

Дело № [REDACTED]

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

[REDACTED] Московской области

ДД.ММ.ГГГГ

[REDACTED] городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи [REDACTED]

при секретаре судебного заседания [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED] ФИО8 к [REDACTED] ФИО9 о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка и по встречному исковому заявлению [REDACTED] ФИО10 к [REDACTED] ФИО11 о признании договора купли-продажи недействительным,

установил:

истец [REDACTED] обратился в суд с иском к ответчику о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ ссылаясь на следующее.

ДД.ММ.ГГГГ между ним и [REDACTED] был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью <данные изъяты>, расположенный по адресу: <адрес>. Указанный договор был удостоверен нотариусом [REDACTED]. По условиям договора земельный участок был продан за <данные изъяты>. Расчет между сторонами был произведен до подписания договора. В подтверждение факта передачи земельного участка [REDACTED] передал ему план участка, типовой договор о возведении индивидуального жилого дома, решение исполнительного комитета об отводе земельного участка и разрешение на строительство, акт об отводе земельного участка в натуре, план размещения строений на земельном участке, проект на строительство дома. Свидетельство о праве собственности на землю ответчик не передавал, пообещав сделать это при регистрации договора в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

ДД.ММ.ГГГГ г. встал вопрос о регистрации земельного участка в соответствии с действующим законодательством. В регистрационной палате отказались регистрировать участок по причине отсутствия самого продавца. Найдя ФИО2, он в телефонном разговоре просил его явиться в назначенный день для регистрации перехода права собственности. Однако ФИО2 не явился. Все попытки договориться о дате и времени не привели к должному результату. Таким образом, ФИО2 уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ г., тем самым, нарушая его права. Просит зарегистрировать переход права собственности по договору купли-продажи.

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом. Его представители по доверенности Ипуче Д.Р. и Овсяников С.В. в предыдущих судебных заседаниях поддержали заявленное требование в полном объеме, дополнительно суду поясняли, что в ДД.ММ.ГГГГ г. между [REDACTED] и [REDACTED] был заключен договор купли-продажи земельного участка, удостоверенный нотариусом [REDACTED]. После составления данного договора [REDACTED] был уверен, что стал полноправным собственником участка. Ему не было известно, что договор необходимо было зарегистрировать в земельном комитете и получить свидетельство. При заключении договора акт приема-передачи не составлялся, поскольку этого не требовалось. Фактически передача участка подтверждается тем, что [REDACTED] были переданы все подлинные документы на землю, кроме свидетельства о праве собственности. По этим основаниям, считают, что требование подлежит удовлетворению.

Ответчик [REDACTED] возражал в удовлетворении требований истца, подал встречное исковое заявление о признании договора купли-продажи недействительным, указывая, что договор не был исполнен [REDACTED] последний не передал денежные средства. Цена земельного участка указанная в договоре в <данные изъяты> на ДД.ММ.ГГГГ г. соответствовала <данные изъяты> что явно не соответствует стоимости недвижимого имущества и реальной цене, о которой он договорился с покупателем. Была договоренность с истцом, что передача денег будет произведена при регистрации перехода прав на земельный участок в земельном комитете <адрес>. Однако истец на регистрацию не явился, поэтому свидетельство о праве собственности на земельный участок находится у него. Денежные средства от [REDACTED] он не получал, расписок никаких не писал. Более 20 лет истец не предъявлял к нему никаких требований, объявился лишь в ДД.ММ.ГГГГ г. Считает, что в момент подписания договора он не мог отдавать отчет своим действиям и руководить ими, так как находился в стрессовом состоянии из-за развода с женой, злоупотреблял спиртными напитками. Договор также недействителен, по основанию, что не было получено согласие жены на отчуждении земельного участка. Просил отказать истцу в иске, применить последствия пропуска срока исковой давности.

Ответчик по встречному иску [REDACTED] в своем отзыве с исковыми требованиями [REDACTED] не согласен, поскольку считает, что нахождение в стрессовой ситуации и злоупотребление алкоголем при подписании договора не может являться основанием для признания сделки недействительной. Договор был составлен и удостоверен нотариусом. Переход права собственности не был зарегистрирован, но [REDACTED] ему были переданы все подлинники документов на участок. Доводы [REDACTED] о безденежности договора не состоятельны, потому что сам договор содержит пункт прямо указывающий, что расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора. Подпись договора, [REDACTED] подтвердил тем самым получение денежных средств. Иных доказательств суду не представлено. Требование истца о применении срока исковой давности, считает не подлежащим удовлетворению, поскольку о том, что участок необходимо зарегистрировать в регистрационной палате ему стало известно только в ДД.ММ.ГГГГ г., следовательно, и срок необходимо исчислять с этого момента. Просил в удовлетворении встречных исковых требований отказать. Применить последствия пропуска истцом срока исковой давности.

Третье лицо - представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, представитель ФГБУ ФКП «Росреестра» в судебное заседание не явились, о date, времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

Выслушав объяснения стороны, исследовав представленные доказательства, оценив их в совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу, что требования истца [REDACTED] и встречные исковые требования [REDACTED] не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] и [REDACTED] был заключен договор купли-продажи земельного участка, удостоверенный нотариусом [REDACTED] (л.д. 74). По условиям договора [REDACTED] приобретает земельный участок площадью 0,08 га по адресу: <адрес>, <адрес> <адрес>.

