



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

8 февраля 2017 года

пос. Ленинский

Ленинский районный суд Тульской области в составе:
председательствующего Тюрина Н.А.,
при секретаре Темпус П.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-83/17 по иску Поповой Инны Владимировны к СНТ «Вентилятор» о признании договора купли-продажи заключенным, признании права собственности на земельный участок и садовый домик,

у с т а н о в и л :

Попова И.В. обратилась с иском в суд к СНТ «Вентилятор» о признании заключенным между ней и Давыдовой Е.И. договора купли-продажи земельного участка №26 с кадастровым номером: 71:14:030702:29, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, площадью 600 кв.м. , расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, садоводческое товариществ «Автомобилист», участок №26 и о признании за ней права собственности на вышеуказанный земельный участок.

Требования мотивированы тем, что она является членом СНТ «Вентилятор», расположенного по адресу Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, которое создано на землях выделенных СНТ «Автомобилист», СНТ «Тоннельщик» и СНТ «Вентилятор». Между Давыдовой Е.И. и ей 03.06.1994 был заключен договор купли-продажи, по которому она приобрела в собственность спорный земельный участок за 1 500 000 руб., полученных Давыдовой Е.И., которым до настоящего времени она пользуется, но не имеет возможности зарегистрировать право собственности на него в установленном законом порядке в связи со смертью Давыдовой Е.И.. Указанный договор не оспорен. Подлинность подписей и записей от имени участников сделки никем не отрицается. Ни одна из сторон от государственной регистрации сделки не уклонялась. Лиц, оспаривающих ее права на спорный земельный участок, не имеется.

Определением суда от 09.12.2016 года к участию в деле в качестве соответчика была привлечена администрация г. Тулы, определением суда от 31.01.2017 года к участию в деле в качестве соответчика был привлечен Давыдов С.М. и на основании ст. 50 ГПК РФ, в связи с неизвестным местом жительства, в качестве представителя ответчика Давыдова С.М. был привлечен по ордеру адвокат Рыженкова Н.А..

В судебное заседание истец Попова И.В. не явилась о времени и месте рассмотрения дела была уведомлена надлежащим образом.

Представитель истца Поповой И.В. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании исковые требования поддержал, по основаниям изложенным в исковом заявлении и дополнительно пояснил, что Попова И.В. занимается спорным земельным участком, в летний период проживает там вместе с семьей. Все имеющиеся в материалах дела доказательства, также показания свидетеля Алимовой В.В. подтверждают их доводы. Кроме того, факт того, что у Поповой И.В. находятся все документы на спорный земельный участок, подтверждают, что она им занимается и желает юридически его оформить и подтвердить право собственности на него, но иначе как через суд это сделать невозможно, что послужило поводом обращения.

Представитель ответчика СНТ «Вентилятор» председатель Петушкова Г.А. в судебном заседании не возражала против удовлетворения исковых требований пояснив, что лично с 2010 года никого, кроме истца Поповой И.В., на спорном

земельном участке не видела, никто из Давыдовых туда не приходил. Попова И.В. платит членские взносы как собственник данного земельного участка.

Представитель ответчика Давыдова С.М. по ордеру адвокат Рыженкова Н.А. просила принять решение на усмотрение суда.

Представитель ответчика администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела был уведомлен надлежащим образом.

Суд, с учетом мнения истца на основании ст. 167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав доводы явившихся участников процесса, допросив свидетелей, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

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 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 № 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 из земель совхоза «Прилепский» выделенных постановлениями Главы Администрации Ленинского района №1217 от 04.12.1992 и №79 от 29.01.1993 были предоставлены земельные участки для коллективного садоводства СНТ «Автомобилист», СНТ «Тоннельщик» и СНТ «Вентилятор», на которых было создано СНТ «Вентилятор» и зарегистрировано в ЕГРЮЛ в 2010 году.

Давыдова Екатерина Ивановна являлась членом садоводческого товарищества «Автомобилист» и ей на праве собственности принадлежал земельный участок площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, Прилепская сельская администрация, садоводческое товарищество «Автомобилист» АО Тулаавтотранс, участок №26.

Право собственности у нее возникло на основании постановления Главы Администрации Ленинского района №1217 от 04.12.1992 г. и выданного 31.08.1993 года свидетельства на право собственности на землю № 33909.

Как следует из кадастрового паспорта земельного участка, сведения о спорном земельном участке площадью 600 кв.м. были внесены с государственный кадастр недвижимости 31.08.1993 года и участку присвоен кадастровый номер

71:14:030702:29, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, категория земель не установлена.

Согласно уведомлению Федеральной службы Государственной регистрации кадастра картографии от 21.11.2016 №71/001/2016/-795 в Едином государственном реестре прав недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на вышеуказанный объект недвижимости.

При этом факт принадлежности Давыдовой Е.И. спорного земельного участка сторонами не оспаривался.

Также установлено, что 03.06.1994 между Давыдовой Е.И. и истцом Поповой И.В. в простой письменной форме был заключен договор купли-продажи земельного участка общей площадью 600 кв.м., а также расположенного на нем садового домика, общей площадью 32 кв.м, находящихся по адресу: Тульская область, Ленинский район, Прилепская сельская администрация, садоводческое товарищество «Автомобилист» АО Тулаавтотранс», участок №26.

Из вышеупомянутого договора от 03.06.1994 г. усматривается, что Давыдовой Е.И. от Поповой И.В. за проданное имущество получена денежная сумма в размере 1 500 000 доминированных рублей. и претензий она не имеет .

Также установлено, что после получения денежных средств за проданное спорное имущество, Давыдовой Е.И. передан покупателю Поповой И.В. земельный участок, и с момента приобретения Поповой И.В. вышеуказанного спорного земельного участка и до настоящего времени, она владеет, пользуется им по назначению , является членом СНТ, о чем в судебном заседании подтвердил представитель истца, представитель ответчика СНТ «Вентилятор» и свидетель Алимova В.В. и данные обстоятельства подтверждаются справками СНТ «Вентилятор», которым не доверять у суда оснований не имеется и суд признает их относимыми и допустимыми доказательствами обоснованности требований заявителя.

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

При этом, доказательств, подтверждающих возникновение и существование в период с 1994 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 иными лицами в указанный период.

Анализ норм материального права, регулирующих спорные правоотношения, с учетом их действия во времени, исследованных судом доказательств 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, так как Давыдова Е.И. умерла 20.06.1997 года.

Наследниками Давыдовой Е.И. являлся ее сын Давыдов С.М., который фактически принял наследство, поскольку проживал с наследодателем на момент его смерти.

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.

Таким образом, оценивая исследованные в ходе судебного разбирательства доказательства в их совокупности, а также с учетом мнения представителей ответчиков, не возражавших против удовлетворения иска, суд находит искомые требования истца подлежащими частичному удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.194, 197-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

искковые требования Поповой Инны Владимировны удовлетворить.

Признать заключенным между Давыдовой Екатериной Ивановной и Поповой Инной Владимировной договор купли-продажи земельного участка №26 с кадастровым номером: 71:14:030702:29, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, садоводческое товарищество «Автомобилист», участок №26.

Признать за Поповой Инной Владимировной право собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:14:030702:29, разрешенное использование: для садоводства и огородничества, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, садоводческое товарищество «Автомобилист», участок №26.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Тульский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

Тюрин Н.А.

