторонами надлежащим образом
оформлен не был. Земельный участок был передан Бобровскому Б.Г. по
расписке, составленной Ким О.В.

На момент передачи земельного участка, его собственником, на основании
свидетельства №8133 на право собственности на землю являлась Хен А.Н.,
которая умерла 27.06.1997 года. На момент ее смерти Хен А.Н. и Ким О.В.
находились в браке и участок находился в совместной собственности супругов.

В материалах наследственного дела имеется заявление, согласно которому
Ким О.В. признал, что имеет право на половину земельного участка и садового
домика, а также указал, что свидетельство о праве собственности на половину
указанного имущества получать не желает. Кроме того, в материалах
наследственного дела имеются заявления от дочерей Хен А.Н. – Гутеневой М.О.
и Королевой Л.П. об отказе от причитающейся доли наследственного
имущества. Таким образом, Ким О.В. фактически принял наследство после
смерти Хен А.Н. и пользовался земельным участком.

Истец указывает, что в СНТ «Строитель» имеются списки членов СНТ, в
которых указано, что собственником земельного участка №64 является Ким
О.В., а в более поздних списках числится Бобровский Б.Г.

При продаже земельного участка ему были переданы свидетельство
№8122 на право собственности на землю, членская книжка садовода №64 СНТ
«Строитель», квитанции, свидетельствовавшие об оплате членских взносов.
Членская книжка была получена истцом 09.08.1997 года на основании протокола
№3 от 02.07.1997 года, а Хен А.Н. умерла 27.06.1997 года, тем самым Ким О.В.
фактически вступил в наследство на момент отчуждения земельного участка.

Бобровский Б.Г. ссылается на то, что согласно расписке Ким О.В. получил от него денежные средства в сумме 9 миллионов 700 тысяч рублей за спорный земельный участок. Договор купли-продажи фактически исполнен сторонами, участок был передан истцу в фактическое владение, расчет по сделке произведен.

Бобровский Б.Г. с 1997 года является членом СНТ «Строитель», пользуется земельным участком по прямому назначению, несет бремя его содержания, уплачивает членские взносы. Иных лиц, имеющих правопритязания на земельный участок, не имеется.

В настоящее время истец не может подать документы на государственную регистрацию права собственности на земельный участок, поскольку договор купли-продажи в письменной форме не заключался, регистрирующий орган расписку в передаче денежных средств в качестве правоустанавливающего документа не признает.

Истец Бобровский Б.Г. в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежащим образом, представил заявление с просьбой рассматривать дело без его участия.

Представитель истца Бобровского Б.Г. по доверенности Усенко Д.В. в судебном заседании исковые требования доверителя поддержала в полном объеме. Дала пояснения, аналогичные указанным в исковом заявлении.

Ответчик Ким О.В. в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещался судом по последнему известному месту жительства.

Из сообщения комитета записи актов гражданского состояния администрации города Тулы от 02.03.2017 года следует, что запись акта о смерти Ким О.В. в период с 01.01.1990 года по 07.03.2017 года, отсутствует.

Согласно сведений, поступивших из отдела адресно-справочной работы УФМС России по Тульской области, Ким О.В. не значиться зарегистрированным на территории Тульской области.

Суд, с учетом мнения представителя истца по доверенности, в соответствии со ст.50 ГПК РФ, назначил в качестве представителя ответчика, место жительства которого неизвестно, адвоката Захарова Н.Д.

Представитель ответчика Ким О.В. по ордеру Захаров Н.Д. в судебном заседании просил принять решение в соответствии с действующим законодательством.

Представитель третьего лица – председатель СНТ «Строитель» Воронов А.А. в судебном заседании против удовлетворения заявленных исковых требований не возражал, пояснил, что с 2006 года имеет в собственности земельный участок №59, расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель» и с 2007 года является председателем СНТ. Участком №64 пользуется Бобровский Б.Г., который является членом СНТ, уплачивает членские взносы и задолженностей не имеет. Его земельный участок огорожен, на участке расположен садовый домик и хозяйственные постройки. Указывает, что в период с 2006 года иных лиц, кроме Бобровского Б.Г. на данном участке не видел.

Суд, с учетом мнения представителя истца, представителя ответчика, третьего лица в соответствии со ст.167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и ответчика.

Заслушав пояснения сторон, пояснения свидетеля Тимофеевой М.И., исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

На основании свидетельства №8133 на право собственности на землю, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование землей Хен А.Н. принадлежал земельный участок №64, общей площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель» (л.д. 14).

Хен А.Н. умерла 27.06.1997 года, что подтверждается свидетельством о смерти серии 1-БО №381680 (л.д.65).

В соответствии со ст.218 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Согласно ст. ст. 1110, 1111 ГК РФ при наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент. Наследование осуществляется по завещанию и по закону. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием

В соответствии со ст.1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежащие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

В соответствии со ст. 1142 ГК РФ наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя.

Как усматривается из материалов наследственного дела к имуществу Хен А.Н. № 100-1997 г., открытого нотариусом г.Тулы Верушкиной О.Н., наследниками после смерти наследодателя явились супруг – Ким О.В. и дети – Гутенева М.О. и Королева Л.П. Согласно заявлению Ким О.В. признал, что имеет право на половину земельного участка и садового домика, приобретенного им совместно с супругой, а также указал, что свидетельство о праве собственности на половину указанного имущества получать не желает (л.д.62).