Из п. 2.1 договора цена проданного участка определена сторонами в размере <данные изъяты>. Расчет произведен полностью до подписания договора.

Договор вступает в силу с момента регистрации Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству администрации <адрес> (л.д.26).

Согласно пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 11.12.1993 N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость", действующего на момент возникновения спорных правоотношений организация ведения государственного земельного кадастра, регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость возложена на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

В силу п. 3 Указа Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" документы, подтверждающие права собственности на земельные участки или права пользования земельными участками, выданные после вступления в силу данного Указа органами исполнительной власти и местного самоуправления без регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству, являются недействительными.

Согласно положения статьи 8 Федерального закона от 30.11.1994 N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" впредь до введения в действие закона о регистрации юридических лиц и закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации юридических лиц и регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Согласно кадастрового паспорта земельный участок с кадастровым № № общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный <адрес> разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства (л.д. 27), представленного истцом [REDACTED] по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ в разделе сведения о правах в качестве правообладателя указан - [REDACTED]

Ответчиком [REDACTED] в судебном заседании заявлено ходатайство об отказе истцу [REDACTED] в иске, в связи с пропуском исковой давности.

Истцом [REDACTED] по первоначальному иску заявлены возражения в части применения последствий срока исковой давности, поскольку о том, что [REDACTED] уклоняется от регистрации перехода прав собственности по договору купли-продажи, он узнал в <адрес> г. Потребовалось присутствие последнего, тот отказался.

Возражения истца [REDACTED] суд считает неправомерными, основаны на неправильном толковании норм права.

Согласно ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности устанавливается в три года (ст. 196 ГК РФ).

Как следует из п. 64 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 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" поскольку законом не предусмотрено иное, общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ, распространяется на требование о государственной регистрации сделки или перехода права собственности.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

По смыслу п. 1 ст. 200 ГК РФ 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.

Как следует из материалов дела, истец [REDACTED] обратился в суд с требованиями о государственной регистрации перехода права собственности [REDACTED] на него по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ только (ДД.ММ.ГГГГ г.), спустя 21 г.

В силу статьи 16 Закона о регистрации прав обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности по сделке должны обе стороны.

Учитывая, что право требовать в судебном порядке регистрации перехода прав от продавца покупателю возникает в случае уклонения одной из сторон от регистрации, то срок исковой давности в три года по заявленным требованиям следует исчислять с момента, когда истец узнал или должен

был узнать о нарушении своих прав, то есть с того момента, когда для него стало очевидно нежелание ответчика исполнять свои обязательства по договору.

Согласно установленным по делу обстоятельствам, сделка между сторонами заключена ДД.ММ.ГГГГ г., когда истец [REDACTED] как покупатель объекта недвижимости знал о необходимости государственной регистрации перехода права собственности, о чем указано и в п. 5.1 договора. Учитывая осуществление сторонами гражданских прав своей волей и в своем интересе, а также добросовестность поведения при защите гражданских прав, то ходатайство ответчика [REDACTED] о пропуске истцом срока исковой давности подлежит удовлетворению. Каких-либо доказательств об уважительности причин пропуска срока исковой давности, либо его приостановления, перерыва истцом суду не представлено.

Встречные исковые требования истца [REDACTED] к [REDACTED] о признание договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ недействительным не подлежат удовлетворению, поскольку для удовлетворения требований, предусмотренных ст. 177 ГК РФ, необходимо одновременное установление обстоятельств наличия у лица заболевания и факта того, что имеющееся у лица заболевание или расстройство лишает его возможности понимать значение своих действий и руководить ими.

Доказательств того, что состояние здоровья [REDACTED] лишили его возможности понимать свои действия и руководить ими в юридически значимый период, истцом не представлено, и в ходе судебного разбирательства не добыто.

Бремя доказывания юридически значимых обстоятельств по данной категории дел лежит на истце и является его обязанностью в силу положений ст. 56 ГПК РФ. Поскольку истцом достоверных и допустимых доказательств по иску суду не представлено, то заявленные им встречные исковые требования не подлежат удовлетворению в силу норм ст. 177 ГК РФ и заявленного ответчиком [REDACTED] ходатайства о применении последствий пропуска срока исковой давности.

Согласно п. 2 ст. 181 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

В силу п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 года N 15/18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и уважительных причин (если истцом является физическое лицо) для восстановления этого срока не имеется, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам, поскольку в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса РФ истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что требования истцов [REDACTED] и [REDACTED] (встречный иск) заявлены по истечении срока исковой давности, данное обстоятельство является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований. Заявления о восстановлении пропущенного срока сторонами заявлено не было.

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

решил:

в удовлетворении исковых требований [REDACTED] ФИО12 к [REDACTED] ФИО13 о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка от [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований [REDACTED] ФИО14 к [REDACTED] ФИО15 о признании договора купли-продажи земельного участка от [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ недействительным отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через [REDACTED] городской суд в течение одного месяца со дня его вынесения.

Федеральный судья [REDACTED]

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ

Федеральный судья [REDACTED]