

**АНЖЕРО-СУДЖЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД**  
**КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**Решение по гражданскому делу**

Дело № 2-807/2017 г.

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Анжеро-Судженский городской суд Кемеровской области  
в составе председательствующего Логвиновой О.В.,  
при секретаре Петерс С.В.,  
рассмотрел в открытом судебном заседании в г. Анжеро-Судженске  
04 июля 2017 года

гражданское дело по иску Петровой М.П. к Галимуллиной Е.С. о государственной регистрации перехода права собственности,

**УСТАНОВИЛ:**

Петрова М.П. обратилась в Анжеро-Судженский городской суд с иском заявлением к Галимуллиной Е.С. о государственной регистрации перехода права собственности. Свои требования мотивируя тем, что 07.05.1999г. по договору купли-продажи квартиры рег. №, удостоверенному нотариусом Анжеро-Судженской государственной нотариальной конторы Кемеровской области, приобрела у ответчика Галимуллиной Е.С. квартиру, общей площадью 29,8 кв.м, расположенную по адресу: <адрес>. Свои обязательства по оплате купленной квартиры исполнила в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства в сумме 3000 руб. при подписании договора купли-продажи, о чем свидетельствует п.5 договора, ответчики в свою очередь передали ей документы на квартиру, ключи. Между сторонами была достигнута договоренность о том, что после подписания договора зарегистрируют переход права собственности на отчуждаемое имущество в учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако, в дальнейшем ответчик от регистрации договора купли-продажи уклонялась, мотивируя тем, что срочно уезжает в Поволжье (точное место жительства неизвестно) и заниматься оформлением документов ей некогда. С момента подписания договора она вселилась в приобретенную квартиру и до настоящего времени продолжает в ней проживать, добросовестно оплачивая налог на имущество и коммунальные услуги. Просила вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от 07.05.1999г. на недвижимое имущество – квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью 29,8 кв.м, от Галимуллиной Е.С. в пользу Петровой М.П., <дата> года рождения, уроженки <адрес>

В судебное заседание истец Петрова М.П. не явилась, в заявлении, поступившем в суд, просила рассмотреть дело в ее отсутствие, с участием представителя Черепановой М.В. и удовлетворить исковые требования.

В судебном заседании представитель истца Черепанова М.В., действующая на основании доверенности от <дата>., исковые требования и доводы, изложенные в исковом заявлении, поддержала, дала пояснения аналогичные изложенному в исковом заявлении, кроме того, пояснила, что по договору купли-продажи квартиры по <адрес> истец свои обязательства исполнила в полном объеме, ответчику были переданы денежные средства в сумме 3000 руб. в счет оплаты жилого помещения, ответчик передала ключи, документы на квартиру. Между сторонами была достигнута договоренность о последующей регистрации права на жилое помещение, однако, впоследствии ответчик от регистрации права отказалась, пояснив, что заниматься оформлением документов ей некогда, необходимо срочно уехать, точный адрес месте жительства ответчика неизвестен. До 2017г. истец считала себя собственником спорной квартиры. Дом, в котором расположена спорная квартира, был включен в региональную адресную программу «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» и при предоставлении документов выяснилось, что договор купли-продажи в БТИ не зарегистрирован. В связи с чем возникла необходимость регистрации перехода права собственности на квартиру по <адрес>

В судебное заседание ответчик Галимуллина Е.С. не явилась, поскольку место жительства ответчика неизвестно, определением Анжеро-Судженского городского суда от <дата>, в качестве ее представителя был назначен адвокат (л.д. 12).

В судебном заседании представитель ответчика Галимуллиной Е.С. - адвокат Виденмеер Е.А., Адвокатский кабинет № <адрес>, ордер № от 04.07.2017г., удостоверение № от 14.10.2010г., иск не признала, поскольку место жительства ответчика неизвестно, выяснить его мнение по заявленным требованиям не представляется возможным.

В судебное заседание представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области не явился, извещен надлежаще, суд определил рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав представителей истца и ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

На основании ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь созданное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 3 ст. 154 Гражданского кодекса Российской Федерации для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации о форме сделок (п. 1 ст. 160) предусмотрено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Согласно 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. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Согласно ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1).

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3).

