

Судья [REDACTED] Дело № [REDACTED]

АПЕЛЛИАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего судьи [REDACTED],

судей [REDACTED], [REDACTED],

при секретаре [REDACTED],

рассмотрев в судебном заседании [REDACTED] года апелляционную жалобу [REDACTED] на решение [REDACTED] городского суда Московской области от [REDACTED] года по делу по иску [REDACTED] к [REDACTED] о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка, по встречному иску [REDACTED] к [REDACTED] о признании договора купли-продажи недействительным,

заслушав доклад судьи [REDACTED],

объяснения [REDACTED], [REDACTED]

УСТАНОВИЛА:

[REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED] о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от [REDACTED]

В обоснование требований ссылался на то, что [REDACTED] между ним и ответчиком заключен договор купли-продажи (купчая), предметом которого является земельный участок площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: <данные изъяты>. Истец, как покупатель, обязательства по оплате исполнил надлежащим образом, фактически недвижимое имущество передано от продавца к покупателю, истец свободно пользуется земельным участком, несет бремя его содержания, оплачивая налоги. В [REDACTED] году истцу отказано в государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок на основании неявки продавца в регистрирующий орган. Считает, что ответчик, как продавец, уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности.

[REDACTED] иск не признал, указал на необходимость применения последствий пропуска срока исковой давности, обратился в суд со встречным иском к [REDACTED] о признании договора купли-продажи от [REDACTED] недействительным по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 177 ГК РФ, ссылаясь на то, что на момент заключения указанного договора купли-продажи злоупотреблял спиртными напитками, не мог понимать значение своих действий, что подтверждается ценой земельного участка, являющейся заниженной. Считает также, что денежные средства покупатель ему не передал.

[REDACTED] в судебное заседание не явился, представил письменный отзыв на встречный иск, согласно которому заявленные им исковые требования поддержал, в удовлетворении встречного иска [REDACTED] просил отказать, указав на отсутствие доказательств в обоснование встречного иска и необходимость применения последствий пропуска срока исковой давности.

Представители третьих лиц: УФСГРКиК по Московской области и ФГБУ ФКП «Росреестра» в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Решением [REDACTED] городского суда Московской области от [REDACTED] года в удовлетворении исковых требований [REDACTED] и встречного иска [REDACTED] отказано.

Не соглашаясь с решением суда первой инстанции, [REDACTED] обжалует его в апелляционном порядке и просит отменить, удовлетворив его исковые требования, ссылаясь на его незаконность и необоснованность.

Заслушав пояснения явившихся лиц, проверив материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы [REDACTED] в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, обсудив доводы апелляционной жалобы [REDACTED] судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Из материалов дела усматривается, что [REDACTED] между [REDACTED] (покупатель) и [REDACTED] (продавец) заключен договор купли-продажи (купчая), по условиям которого продавец продал, а покупатель купил земельный участок земельный участок площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская <данные изъяты> (п. 1.1. договора).

В соответствии с пунктом 2.1. договора цена проданного земельного участка, определенная по договоренности сторон, составляет [REDACTED] руб.

Согласно пункту 2.2. договора покупатель передал продавцу сумму в размере [REDACTED] руб. полностью до подписания настоящего договора.

Анализируя условия договора купли-продажи, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что цена земельного участка была согласована, условие о передаче [REDACTED] и получении [REDACTED] денежных средств соблюдено, что подтверждается подписью [REDACTED] на указанном договоре купли-продажи, следовательно, довод о безденежности необоснован.

Отказывая в удовлетворении встречного иска [REDACTED], суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что доказательств совершения [REDACTED] сделки ввиду не понимания значения совершенных им действий и руководстве ими не представлено в соответствии со статьей 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции РФ и статьи 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судебная коллегия считает необходимым отметить, что решение суда в части отказа в удовлетворении встречного иска [REDACTED] никем не обжалуется.

Судом установлено, что условие о государственной регистрации договора купли-продажи от [REDACTED] до настоящего времени не исполнено. [REDACTED] уклоняется от осуществления действий, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок. Данные обстоятельства [REDACTED] не оспариваются.

Отказывая в удовлетворении иска [REDACTED] о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, суд первой инстанции исходил из применения последствий пропуска срока исковой давности по заявленным [REDACTED] исковым требованиям и отсутствия доказательств, подтверждающие наличие уважительных причин пропуска срока исковой давности, либо его приостановления, либо его перерыва.

С данным выводом суда судебная коллегия согласиться не может.

Согласно ч. ч. 1, 3 ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

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 (п. 3).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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.

Таким образом, необходимым условием удовлетворения настоящего иска о государственной регистрации перехода права собственности является исполнение договора в виде передачи вещи, которое состоит из вручения имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа, поскольку именно после исполнения продавцом обязательства по передачи объекта недвижимости покупателю, последний становится законным его владельцем.

Из материалов дела следует и не оспаривается сторонами, что спорный земельный участок был передан покупателю от продавца, [] с 1994 года до настоящего времени свободно владеет, пользуется спорным земельным участком, несет бремя его содержания, следовательно, в силу вышеуказанных разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению.

Судебная коллегия считает, что ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» срок для регистрации договора купли-продажи недвижимого имущества и перехода права собственности на объекты недвижимости не установлен. Однако указанное положение применимо в случае, когда обе стороны готовы осуществить регистрацию договора и перехода права собственности, то есть при отсутствии спора.

В силу статьи 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с заявлениями о переходе прав должны обратиться обе стороны сделки. При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Таким образом, право требовать в судебном порядке регистрации перехода прав от продавца покупателю возникает в случае уклонения одной из сторон от регистрации.

Учитывая, что исковая давность - это срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено, следует признать, что при отказе стороны договора от его регистрации происходит нарушение права другой стороны, в связи с чем, у нее возникает право на судебную защиту, и, соответственно, начинается течение срока исковой давности.

В пункте 64 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, распространяется на требование о государственной регистрации сделки или перехода права собственности. По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа

контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

Из материалов дела следует, что датой нарушения [] прав [] связанного с его отказом от регистрации договора, является сентябрь [] года, поскольку [] впервые обратился к [] с требованием осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок после того, как ему было отказано УФСГРКиК по Московской области в государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Таким образом, начало течения трехгодичного срока исковой давности следует исчислять с сентября [] года, следовательно, исковые требования [] заявлены с соблюдением срока исковой давности с учетом поступления иска в суд [].

При таких обстоятельствах, поскольку имеется факт уклонения [] от осуществления действий, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на спорный земельный участок, то переход права собственности по договору купли-продажи от [] подлежит государственной регистрации, в связи с чем, в указанной части решение суда подлежит отмене с удовлетворением исковых требований [] к [].

Руководствуясь ст. ст. 193, 199, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение [] городского суда Московской области от [] года отменить в части отказа в удовлетворении иска [] к [] о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка.

В данной части постановить по делу новое решение, которым иск [] к [] о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка удовлетворить.

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Московская <данные изъяты> согласно договору купли-продажи (купчая) от [], заключенному между [] и [].

В остальной части решение [] городского суда Московской области от [] года оставить без изменения.

Председательствующий судья

Судьи