

АНЖЕРО-СУДЖЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Решение по гражданскому делу

Дело № 2-1419/2015

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Анжеро-Судженский городской суд Кемеровской области в составе:
председательствующего Музафарова Р.И.,
при секретаре Пересыпкиной А.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Анжеро-Судженске Кемеровской области

28 сентября 2015 года

гражданское дело по иску Ситчихина А.Н. к Шипачеву В.П. о государственной регистрации перехода права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с исковым заявлением к Шипачеву В.П. о государственной регистрации перехода права собственности.

Требования мотивирует тем, что <дата>. приобрел у ответчика <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> общей площадью – <...> кв.м., и земельный участок, площадью – 0,14875га.

Свои обязательства по оплате купленного дома истец исполнил в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства в сумме <...> рублей, ещё до подписания договора купли-продажи. Ответчик передал истцу правоустанавливающие документы на 30/54 долей жилого дома и ключи. Согласно п. 8. указанный договор одновременно имеет силу и акта приема-передачи.

Между ними была достигнута договоренность о том, что после подписания договора они зарегистрируют переход права собственности на отчуждаемое недвижимое имущество к истцу в Учреждения Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако в дальнейшем, ответчик от регистрации договора купли-продажи уклонялся - перестал появляться по адресу регистрации, другое место жительства ответчика истцу неизвестно. Неоднократно истец занимал очередь в Учреждения Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договаривался с матерью и сестрой ответчика о дате подачи документов на регистрацию, однако ответчик не являлся.

Просит суд вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от <дата> на недвижимое имущество - <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, общей площадью <...> кв.м., и земельный участок, расположенный по адресу: <адрес> общей площадью 1487.5 кв.м., от Шипачева В.П. в пользу Ситчихина А.Н..

В судебное заседание истец, ответчик не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежаще. Истец о времени и месте слушания дела извещен надлежаще, в суд представил заявление (л.д.22) с просьбой о рассмотрении дела в его отсутствие с участием представителя Черепановой М.В.. Ответчик не явился по неизвестной суду причине, по адресу регистрации Шипачева В.П. (<адрес>) была направлена судебная повестка заказным письмом с уведомлением, конверт возвращен без получения, с отметкой «отсутствие адресата по указанному адресу». Суд оценивает как надлежащее извещение ответчика о времени и месте судебного заседания.

На основании изложенного, суд полагает, что ответчик извещен должным образом, ходатайств не представил, и на основании п.4 ст. 167 ГПК РФ полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд определил рассмотреть дело в отсутствие истца, ответчика.

В судебном заседании представитель истца Черепанова М.В., действующая на основании доверенности от <дата>. исковые требования поддержала. Суду пояснила,

что <дата>. истец Ситчихин А.Н. по договору купли-продажи приобрел у Шипачева В.П. недвижимое имущество: <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, общей площадью <...> кв.м., и земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью 0,14875га. Свои обязательства по оплате купленного дома истец исполнил в полном объеме, выплатил ответчику еще до подписания договора денежные средства в сумме <...> рублей, о чем свидетельствует п.4 Договора. Продавец Шипачев В.П. передал истцу правоустанавливающие документы и ключи. Согласно п.8 Договора, указанный договор одновременно имеет силу и акта приема-передачи. <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, фактически является квартирой № жилого дома № по <адрес>. С момента подписания договора Ситчихин А.Н. с семьей вселился в приобретенную квартиру, и на сегодняшний день продолжает в ней проживать, также он пользуется приобретенным земельным участком. После подписания договора стороны договаривались зарегистрировать переход права собственности в Учреждении юстиции, однако Шипачев В.П. стал уклоняться от регистрации договора купли-продажи, перестал появляться по адресу регистрации, иное его место жительства было не известно. Жилой дом по <адрес>, является многоквартирным жилым домом, преимущественным правом покупки доли Шипачева В.П. обладала Шереметьева Л.В., действующая за себя лично и в интересах несовершеннолетнего ребенка, которая отказалась от преимущественного права покупки.

Просит суд вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от <дата>. на недвижимое имущество – <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, общей площадью <...> кв.м., и земельный участок, расположенный по адресу: <адрес> общей площадью 0,14875га, от Шипачева В.П. в пользу Ситчихина А.Н..

