

КОПИЯ 46

ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья Васина Л.П.
Докладчик Михалева О.В.

Дело № 33-2349/2016

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

27 июля 2016 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

председательствующего **Игнатенковой Т.А.**,
судей **Михалевой О.В.**, **Поддымова А.В.**,
при секретаре **Поповой О.С.**,

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Липецке дело по апелляционной жалобе ответчика Гуськовой Татьяны Александровны на решение Становлянского районного суда Липецкой области от 05 мая 2016 года, которым постановлено:

«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».

Заслушав доклад судьи Михалевой О.В., судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

Сычёв Н.А. обратился в суд с иском к Гуськовой Т.А. о признании права собственности на жилой дом и земельный участок, ссылаясь на то, что 08.10.2002г. купил у Мешкова Д.Н. за 20 000 рублей жилой дом площадью 24 кв.м. и земельный участок площадью 2220 кв.м. с КН 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, он выдал доверенность на совершение сделки купли- продажи дома и земельного участка Мирохиной А.И. 23.10.2002г. 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 06.04.1988г.. В 2003г. Мирохина заболела, затем потеряла зрение. 18.10.2005г. истек срок доверенности, но договор купли-продажи жилого дома и земельного участка так и не был зарегистрирован. С 18.10.2002г. по настоящее время истец пользуется указанным домом и земельным участком как своим собственным.

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 исковые требования не признала .

Представители ответчика Гуськовой Т.А. - Сосновик А.А. и Москалева Е.Ю. в судебном заседании пояснили, что со стороны Мешкова было волеизъявление продажи дома, но сделка не была совершена, так как никаких правоустанавливающих документов

нет, есть правоустанавливающие документы на землю, но право не оформлено. 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 2013г., то сделка является мнимой. Регистрационного удостоверения на 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 2005г., доказательств уважительных причин пропуска срока давности не представлено. Гуськова Т.А. в 2010г. вступила в наследство, оставшееся после смерти бабушки, и приняла его. С 2010г. она является собственником всего имущества, оставшегося после смерти Мешкова Д.Н.. В подтверждение доводов представлены квитанции об оплате налога за земельный участок за период 2010-2015г.г..

Третьи лица Мешкова И.Д., глава сельского поселения Пальна- Михайловский сельсовет Становлянского муниципального района Липецкой области Аверьянова Н.А.. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, просили рассмотреть дело в их отсутствие .

Суд постановил решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В апелляционной жалобе ответчик Гуськова Т.А. просит отменить решение суда, ссылаясь на неправильное определение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неприменение судом норм материального и процессуального права, подлежащих применению, пропуск истцом срока исковой давности .

Исходя из положений ч.3 ст. 167, ст. 327 ГПК РФ, судебная коллегия считает возможным рассмотрение дела в отсутствие не явившихся ответчицы Гуськовой Т.А. и ее представителей Сосновика А.А., Москалевой Е.Ю., 3 лиц Мешковой И.Д., администрации сельского поселения

Согласно статье 327.1 названного Кодекса суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления. Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционной жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21. Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции").

Выслушав истца Сычева Н.А. и его представителя Штукатурову Г.Л., возражавших против апелляционной жалобы, проверив материалы дела и обсудив доводы жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 18 октября 2002 года Мешков Д.Н. выдал доверенность Мирохиной Д.И. с полномочиями 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.

Согласно расписке от 18.10.2002 г. Мешков Д.Н. получил от Сычева Н.А. 20 000 рублей в счет продажи дома.

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

41

собственности Сычевым на дом и земельный участок не была произведена (л.д.5). По данным Становлянского филиала ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» и ФС Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственником спорного домовладения и земельного участка до настоящего времени значится Мешков Д.Н.

Решением 41 сессии 3-го созыва №142 от 20.04.2009 года Михайловского сельского Совета спорному домовладению был присвоен адрес: Липецкая область, Становлянский район, д.Белевец ул.Прудовая д.98.

