



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Становлянский
районный суд
Липецкой области

ул. Советская, 32 с. Становое,
Липецкая область, 399710
тел., факс (47476) 2-19-79
e-mail: stanovljansky.lpk@sudrf.ru

*№ 05.2016 № 1380 р. № 87
2-78/16*

на № _____ от _____

Ответчику:

Гуськовой Татьяне Александровне
г. Москва, ул. 9 Парковая, д.6, кв.100

Представителю ответчика:

✓ Сосновик Александру Андриановичу
г. Москва, ул. Новгородская, д.37,
кв.243

Третьим лицу: Мешковой Ирине
Дмитриевне

г. Москва, ул. Уральская, д.19, корп.4,
кв.35

Становлянский районный суд направляет в Ваш адрес копию решения от 05.05.2016 г. по делу № 2-78/2016 г. по исковому заявлению Сычева Николая Афанасьевича к Гуськовой Татьяне Александровне о признании права собственности на жилой дом и земельный участок, не вступившего в законную силу, для сведения.

Приложение: копия решения на **3** л.

Судья

Л.П. Васина

Исполнитель: секретарь с/з Родионова Е.А.
тел. (847476) 2-19-79

Дело № 2-78/16

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Село Становое

05.05.2016 года

Становлянский районный суд Липецкой области в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Л.П. Васиной,
Е.А. Родионовой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сычёва Николая Афанасьевича к Гуськовой Татьяне Александровне о признании права собственности на жилой дом и земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

Сычёв Н.А. обратился в суд с иском к Гуськовой Т.А. о признании права собственности на жилой дом и земельный участок. Заявление мотивировал тем, что 18 октября 2002 года купил у Мешкова Д.Н. за 20 000 рублей жилой дом площадью 24 кв.м. и земельный участок площадью 2220 кв.м. с кадастровым номером 48:14:114 01 04:00, расположенные по адресу Липецкая область, Становлянский район, д. Белевец, д. б/н, на землях населенных пунктов, находящихся в ведении Пальна- Михайловской сельской администрации. Мешков выдал ему расписку, что деньги в сумме 20 000 рублей им получены в счёт продажи вышеуказанного дома. Поскольку у Мешкова на момент сделки отсутствовала часть документов на жилой дом, а именно- не было договора купли- продажи №1 от 06.04.1988 года и его нужно было восстановить, Мешков выдал доверенность на совершение сделки купли-продажи дома и земельного участка Мирохиной А.И.. Устно договорились, что все документы соберёт истец, так как Мирохина не имела возможности это делать в силу возраста. 23.10.2002 года был составлен договор купли- продажи дома и земельного участка, но на государственную регистрацию документы не приняли из-за отсутствия правоустанавливающего документа- договора купли- продажи №1 от 06.04.1988 года. В 2003 году Мирохина заболела, затем потеряла зрение. 18.10.2005 года истек срок доверенности, но договор купли-продажи жилого дома и земельного участка так и не был зарегистрирован. С 18 октября 2002 года по настоящее время истец пользуется указанным домом и земельным участком как своим собственным.

Истец просит признать за ним право собственности на жилой дом площадью 24 кв.м. и земельный участок площадью 2220 кв.м. с кадастровым номером 48:14:114 01 04:001, расположенные по адресу: Липецкая область, Становлянский район, д. Белевец, ул. Прудовая, д. 98.

В судебном заседании истец Сычев Н.А. и его представитель Штукатурова Г.Л. исковые требования поддержали, просили удовлетворить, ссылаясь на изложенные выше доводы.

Ответчик Гуськова Т.А. в судебном заседании 05.05.2016 года отсутствовала. в судебном заседании 22.04.2016 года исковые требования не признала, просила в иске отказать.

Представители ответчика Гуськовой- Сонович А.А. и Москалева Е.Ю. в

судебном заседании исковые требования не признали, просили в иске отказать. Представитель Сосновик ссылаясь на следующее: со стороны Мешкова был волеизъявление продажи дома, но сделка не была совершена, так как никаки правоустанавливающих документов нет, есть правоустанавливающие документы на землю, но право не оформлено. Договор №1- это не документ. Сычев 13 лет никуда не обращался, у него кроме договора нет ничего. Договор должен был быть зарегистрирован, а если договор заключили, но не зарегистрировали до 2013 года то сделка является мнимой. Регистрационного удостоверения на нового собственника нет, сделка не состоялась. Собственником спорного дома является Мешков Д.Н. Помимо этого, истцом пропущен срок исковой давности доверенность на Мирохину закончилась сроком действия в 2005 году доказательств уважительных причин пропуска срока давности не представлено. Гуськова Т.А. в 2010 году вступила в наследство, оставшееся после смерти деда бабушки, и приняла его. С 2010 года она является собственником всего имущества оставшегося после смерти Мешкова Д.Н.. В подтверждение доводов представлены квитанции об оплате налога за земельный участок за период 2010-2015 годы.

