

КЕМЕРОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Решение по гражданскому делу - апелляция

Судья: Музафаров Р.И.

Докладчик: Латушкина Е.В. Дело № 33-1219

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«07» февраля 2017 года Судебная коллегия по гражданским делам Кемеровского областного суда в составе:

председательствующего Латушкиной Е.В.

судей Гордиенко А.Л., Потловой О.М.

при секретаре Паевском А.Ю.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Латушкиной Е.В.

гражданское дело по апелляционной жалобе Григорьевой О.С.

на решение Анжеро-Судженского городского суда Кемеровской области от 25 октября 2016 года

по иску Григорьевой О.С. к Теняковой О.А. о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости,

У С Т А Н О В И Л А :

Григорьева О.С. обратилась в суд с иском к Теняковой О.А. о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости.

Требования мотивировала тем, что 16.10.2015 между нею и Теняковой О.А. был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. По условиям данного предварительного договора ответчик взяла на себя обязательства подписать основной договор купли-продажи данной квартиры после окончательной регистрации права собственности путем приватизации, а она (истец) обязалась передать денежные средства за проданную квартиру в размере 420000 рублей.

19.12.2015 ответчиком зарегистрировано право собственности на вышеуказанную квартиру согласно договору приватизации № от 04.12.2015. Денежные средства были переданы ответчику в полном объеме. Однако ответчик отказывается заключить основной договор купли-продажи квартиры.

10.05.2016 истцом в адрес ответчика было направлено уведомление о необходимости явиться 20.05.2016 в Анжеро-Судженский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области для подписания основного договора купли-продажи квартиры. Данное уведомление ответчиком получено 14.05.2016, однако в назначенное время ответчик не явился в регистрирующий орган, то есть ответчик уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности.

Просила суд произвести государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество - квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, из собственности Теняковой О.А. в собственность Григорьевой О.С. на основании предварительного договора купли-продажи от 16.10.2015.

В судебное заседание истец, ответчик не явились, о времени и месте слушания дела были извещены.

В судебном заседании представитель истца Телешев А.С., действующий на основании нотариальной доверенности от 06.06.2016, исковые требования поддержал.

Представитель ответчика Солодников Д.В., действующий на основании нотариальной доверенности от 11.05.2016, исковые требования не признал.

Решением Анжеро-Судженского городского суда Кемеровской области от 25 октября 2016 года в удовлетворении исковых требований Григорьевой О.С. отказано.

В апелляционной жалобе Григорьева О.С. просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное, постановленное с нарушением норм материального права, и принять по делу новое решение.

Ссылаясь на положения ст. 429 ГК РФ, указывает, что в заключенном между нею и ответчиком предварительном договоре имеется условие, что основной договор купли-

продажи будет заключен между сторонами после приватизации данной квартиры. Кроме того, ответчик передала ей квартиру и она добросовестно открыто и непрерывно владела данным имуществом в течение года.

Считает, что при таких обстоятельствах у суда имелись основания для удовлетворения ее исковых требований.

На апелляционную жалобу ответчиком Теняковой О.А. принесены возражения, содержащие просьбу решение суда оставить без изменения.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о слушании извещены. Поскольку об уважительности причин неявки до начала судебного заседания не сообщили, в материалах дела имеются доказательства их заблаговременного, надлежащего извещения о времени и месте рассмотрения дела судом апелляционной инстанции, судебная коллегия определила рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений, проверив законность и обоснованность решения суда в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

Положениями ст. 8 Гражданского кодекса РФ установлены основания возникновения гражданских прав и обязанностей. Из содержания указанной правовой нормы следует, что гражданские права и обязанности возникают, в том числе, и 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. 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.

Как следует из положений п. 1 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.

