

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 августа 2018 года

Заднепровский районный суд города Смоленска

в лице председательствующего судьи Осипова А.А.,

при секретаре Равинской Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Архангельской Нины Валентиновны к Администрации г. Смоленска, Фриденталь Ирине Николаевне о признании права собственности на земельный участок, по встречному иску Фриденталь Ирины Николаевны к Архангельской Нине Валентиновне и Администрации г. Смоленска о признании права собственности на земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

Архангельская Н.В. обратилась в суд с иском о признании права собственности на земельный участок площадью 1016 кв.м. с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, указывая на то она является наследником после смерти умершего ДД.ММ.ГГГГ ФИО7, которому принадлежал указанный земельный участок и который ввиду болезненного состояния и скорой смерти не успел зарегистрировать за собой право собственности на данное имущество (л.д. 2-3).

Встречный иск о признании права собственности на тот же земельный участок предъявила ФИО3, сославшись на факт приобретения ею этого участка по договору купли-продажи, заключенному с ФИО7 ДД.ММ.ГГГГ. Она при этом указала на то, что обязательство по оплате выполнила, указанное имущество принято ею по акту (л.д. 50-51).

Судом указанные иски были объединены в одно производство (л.д. 59).

В судебном заседании Архангельская Н.В. и ее представитель Сагалаева И.С. свой иск поддержали, вышеприведенные доводы подтвердили, дополнительно обратив внимание суда на то, что право собственности на указанный земельный участок у ФИО7 не возникло ввиду отсутствия государственной регистрации, а также на отсутствие письменных доказательств передачи денег за земельный участок ФИО7 его представителем в сделке ФИО9

Представитель не явившейся в суд ФИО3 ФИО9 в свою очередь поддержал иск ФИО3, возражая против удовлетворения иска ФИО2, подтвердил вышеприведенные доводы в обоснование этого иска.

Представитель Администрации г. Смоленска, будучи извещенным о месте и времени судебного разбирательства по настоящему гражданскому делу (л.д. 61), в судебное заседание не явился.

Заслушав объяснения сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом, в частности, на основании договора купли-продажи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя, в частности, земельный участок (пункт 1 статьи 549 ГК РФ).

Постановлением Администрации г. Смоленска от 12.12.2016. № во исполнение решения Ленинского районного суда г. Смоленска от 30.07.2013. Архангельскому В.И. в собственность бесплатно был предоставлен земельный участок площадью 1016 кв.м. с кадастровым номером № расположенный по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО7 и ФИО3 в лице своего представителя ФИО9 заключили между собой договор, в соответствии с которым первый продал второй вышеуказанный земельный участок. При этом сторонами была достигнута договоренность о цене товара в 200000 руб. Деньги покупателем в указанном размере были переданы представителю продавца, земельный участок был передан покупателю по акту.

Вышеприведенные обстоятельства усматриваются из копии вступившего в законную силу решения Заднепровского районного суда г. Смоленска от 15.01.2018. по делу по иску ФИО3 к ФИО2, ФИО9 о государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанный земельный участок и по встречному иску ФИО2 к ФИО3 и ФИО9 о признании сделки (вышеуказанного договора купли-продажи) недействительной (л.д. 19-23).

При этом следует учитывать, что в силу части 2 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, при условии, что право собственности на имущество лицом может быть приобретено на основании договора купли-продажи, такой договор ФИО7 и ФИО3 заключили, придя к соглашению относительно существенных условий договора о предмете и цене (ранее упомянутым решением суда в удовлетворении иска о признании данной сделки было отказано), условия договора обеими сторонами были исполнены, следует согласиться с доводами ФИО3 о возникновении у нее права собственности на указанный земельный участок, т.е. ее иск о признании права собственности на земельный участок подлежит удовлетворению.

Оценивая то обстоятельство, что вышеупомянутым решением суда от 15.01.2018. было отказано в удовлетворении иска ФИО3 о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, суд исходит из того, что основанием для отказа в удовлетворении этого требования явилась лишь недоказанность исполнения представителем продавца ФИО9 обязанности по передаче продавцу ФИО7 полученной от покупателя денежной суммы в счет оплаты по договору купли-продажи, а также отсутствие государственной регистрации права собственности продавца ФИО7 на продаваемый земельный участок.

