

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-3174/2017

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 октября 2017 года                      город Севастополь

Балаклавский районный суд города Севастополя в составе председательствующего судьи Анашкиной И.А., при секретаре Ткач А.Р., с участием представителя истца Каримова А.Я., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сахно Ольги Фёдоровны к Короткевич Оксане Вячеславовне о признании права собственности на земельный участок,

## Установил:

Представитель истца обратился в Балаклавский районный суд города Севастополя с указанным исковым заявлением, просит суд признать за Сахно Ольгой Федоровной право собственности на земельный участок <адрес>, площадью № кв.м, кадастровый номер №, предыдущий кадастровый номер №, категории земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства.

Иск обоснован тем, что право собственности истца на спорный земельный участок возникло на основании договора купли – продажи, заключенного между ней и лицом, уполномоченным на заключение такого договора собственником земельного участка, однако в государственной регистрации права собственности на приобретенный земельный участок истцу отказано, в связи с тем, что ею не представлена доверенность, которой предыдущий собственник земельного участка уполномочил на его отчуждение доверенное лицо.

Представитель истца в судебном заседании на удовлетворении иска настаивал по основаниям в нем изложенным, указывая, что право собственности у его доверителя возникло на законных основаниях, однако в связи с отсутствием доверенности подтверждающей право доверенного лица на отчуждение земельного участка его доверителю в государственной регистрации отказано.

Ответчик в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена в установленном законом порядке, о причинах неявки суд не уведомила.

Третье лицо Наumenко М.И. в судебное заседание не прибыла, о времени и месте его проведения уведомлена надлежаще. В адресованном суду письменном заявлении просила рассмотреть дело в ее отсутствие, указав, что была уполномочена на заключение предварительного договора купли – продажи спорного земельного участка его собственником, заключив предварительный договор купли – продажи с истцом, она получила от последней денежные средства в счет его стоимости и передала правоустанавливающие документы на земельный участок. В подтверждение своих полномочий представила суду нотариально удостоверенный дубликат доверенности от ДД.ММ.ГГГГ года, имеющий силу оригинала.

Представитель третьего лица Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен в установленном законом порядке.

Суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав представленные лицами, участвующими в деле, доказательства, оценив их по своему внутреннему убеждению на предмет относимости, допустимости, достоверности в отдельности, а также достаточности и взаимной связи в совокупности, суд заключил о следующем.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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 (часть 2 статьи 218 ГК РФ).

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также ГК РФ) одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, предусмотренные законом, а также хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Согласно п.п.1, 2 и 4 ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами; условия договора определяются по усмотрению сторон кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частями 1, 2 статьи 154 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними. Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Согласно части 1 статьи 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

По смыслу статьи 185 ГК РФ доверенность представляет собой одностороннюю сделку, из которой возникает право поверенного выступать от имени доверителя, в том числе заключать договоры по отчуждению имущества доверителя.

ДД.ММ.ГГГГ года Короткевич Оксаной Вячеславовной выдана доверенность, удостоверенная Дихтяренко В.А. частным нотариусом Киевского городского нотариального округа, согласно которой Короткевич Оксана Вячеславовна уполномочила Науменко Марию Ивановну быть ее представителем по всем вопросам относительно распоряжения (в том числе продажи, обмена, сдачи в аренду по цене и на условиях на ее усмотрение, передачи в ипотеку в обеспечение обязательств) принадлежащим ей на праве частной собственности земельным участком, площадью <данные изъяты> га, кадастровый номер №, расположенным по адресу: <адрес>, целевое назначение для ведения садоводства.

Доверенность выдана сроком на три года и действительна до ДД.ММ.ГГГГ года, с правом передоверия полномочий иным лицам.

В подтверждение выдачи ответчиком указанной доверенности суду представлен нотариально удостоверенный дубликат доверенности, имеющий юридическую силу оригинала.

ДД.ММ.ГГГГ года между Науменко Марией Ивановной, действовавшей от имени Короткевич Оксаны Вячеславовны на основании вышеуказанной доверенности и Сахно Ольгой Федоровной заключен и нотариально удостоверен предварительный договор купли – продажи земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>

Частью 1 статьи 429 ГК РФ предусмотрено, что 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 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 (часть 3 статьи 429 ГК РФ).

Согласно части 4 статьи 429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

В соответствии с частью 6 статьи 429 ГК РФ 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.