Третьи лица:

Мешкова И.Д. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело в её отсутствие.

Глава сельского поселения Пальна- Михайловский сельсовет Становлянского муниципального района Липецкой области, Аверьянова И.А. в судебное заседание не явилась, просила дело рассмотреть в её отсутствие, решение принять и усмотрение суда.

Заслушав стороны, их представителей, свидетелей, исследова представленные документы, суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

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

В соответствии с ч. 1 и ч.2 ст. 209 ГК РФ:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

2. 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 ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено

другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Статьей 219 ГК РФ предусмотрено, что «Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации».

Согласно ч. 1 ст. 549 ГК РФ:

«1. 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. 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».

В ст. 551 ГК РФ закреплено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Существенными условиями договора купли-продажи жилого помещения в силу закона являются предмет договора (ст. 554 ГК РФ), цена (ст. 555 ГК РФ).

В судебном заседании установлено и не оспаривалось стороной ответчика, что 18 октября 2002 года Мешков Д.Н. уполномочил гражданку Мирохину А.И. продать за 20 000 рублей принадлежащий ему на праве собственности дом и земельный участок в д.Белевец Становлянского района Липецкой области. Доверенность была удостоверена нотариусом Становлянского нотариального округа Куликовой В.И. (л.д.8). Супруга Мешкова Д.Н.- Мешкова С.В. 17 октября 2002 года дала свое согласие на продажу дома, согласие также было удостоверено нотариусом Куликовой В.И. (л.д.9). Кроме этого, была составлена расписка (л.д.10), согласно которой Мешков Д.Н. 18.10.2002 года получил от Сычева Н.А. 20 000 рублей в счет продажи дома. Как установлено в суде и ни кем не оспорено, текст расписки был написан Сычевым, а Мешков Д.Н. поставил свою подпись.

23 октября 2002 года между Мирохиной А.И. и Сычевым Н.А. в простой письменной форме был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка площадью 2220 кв.м., принадлежащих Мешкову Д.Н., расположенных в д.Белевец Становлянского района. Договор был подписан сторонами, однако регистрация права собственности Сычевым на дом и земельный участок не была произведена (л.д.5).

Решением 41 сессии 3-го созыва №142 от 20.04.2009 года Михайловского

сельского Совета спорному домовладению был присвоен адрес: Липецкая обл. г. Липецк, Становлянский район, д. Белевец ул. Прудовая д. 98.

Как следует из материалов дела, по данным Становлянского филиала БТИ ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» и ФС Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, спорное домовладение и земельный участок до настоящего времени значатся зарегистрированными за Мешковым Дмитрием Никитовичем (л.д.34-36, 52-83- копия инвентаризационного дела, л.д.129- выписка из Единого госреестра).

Согласно записей актов о смерти №2550 от 17.04.2010 года и №7661 от 10.11.2010 года (л.д.85, 87), Мешкова С.В. умерла 17.04.2010 года, Мешков Д.Н. умер 10.11.2010 года.

— Из справки нотариуса г.Москвы Ефименко Л.Г. следует, что наследником по завещанию на имущество умершего Мешкова Д.Н. является Гуськова Татьяна Александровна.

Таким образом, обращение истца Сычева в суд с заявленными требованиями обосновано.

В судебном заседании истец Сычев ссылаясь на то, что с момента передачи денежных средств Мешкову за покупку дома и земли, и заключения договора купли-продажи данной недвижимости с Мирохиной, он сразу стал пользоваться домом и земельным участком как собственным, весной 2003 года посадил огород, регулярно оплачивал коммунальные услуги, делал в доме ремонт. Домом и земельным участком пользуется как собственным до настоящего времени. В подтверждение своих доводов Сычев представил суду квитанции об оплате коммунальных услуг, договора, акты о проведенных работах, связанные с потреблением газа, электроэнергии, воды в доме (л.д.91-121).