Гутенева М.О. и Королева Л.П. отказались от причитающейся им доли наследственного имущества, оставшегося после смерти матери Хен А.Н. (л.д. 66).

Таким образом, Ким О.В. в установленном законом порядке принял наследство после смерти своей супруги, вступил во владение спорным земельным участком, что подтверждается членской книжкой садовода, выданной на имя Ким О.В. (впоследствии запись зачеркнута и указан Бобровский Б.Г.) и списками членов СНТ «Строитель», согласно которым собственником земельного участка №64 является Ким О.В. (л.д. 56-57).

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

В силу п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно положениям ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; вследствие иных действий граждан и юридических лиц; вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

В силу п. п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (п. 1 ст. 235 ГК РФ).

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 260 ГК РФ).

В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не

поз
дей
при
пре
во
пов

меж
согл
явл
ины
дан
из
пос
стор

полу
зако
дог
иму
счит
зако

неде
пере
квар

дого
реги
госу
осно
одна
собс
выне

указ
подл
опре
учас

иму

прин
пере
пред
недв
иму
пере

Плен

позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В силу положений ст. 432 ГК РФ 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. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Согласно ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. 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 заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с п. 1 ст. 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).

Согласно ст. 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. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

В силу ст. 554 ГК РФ в договоре 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 (п. 1 ст. 555 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Как следует из разъяснений, данных в п. п. 11, 58 - 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ

№ 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). 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.

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.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, 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.

Судом установлено, что Ким О.В. продал Бобровскому Б.Г. земельный участок №64, общей площадью 600 кв.м., с кадастровым номером К№71:14:030603:202, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель».

Сделка была оформлена распиской, из которой усматривается, что Ким О.В. получил от Бобровского Б.Г. сумму в размере 9 миллионов 700 тысяч рублей за дачный участок № 64 (л.д. 8).

Также судом установлено, что с момента приобретения истцом вышеуказанного земельного участка и до настоящего времени, он пользуется им по назначению, задолженностей по оплате налогов не имеет, является членом СНТ, что подтверждается копией членской книжки (л.д.16-24), списками членов СНТ (л.д.59), а также показаниями председателя СНТ «Строитель» Воронова А.А. и свидетеля Тимофеевой М.И., которая пояснила, что с 2003 года является собственником земельного участка №65, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель», соседним участком №64 пользуется Бобровский Б.Г. На его участке расположен садовый домик, имеются плодовые деревья. Указывает, что Бобровский Б.Г. обрабатывает земельный участок, окашивает траву, собирает урожай с плодовых деревьев. В период с 2003 года Тимофеева М.И. никого кроме истца на вышеуказанном земельном участке не видела.

Данный договор не расторгнут, не признан недействительной сделкой (в том числе мнимой или притворной).

При этом, доказательств, подтверждающих возникновение и существование в период с 1997 года иных правоотношений, возникших из названных действий сторон, связанных с передачей денежных средств и недвижимого имущества, не представлено, как не представлено доказательств, свидетельствующих об осуществлении бремени содержания недвижимого имущества ответчиком в указанный период.

Исследованные судом доказательства свидетельствуют о том, что собственником имущества были совершены действия по отчуждению принадлежавшего ему земельного участка, предмет которого конкретно

определен, истцом совершены действия по оплате приобретенного имущества и по его принятию от продавца.

Следовательно, совершенная сделка соответствовала требованиям действующего законодательства, была совершена в надлежащей форме в соответствии с волей сторон, не оспорена и не признана недействительной в установленном законом порядке.

Вместе с тем установлено, что регистрация вышеуказанного договора своевременно произведена не была.

В настоящее время Бобровский Б.Г. не имеет возможности зарегистрировать право собственности на спорный земельный участок в установленном законом порядке в связи с тем, что регистрирующий орган не признает расписку в передаче денежных средств в качестве правоустанавливающего документа, а в письменной форме договор купли – продажи не заключался, кроме того, в настоящее время место нахождения Ким О.В. неизвестно.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, суд находит требования истца о признании договора купли-продажи земельного участка, №64, общей площадью 600 кв.м., с кадастровым номером К№ 71:14:030603:202, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель» заключенным, а требования в данной части подлежащими удовлетворению.

Согласно п.59 Постановления Пленума Верховного суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Вместе с тем, п.60 Постановления Пленума Верховного суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» предусмотрено, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю, не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ.

На основании изложенного, суд считает, что исковые требования Бобровского Б.Г. о признании права собственности на спорный земельный участок, подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Бобровского Бориса Геннадьевича к Ким Октябрю Васильевичу о признании договора купли-продажи заключенным и признании права собственности на земельный участок, удовлетворить.

Признать заключенным договор купли – продажи земельного участка №64, общей площадью 600 кв.м., с кадастровым номером К№ 71:14:030603:202,

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель».

Признать за Бобровским Борисом Геннадьевичем право собственности на земельный участок №64, общей площадью 600 кв.м., с кадастровым номером К№ 71:14:030603:202, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для коллективного садоводства, расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, СНТ «Строитель».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд Тульской области

Председательствующий:

подпись

О.Ю. Илюшкина

Копия верна:
Судья: _____
Секретарь: *С.И.*

Решение
вступило в законную силу
«04» 05 / 2017.
Судья: _____
Секретарь: *С.И.*



Ленинский районный суд
Тульской области
пронумеровано и скреплено
печатью 4 листов
подпись _____