Согласно пункту 3 статьи 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.

Согласно ч. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения

недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Из материалов дела следует и судом установлено, что ответчику Галимуллиной Е.С. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 09.02.1998г. №, зарегистрированного в БТИ 09.02.1998г. № принадлежала квартира, расположенная по адресу: <адрес> (л.д. 20).

На основании договора купли-продажи от 07.05.1999г. рег.№, Петрова М.П. приобрела у Галимуллиной Е.С. квартиру, расположенную по адресу: <адрес> общей площадью 29,8 кв.м, жилой площадью 17,2 кв.м, за три тысячи рублей, которые уплачены полностью при подписании договора (л.д. 4).

Указанный договор купли-продажи удостоверен государственным нотариусом 07.05.1999г. ФИО8, в БТИ <адрес> право собственности на квартиру по <адрес> за Петровой М.П. в БТИ не зарегистрировано (л.д. 18-19).

Согласно справкам филиала № БТИ <адрес> ГПКО «ЦТИ КО», квартира, расположенная по адресу: <адрес>, общей площадью 29,8 кв.м, жилой площадью 17,2 кв.м принадлежит Галимуллиной Е.С. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 09.02.1998г. №, общая площадь квартиры – 29,8 кв.м, жилая – 17,2 кв.м, комнат – 1 (л.д. 6,17).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости – жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> отсутствуют (л.д. 7).

Анализируя изложенное, суд приходит к выводу, что 07.05.1999г. по договору купли-продажи Петрова М.П. приобрела у ответчика Галимуллиной Е.С. квартиру, расположенную по адресу: <адрес>

Однако, государственная регистрация договора купли-продажи от 07.05.1999г. в органах БТИ по месту нахождения дома произведена не была.

Как следует из содержания договора купли-продажи дома и земельного участка от 07.05.1999г., его стороны выразили свое согласие на установление правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи, приняли на себя взаимные права и обязанности по нему.

Истец (покупатель по сделке) обязательства, предусмотренные договором, исполнила в полном объеме, ответчик обязательства по договору исполнили частично, передав имущество лишь в фактическое пользование. От юридической передачи имущества, вопреки требованиям ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, уклонилась.

Суд учитывает, что Галимуллина Е.С. не оспаривала прав истца на спорное жилое помещение, переданное ей в фактическое пользование.

Таким образом, действительная воля сторон, направленная на возмездное отчуждение спорного имущества, была ими реализована и нашла свое отражение в договоре купли-продажи, который по своей природе является сделкой, которая влечет для сторон, ее заключивших, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Данный договор в установленном законом порядке недействительным не признавался и продавцами оспорен не был, а потому подлежал государственной регистрации в силу законодательства.

В настоящее время отсутствует возможность обратиться в регистрирующий орган для регистрации договора купли-продажи.

В пункте 63 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, 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.

Согласно ч. 7 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Кроме того, статьей 8.1 ГК РФ определено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

Учитывая, что рассматриваемый договор подлежит государственной регистрации, то в силу положений вышеуказанной статьи переход права собственности по нему также подлежит государственной регистрации.

При указанных обстоятельствах, свидетельствующих об уклонении Галимуллиной Е.С. от совершения необходимых действий для регистрации перехода права собственности, то есть отсутствует возможность обратиться в регистрирующий орган с совместным заявлением, суд приходит к выводу, что имеются основания для удовлетворения заявленных исковых требований.

При указанных обстоятельствах, суд удовлетворяет исковые требования Петровой М.П. в полном объеме.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Петровой М.П. к Галимуллиной Е.С. о государственной регистрации перехода права собственности, полностью удовлетворить:

Произвести государственную регистрацию договора купли-продажи от <дата>, удостоверенного нотариусом <адрес> ФИО8, зарегистрированного в реестре 07.05.1999г. за №, квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью 29,8 кв.м, жилой площадью 17,2 кв.м, заключенного между Петровой М.П. к Галимуллиной Е.С..

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью 29,8 кв.м, жилой площадью 17,2 кв.м, от Галимуллиной Е.С. к Петровой М.П., <дата> года рождения, уроженке <адрес>

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Кемеровский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий:

Решение в окончательной форме составлено 10.07.2017 года.