В соответствии с предварительным договором спорный земельный участок принадлежит Короткевич О.В. на основании государственного акта о праве собственности на земельный участок серии №, выданного Главным управлением Госкомзема в городе Севастополе ДД.ММ.ГГГГ года, на основании решения Балаклавского районного в г. Севастополе Совета от ДД.ММ.ГГГГ года № №.

Согласно условиям заключенного предварительного договора купли – продажи спорного земельного участка стороны обязались заключить основной договор купли – продажи в срок до ДД.ММ.ГГГГ года.

Условиями предварительного договора предусмотрено, что оригинал правоустанавливающего документа на земельный участок, являющийся предметом договора, передается покупателю до заключения основного договора, покупателем уполномоченному на заключение договора лицу передаются в счет стоимости земельного участка денежные средства в размере 797000 рублей, подписание договора подтверждает факт передачи денежных средств.

Представитель истца в обоснование иска указывает, что при заключении предварительного договора между его сторонами были достигнуты все существенные условия, истцом в счет стоимости земельного участка переданы денежные средства в размере, определенном договором, и получен оригинал правоустанавливающего документа на земельный участок.

Данные обстоятельства в адресованном суду письменном заявлении подтвердила Науменко М.И., заключившая на основании доверенности, выданной собственником земельного участка, указанный договор.

В последующем, а именно ДД.ММ.ГГГГ года, Науменко Мария Ивановна в порядке передоверия выдала доверенность, удостоверенную Мельниченко М.М., нотариусом города Севастополя, которой уполномочила Сахно Ирину Анатольевну и/или Сахно Сергея Анатольевича и/или Сахно Ольгу Фёдоровну, независимо друг от друга представлять интересы по вопросам подготовки документов для отчуждения, а после подготовки документов на продажу по цене и на условиях по своему усмотрению принадлежащего Короткевич Оксане Вячеславовне земельного участка, площадью <данные изъяты> га, кадастровый номер №, расположенного по адресу: <адрес>.

Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью, а также если вынуждено к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность лица и доверенность не запрещает передоверие (часть 1 статьи 187 ГК РФ).

Частью 3 статьи 187 ГК РФ предусмотрено, что доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена.

Принимая во внимание вышеизложенное, Наумовой М.И. при выдаче доверенности в порядке передоверия соблюдены все необходимые условия предусмотренные законом.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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) (часть 1 статьи 454 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 455 ГК РФ товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил, предусмотренных статьей 129 настоящего Кодекса.

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).

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

ДД.ММ.ГГГГ года, то есть в срок, установленный предварительным договором купли – продажи, между Сахно Ириной Анатольевной, действующей от имени Короткевич Оксаны Вячеславовны, и Сахно Ольгой Федоровной заключен и нотариально удостоверен договор купли – продажи спорного земельного участка.

Сторонами достигнуты все существенные условия договора, ответчиком в нарушение положений статьи 56 ГПК РФ доказательств обратному не представлено.

20 августа 2015 года составлен акт приема - передачи земельного участка.

При таких обстоятельствах право собственности на спорный земельный участок перешло к истцу на законных основаниях, в соответствии с действующим законодательством.

В пункте 59 Постановления № 10/22 Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указали судам, что иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

В соответствии с частью 1 статьи 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется путем, в том числе признания права (статья 12 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав) (часть 3 статьи 1 Федерального Закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

С целью реализации права на государственную регистрацию права собственности на приобретенный земельный участок истец обратилась в уполномоченный на осуществление

государственной регистрации права орган, которым является Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя, однако в государственной регистрации ей было отказано.

Таким образом, поскольку установлено, что право собственности истца на спорный земельный участок возникло на законных основаниях, в результате его отчуждения собственником, в лице уполномоченных на совершение в отношении земельного участка такого действия, лица, суд приходит к выводу о необходимости иск удовлетворить.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (часть 1 статьи 131 ГК РФ).

Решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности сторон на соответствующее недвижимое имущество.

Вопрос о распределении судебных расходов разрешается судом с учётом положений статьи 98 ГПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 98, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

Решил:

Исковые требования Сахно Ольги Фёдоровны удовлетворить.

Признать за Сахно Ольгой Фёдоровной право собственности на земельный участок площадью <данные изъяты> кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, кадастровый номер №.

Взыскать с Короткевич Оксаны Вячеславовны в пользу Сахно Ольги Фёдоровны в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины 11 180 рублей.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд путем подачи апелляционной жалобы через Балаклавский районный суд города Севастополя в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья И.А. Анашкина

Решение принято в окончательной форме «31» октября 2017 года.