Согласно записей актов о смерти №2550 от 17.04.2010 года и №766 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 Т.А.

Удовлетворяя заявленные требования, районный суд пришел к выводу о том, что сделка купли-продажи дома и земельного участка между Сычевым Н.А. и Мешковым Д.Н. состоялась, покупателем произведена оплата по договору в полном объеме, недвижимое имущество передано продавцом покупателю. Указанные обстоятельства, по мнению суда, являются достаточным основанием для признания за истцом права собственности на спорное имущество.

Данный вывод суда не основан на нормах материального права, вследствие чего обжалуемое решение суда нельзя признать законным.

Пунктом 1 статьи 8.1 и статьей 131 ГК РФ предусмотрено, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

В пункте 1 статьи 551 ГК РФ указано, что переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В соответствии с пунктом 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества по договору подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Истец в обоснование иска о признании права собственности на объекты недвижимости сослался на возникновение указанного права на основании договора купли-продажи от 23.10.2002 г. Следовательно, переход к Сычеву Н.А. права собственности на спорное имущество подлежал государственной регистрации. Вместе с тем право собственности на спорные объекты недвижимости зарегистрировано в установленном порядке за Мешковым Д.Н. и никем не оспорено. До предъявления настоящего иска Сычев Н.А. не обращался к продавцу или его правопреемникам с иском о государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты. В деле отсутствуют доказательства, подтверждающие уклонение продавца от государственной регистрации перехода права собственности на основании договора от 23.10.2002 г. или обращения истца в регистрирующий орган по данной сделке. В случае, когда одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от государственной

регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Кодекса). Истец не заявлял такого требования.

Статьей 12 ГК РФ предусмотрена возможность защиты нарушенного права путем предъявления требования о признании права.

В пункте 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", разъяснено, что, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права; иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона N 122-ФЗ и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ (данный пункт статьи 8 утратил силу с января 2013 года).

По смыслу приведенных разъяснений, иск о признании права собственности может быть удовлетворен в том случае, когда право на недвижимое имущество возникло до вступления в силу Закона N 122-ФЗ и не было зарегистрировано (ранее возникшее право).

Представленные истцом копия договора купли-продажи спорного имущества и расписка об уплате денежных средств сами по себе не свидетельствуют о возникновении у истца права собственности на спорное имущество.

При таких обстоятельствах хотя договор купли-продажи здания был заключен между истцом и ответчиком и истец уплатил ответчику предусмотренную договором цену, право собственности на здание у него не возникло из-за несоблюдения правил о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, установленных Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", поэтому его нарушенное право не подлежало защите путем предъявления вещного иска. Истец, обратившись в суд с требованием о признании права собственности на дом и земельный участок, по существу просил суд признать за ним право, отсутствующее у него на момент предъявления иска, оснований для удовлетворения данного требования не имелось. В соответствии с нормами действующего законодательства право собственности покупателя на приобретенное по сделке недвижимое имущество не может быть признано в судебном порядке при отсутствии государственной регистрации перехода права собственности к покупателю в соответствии с положениями статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку суд не может заменить собой государственный регистрирующий орган.

Таким образом, с учетом названных конкретных обстоятельств у суда отсутствовали достаточные правовые основания для удовлетворения требования о признании права собственности, поскольку у истца отсутствовало соответствующее право на момент предъявления иска.

Согласно ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела, нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу изложенного, коль скоро судом неправильно применены нормы материального права, решение суда первой инстанции подлежит отмене с вынесением

42

нового решения об отказе в иске.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.328-330 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила :

Решение Становлянского районного суда Липецкой области от 5 мая 2016 года отменить и постановить новое решение, которым в удовлетворении иска Сычева Николая Афанасьевича к Гуськовой Татьяне Александровне о признании права собственности на жилой дом и земельный участок отказать.

**Председательствующий
Судьи**



Пронумеровано, скреплено
печатью на
листах
поппись