Согласно ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора. В случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основной договор в этом случае считается заключенным с момента вступления в законную силу решения суда или с момента, указанного в решении суда.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет

заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Согласно ч. 4 ст. 445 ГК РФ если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

В соответствии со ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимого имущества заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Из материалов дела следует и судом установлено, что 16.10.2015 Тенякова О.С. (продавец) и Григорьева О.С. (покупатель) подписали предварительный договор купли-продажи квартиры. Из данного договора следует, что стороны договорились о подготовке и заключении в последующем договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Данная квартира принадлежит продавцу на основании договора социального найма от 25.02.2015.

По предварительной договоренности между сторонами в качестве оплаты за продаваемую квартиру 315000 руб. переданы Григорьевой О.С. Теняковой О.А. в день подписания данного договора. Оставшаяся сумма в размере 105000 руб. будет передана после получения свидетельства о регистрации права собственности (п.3 договора).

Согласно п. 5 договора стороны обязуются подписать и передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после окончательной регистрации права собственности путем приватизации.

На основании договора на передачу бесплатно квартир, домов в собственность граждан путем приватизации от 04.12.2015 №, в собственность Теняковой О.А. передана вышеуказанная квартира. Право собственности на квартиру зарегистрировано за Теняковой О.А. 19.12.2015.

До настоящего времени основной договор купли-продажи квартиры между сторонами не заключен. Квартира находится в пользовании собственника.

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные в дело доказательства, установил, что Тенякова О.А. на момент заключения предварительного договора купли-продажи не являлась собственником продаваемого жилого помещения. Следовательно, сам предмет договора отсутствовал, Тенякова О.А. указанным имуществом не обладала, п.э. она не могла являться стороной договора купли-продажи квартиры, так как продавцом недвижимого имущества по договору купли-продажи может являться только лицо, обладающее правом собственности на отчуждаемый объект либо лицо, уполномоченное собственником на совершение определенных юридических действий на основании доверенности.

Кроме того судом установлено, что основной договор купли-продажи между сторонами не заключен, ни одна из сторон не предъявляла в судебном порядке требование о заключении основного договора, тогда как правоотношения по поводу предварительного договора предполагают надлежащим такой способ защиты как понуждение к заключению основного договора. Между тем истица обратилась в суд с требованиями о государственной регистрации перехода права собственности.

В связи с данными обстоятельствами суд пришел к выводу, что правовые основания для регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к истцу на основании предварительного договора от 16.10.2015 отсутствуют.

Судебная коллегия не находит оснований не согласиться с данным выводом суда, поскольку он сделан на основе всестороннего анализа совокупности собранных по делу доказательств и основан на правильном применении материальных норм.

Ссылки в жалобе на пользование истцом квартирой в течение года основанием к отмене судебного решения не являются.

На основании п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи, если иное не установлено договором или законом. В отношении недвижимого имущества переход права собственности на недвижимость императивно привязан к моменту регистрации отчуждения (пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса).

Таким образом, передача недвижимости не означает перехода права собственности, но может являться одним из условий для регистрации перехода права собственности, если иное не указано в договоре или законе. Между тем, предварительный договор никаких условий о возможной передаче квартиры от продавца к покупателю не содержит, факт передачи ответчиком истцу квартиры представитель Теняковой О.А. оспаривал, доказательств в подтверждение указанного обстоятельства истица суду не представила.

Иной факт, с которым может быть связано требование о регистрации, в предварительном договоре от 16.10.2015 не предусмотрен.

Таким образом, доводы жалобы истца не содержат фактов, которые не были бы проверены и оценены судом первой инстанции при рассмотрении дела, имели бы юридическое значение и влияли на законность и обоснованность решения.

Учитывая изложенное, судебная коллегия считает, что судом первой инстанции правильно применены нормы материального права и нормы процессуального права, выводы суда, изложенные в решении, соответствуют обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, в связи с чем апелляционная жалоба является необоснованной и удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 327.1, 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Анжеро-Судженского городского суда Кемеровской области от 25 октября 2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Григорьевой О.С. – без удовлетворения.

Председательствующий Латушкина Е.В.

Судьи Гордиенко А.Л.

Потлова О.М.