

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1396/2013

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 апреля 2013г.

г.Саратов

Ленинский районный суд г.Саратова в составе
председательствующего судьи Озерова А.Ю.

при секретаре Дроздовой Н.А.,

с участием истца Мигачева Н.Н., его представителей Фролова А.Н., Филькова В.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мигачева Н.Н. к открытому акционерному обществу Монтажно-проектное предприятие «Волгостальмонтаж», Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Саратова о государственной регистрации сделки и перехода права собственности, освобождении имущества от ареста,

установил:

Спорным жилым помещением является <адрес>.

Истец обратился в суд с иском, в котором просит признать договор купли-продажи <адрес> от 20.12.2002г. между ним и открытым акционерным обществом Монтажно-проектное предприятие «Волгостальмонтаж» действительным и состоявшимся, признать право собственности на спорную квартиру и освободить её от ареста.

В процессе рассмотрения дела истец конкретизировал свои требования, просит вынести решение о государственной регистрации сделки и перехода к нему права собственности на указанную квартиру, освободить спорную квартиру от ареста.

Истец поддержал свои требования и пояснил, что 03.04.2002г. ему был выдан ордер на вселение в <адрес>. В данном жилом помещении он зарегистрировался по месту жительства 29.05.2002г. Также в квартире проживают его жена и двое сыновей.

20.12.2002г. между ним и ОАО МПП «Волгостальмонтаж» был заключён договор купли-продажи указанного жилого помещения, согласно которому он приобрёл данную квартиру в собственность за 203 668руб. В этот же день квартира передана ему по акту приема-передачи.

После заключения договора купли-продажи ОАО МПП «Волгостальмонтаж» стало уклоняться от регистрации перехода права на квартиру. 27.12.2012г. он обратился за государственной регистрацией права собственности на квартиру, но ему было отказано, т.к. судебным приставом-исполнителем наложен запрет на совершение регистрационных действий по спорной квартире на основании исполнительного документа о взыскании с ОАО МПП «Волгостальмонтаж» в пользу ИФНС по Ленинскому району г.Саратова денежных средств.

Представители ответчиков, третьих лиц, Мигачева Л.В. в суд не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены. Суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Участвующие ранее при рассмотрении данного дела Мигачева Л.В. не возражала по поводу удовлетворения иска, представитель ОАО МПП «Волгостальмонтаж» признал иск.

Выслушав истца, изучив материалы гражданского дела, суд считает требования подлежащими удовлетворению.

Согласно п.2 ст.218 ГК РФ 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.

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 с абзацем вторым пункта 2 статьи 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Применяя статью 301 ГК РФ, следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

По смыслу статьи 119 Федерального закона "Об исполнительном производстве" при наложении ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не принадлежащее должнику, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) 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 ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

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. 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 о регистрации 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.

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.

Если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 ГК РФ).

Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. 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.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 ГК РФ). Сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом.

Как следует из материалов гражданского дела и подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на <адрес> зарегистрировано за ОАО МПП «Волгостальмонтаж» 26.11.2002г. (л.д.22).

Данное право у ОАО МПП «Волгостальмонтаж» возникло на основании договора на долевое участие в строительстве, заключенному 04.11.1999г. с ЗАО СФ «Строитель» (л.д.9).

Истец со своей семьёй вселился в указанное жилое помещение на основании ордера от 03.04.2002г. (л.д.11).

20.12.2002г. между истцом и ОАО МПП «Волгостальмонтаж» заключён договор купли-продажи, согласно которому ОАО МПП «Волгостальмонтаж» продало, а истец приобрёл спорную квартиру в собственность за 203 668руб. (л.д.13). 20.12.2002г. жилое помещение передано истцу по акту приема-передачи (л.д.14).

С 29.05.2002г. истец и члены его семьи зарегистрированы в спорной квартире по месту жительства, что подтверждается справкой жилищных органов (л.д.21).

Согласно статьям 549, 550 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).

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Как следует из положений ст.551 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).

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

В соответствии со ст.558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Из анализа указанных выше правовых норм следует, что договор продажи недвижимости, является заключенным и действительным лишь с момента его государственной регистрации и сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее государственной регистрации не считается заключенной либо действительной.

Таким образом, подлежат удовлетворению требования истца о государственной регистрации договора купли-продажи от 20.12.2002г. и государственной регистрации перехода к нему от ОАО МПП «Волгостальмонтаж» права собственности на спорную квартиру.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 17.04.2012г. в отношении спорной квартиры объявлен запрет на совершение регистрационных действий, а также действий по исключению из госреестра данного имущества по исполнительному производству о взыскании с ОАО МПП «Волгостальмонтаж» в пользу ИФНС по Ленинскому району г.Саратова 2 445 338руб.49коп. (л.д.82-83).

Учитывая то, что исполнительное производство возбуждено на основании постановления налогового органа от 30.03.2012г., а у истца право на спорную квартиру возникло на основании договора купли-продажи от 20.12.2002г., то данное жилое помещение подлежит освобождению от ареста.

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

решил:

Иск удовлетворить.

Произвести государственную регистрацию договора купли-продажи <адрес>, заключённого 20.12.2002г. между Мигачева Н.Н. и открытым акционерным обществом Монтажно-проектное предприятие «Волгостальмонтаж».

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на <адрес> с открытого акционерного общества Монтажно-проектное предприятие «Волгостальмонтаж» на Мигачева Н.Н..

Освободить <адрес> от ареста.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме через Ленинский районный суд г.Саратова.

Председательствующий