Доводы Сычева подтвердили допрошенные в судебном заседании свидетели Абросимова А.П., Абросимов А.Н., Плохих А.Я., Сычева Е.Н. Показания данных свидетелей последовательны и согласуются между собой, а поэтому не доверять им у суда нет оснований.

Все свидетели, в том числе не заинтересованные в исходе дела, показали, что Мешков Д.Н. в 2002 году продал дом и земельный участок за 20 000 рублей Сычеву и вместе с женой Мешковой С.В. уехал из деревни на постоянное место жительства в г.Москву. С 2002 года Сычев проживает в доме и пользуется земельным участком. После продажи дома, Мешкова Серафима с внучкой Татьяной, ответчицей по делу, приезжали в деревню и жили у своих знакомых, о своих правах на дом они не заявляли.

То обстоятельство, что с 2002 года и до своей смерти- 2010 года, супруги Мешковы не заявляли о своих правах на дом и земельный участок, а после их смерти наследница Гуськова заявила об этом только после обращения в суд Сычева с настоящим иском, и это не оспаривалось стороной ответчика, с достоверностью подтверждает, что дом и земельный участок были проданы Сычеву, и об этом было известно.

Таким образом, собранные доказательства в совокупности- письменные

документы, указанные выше, показания свидетелей, позволяют сделать вывод, что сделка купли-продажи дома и земельного участка состоялась. Указанное недвижимое имущество фактически было передано покупателю- истцу по делу, в свою очередь оплата за него была произведена, деньги получены продавцом. Доказательств обратного суду не представлено.

То, что истец Сычев не произвел до настоящего времени регистрацию права собственности на дом и земельный участок, не доказывает, что сделка купли-продажи не состоялась, а договор от 23 октября 2002 года является ничтожной сделкой.

Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснил (пункт 60), что пунктом 1 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

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. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

Доводы представителя ответчика о том, что у истца Сычева не возникло право собственности на недвижимое имущество из-за несоблюдения правил государственной регистрации, а продавец Мешков в свое время не уклонялся от государственной регистрации перехода права собственности, в связи с чем, Гуськова Т.А, наследница имущества Мешкова, которая уже частично приняла наследство умершего, и в настоящее время стала собственницей спорного имущества, суд находит несостоятельными. По указанным основаниям суд не может отказать в удовлетворении обоснованно заявленного иска. Требование представителя ответчика о применении срока исковой давности по данному спору также не может быть удовлетворено, так как основано на неверном толковании норм материального и процессуального права.

Факт уплаты ответчицей Гуськовой земельного налога за период с 2010 по 2015 годы за спорный земельный участок, зарегистрированный на имя Мешкова Д.Н., не имеет правового значения по настоящему спору и не образует возникновения права собственности на данный участок у ответчицы, как у наследницы умершего Мешкова, поскольку собранными в суде доказательствами установлено, что земельный участок был продан еще в 2002 году. При этом суд отмечает, что за все

годы земельный налог Гуськовой оплачен лишь в 2016 году, после обращения Сычева с иском в суд, что свидетельствует о намерении ответчицы необоснованно оспорить заявленные требования и еще раз подтверждает, что до возникновения спора в суде ответчица знала, что дом и земельный участок проданы, и была с этим согласна.

При изложенных выше обстоятельствах, суд считает, что имеются основания для удовлетворения заявленного требования о признании за Сычевым Николаем Афанасьевичем право собственности на жилой дом площадью 24 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 48:14:114 01 046001 площадью 2220 кв.м. расположенные по адресу: Липецкая область, Становлянский район, д. Белевец, ул. Прудовая, д.98.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за Сычевым Николаем Афанасьевичем право собственности на жилой дом площадью 24 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 48:14:114 01 046001 площадью 2220 кв.м. расположенные по адресу: Липецкая область, Становлянский район, д. Белевец, ул. Прудовая, д.98.

Взыскать с Сычева Николая Афанасьевича госпошлину в сумме 3904 рубля 84 копейки в бюджет Становлянского муниципального района Липецкой области.

Данное решение является основанием для регистрации права собственности на недвижимое имущество в установленном законом порядке.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке Липецкий областной суд через Становлянский районный суд в месячный срок со дня изготовления мотивированного решения.

Судья

Л.П. Васина.

Мотивированное решение изготовлено 12 мая 2016 года

Судья

Л.П. Васина.