Между тем, при рассмотрении в рамках настоящего гражданского дела иска покупателя ФИО3 о признании права собственности на земельный участок первое из вышеприведенных обстоятельств не является юридически значимыми.

Закон не связывает возникновение у покупателя, исполнившего в полном объеме свои обязательства по договору купли-продажи, с обстоятельствами по исполнению взаимных обязательств доверителя (продавца) и поверенного по договору поручения.

Как усматривается из выписки ЕГРН, и не оспаривается никем из участвующих в деле лиц, право собственности ФИО7 на вышеуказанный земельный участок действительно не было зарегистрировано в установленном законом порядке, однако при этом необходимо принимать во внимание следующее.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество. Государственная регистрация права осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (части 3-5 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Основанием для осуществления государственной регистрации права являются, в частности, акты, изданные органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права (пункт 1 части 2 статьи 14 вышеуказанного Федерального закона от 13.07.2015. №218-ФЗ).

Государственная регистрация возникновения права собственности на объект недвижимости на основании акта органа местного самоуправления не может собой подменять этот акт как основание возникновения права собственности.

Государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из отношений по предоставлению ему органом местного самоуправления в собственность объекта недвижимости, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов.

При том, что государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество обязательна, ее отсутствие, по смыслу названных законоположений, само по себе не лишает заявителя права на судебную защиту, возможности представлять в суде доказательства, подтверждающие законность акта органа местного самоуправления (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 05.07.2001. №132-О).

Законность вышеупомянутого постановления Администрации г. Смоленска никем из участвующих в деле не оспаривается. К тому же следует иметь в виду, что, как выше указано, оно было вынесено во исполнение решения суда, а согласно пункту 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996. №1-ФКЗ «О судебной системе в Российской Федерации»

вступившие в законную силу постановления федеральных судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

ФИО2, предъявляя встречный иск о признании права собственности на указанный земельный участок в порядке наследования после смерти ФИО7, по сути сама ссылается на факт принадлежности этого объекта недвижимости наследодателю ко дню его смерти.

Согласно абзацу второму пункта 2 статьи 218 и пункту 1 статьи 1110 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием (часть вторая статьи 1111 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 1118 ГК РФ распорядиться имуществом на случай смерти можно только путем совершения завещания.

ФИО7 ДД.ММ.ГГГГ умер (л.д. 5).

Завещанием, удостоверенным ДД.ММ.ГГГГ нотариусом Смоленского городского нотариального округа ФИО10, он завещал ФИО2 все свое имущество, какое ко дню его смерти окажется ему принадлежащим, в чем бы таковое ни заключалось и где бы то оно ни находилось (л.д. 6).

В силу части первой статьи 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежащие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

В связи с тем, что ко дню своей смерти ФИО7 произвел отчуждение спорного земельного участка, т.е. участок ему уже не принадлежал, данное имущество не может быть включено в состав наследственного имущества.

Отсюда, требование ФИО2 о признании права собственности на земельный участок в порядке наследования после смерти ФИО7 не может быть удовлетворено.

Поскольку иск ФИО3 судом удовлетворяется, в силу части 1 статьи 98 ГПК РФ ФИО2 должна возместить ФИО3 ее расходы по госпошлине в размере 7506 руб. (л.д. 52).

Принимая во внимание вышеизложенное и руководствуясь ст. ст. 194, 195, 197, 198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать за ФИО3 право собственности на земельный участок площадью 1016 кв.м. с кадастровым номером 67:27:0013712:53, расположенный по адресу: <адрес>.

Отказать в удовлетворении иска ФИО2 о признании права собственности на земельный участок площадью 1016 кв.м. с кадастровым номером 67:27:0013712:53, расположенный по адресу: <адрес>.

Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО3 в возмещение судебных расходов по госпошлине 7506 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Смоленский областной суд через районный суд в течение месяца.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