Свидетель <...> суду пояснила, что <...>. Изначально своего жилья с супругом не имели, снимали жилье, потом от соседей узнали, что продается квартира в доме по <адрес>. Они с супругом встретились с собственником данного жилья – Шипачевым В.П., посмотрели квартиру, она их устроила, договорились о покупке у него квартиры, т.е. фактически доли в жилом доме, а также земельного участка. Стоимость доли жилого дома определили в <...> рублей, и стоимость земельного участка в <...> рублей. Денежную сумму супруг передал Шипачеву В.П., а он передал супругу документы на квартиру и ключи. Они въехали в квартиру, проживают в ней и по сегодняшний день. После передачи денежных средств супруг и Шипачев В.П. подписали договор купли-продажи, должны были его зарегистрировать в юстиции, договаривались с Шипачевым В.П. встретиться на определенные даты, но он в юстицию не приходил, от встреч уклонялся. Вёл Шипачев В.П. антисоциальный образ жизни, найти его не смогли, и до сих пор супруг не может оформить на себя приобретенное недвижимое имущество и земельный участок.

Свидетель <...> суду пояснила, что в <дата> приобрела квартиру <адрес> у них долевая система собственности, дом на несколько квартир барачного типа. За каждой квартирой закреплен земельный участок. На момент приобретения квартиры у нее по соседству, в квартире № проживала уже семья Ситчихиных. Предыдущего собственника Шипачева В.П. свидетель не знала, никогда его не видела. В квартире № проживает только семья Ситчихиных, семья очень хорошая. Никогда не слышала, чтобы кто-то к ним предъявлял претензии по поводу того, что они не законно проживают в своей квартире, чтобы их кто-то из нее выселял. За квартирой № закреплен земельный участок, Ситчихины его обрабатывают, пользуются им для посадки картофеля и разных овощей.

Выслушав представителя истца, свидетелей, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему:

В соответствии со 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 из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Согласно ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных статьей 131

настоящего Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно п.1 ст.131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (в ред. Федерального закона от 29.06.2004 N 58-ФЗ).

В силу 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 165, со статьями 549, 550, 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). Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997г. государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - 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.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав).

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Согласно п. 7 ст. 16 Федерального закона N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Судом установлено, что в договоре купли-продажи от <дата>. указано, что Шипачев В.П. продал, а Ситчихин А.Н. купил <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, земельный участок, находящийся по адресу: <адрес>, общей площадью 0,14875 га, принадлежащий Шипачеву В.П. на основании договора купли-продажи дома от <дата>., Распоряжений Администрации г. Анжеро-Судженска от <дата>. № от <дата>. №

<...> долей жилого дома продавец продал за <...> рублей, земельный участок за <...> рублей. По взаимному соглашению сторон договора, данный договор имеет силу акта приёма-передачи (л.д.6-7).

Из п. 4 договора купли-продажи от <дата>. следует, что денежные средства в сумме <...> рублей в наличной форме уплачены Ситчихиным А.Н. Шипачеву В.П. полностью до подписания настоящего договора (л.д.6).

Из договора купли-продажи дома от <дата>., следует, что Шипачев В.П. приобрел <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, и расположенный на земельном участке размером 600 кв.м., предоставленном в бессрочное пользование по свидетельству №, выданному Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Анжеро-Судженска <дата>. (л.д.3).

<дата> была проведена инвентаризация спорного дома, расположенного по <адрес>, из копии технического паспорта (л.д.10-11) следует, что собственник <...> долей жилого дома является Шипачев В.П., жилой дом <дата> постройки, общей площадью – <...> кв. м., жилой – <...> кв.м..

Правообладателем земельного участка, площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, является Шипачев В.П., что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка (л.д.14).

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеются сведения о регистрации права на объект недвижимости по адресу: <адрес>, общей площадью <...> кв.м., за Ридигер В.Р. – <...> доли, Легкий В.Г. – <...> доли, что подтверждается выпиской из ЕГРП (л.д.12).

Исследовав в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, отсутствие возможности у истца произвести во внесудебном порядке регистрацию перехода права собственности, суд считает, законным и обоснованным произвести государственную регистрацию перехода права собственности на <...> долей жилого дома, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью – <...> кв.м. и земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>, общей площадью 1487,5 кв.м., на основании договора купли-продажи от <дата>. от Шипачева В.П. в пользу Ситчихина А.Н..

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

РЕШИЛ:

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на <...> долей жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, общей площадью – <...> кв.м., и земельного участка расположенного по адресу: <адрес>, общей площадью 1487,5 кв.м., на основании договора купли-продажи от <дата> от Шипачева В.П., <дата> года рождения, зарегистрированного по адресу: <адрес>, в пользу Ситчихина А.Н., <дата> года рождения, уроженца <адрес>, зарегистрированного по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский областной суд в течение 1 месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 05.10.2015г.

Председательствующий: