

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Тосненский городской суд Ленинградской области в составе:
председательствующего судьи и М.
при секретаре К.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Е.А. к администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, администрации Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области о признании права собственности на земельный участок.

УСТАНОВИЛ:

Е.А. обратилась в суд с иском к Управлению Росреестра по Ленинградской области о признании права собственности на земельный участок, указав следующее. 27 августа 1996г. между истицей Е.А. и Н.П. был заключен договор купли-продажи земельного участка с постройками. Согласно данному договору истица купила у Н.П. земельный участок с находящимися на нем постройками (хоз. Блоком и дощатым туалетом), расположенный по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка, ул. **, дом*. договор был удостоверен нотариусом И. Указанный договор купли - продажи был заключен до вступления в силу Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. N122-ФЗ. Все время, прошедшее с момента заключения данного договора купли-продажи истица добросовестно владела законно приобретенным ею земельным участком, неся бремя материальных расходов, связанных с его содержанием, платила налоги, не было предъявлено никаких претензий, связанных с данным договором либо иных претензий относительно указанного земельного участка. Продавец земельного участка. Н.П. скончался 29 мая 2001 г. В 2014г. Е.А. обратилась в Тосненский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области с просьбой зарегистрировать право собственности на вышеуказанный земельный участок. Согласно сообщению ответчика от 17.11.2014г. №***, направленного в адрес истца, ей было отказано в регистрации Права собственности на земельный участок. Как следует из данного ответа, причиной отказа явилось отсутствие оригинала договора купли-продажи земельного участка, отсутствие заявления от имени продавца Н.П. на государственную регистрацию ранее возникшего права и на регистрацию перехода права на земельный участок., противоречие между данными, содержащимися в государственном кадастре недвижимости, где Н.П. значится правообладателем земельного участка и договором купли-продажи

земельного участка, где он значится продавцом.. На основании изложенного, истец просит суд признать за Е.А. право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка. ул. **, дом *

Истец заменил ненадлежащего ответчика на администрацию муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, администрацию Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.

Истец Е.А. в судебное заседание не явилась, извещена о времени и месте судебного заседания.

Представитель истца в суд явился, доводы, изложенные в иске, поддержал.

Ответчик администрация МО Тосненский район Ленинградской области в судебное заседание не явился, о времени и месте Судебного заседания т извещен.

Ответчик администрация Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен.

Третье лицо, нотариус в суд не явилось, извещено о времени и месте судебного заседания.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные доказательства, суд находит иск подлежащим удовлетворению.

Согласно Ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием и законом.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам -право преемникам юридического лица.

Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение нормы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

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.

Как следует из материалов дела Н.П. является собственником земельного участка по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка, ул. **, д. *, что подтверждается свидетельством от 19.01.1995 года.

Н.П. продал Е.А. земельный участок площадью 1200 кв. м. по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка, ул. **, дом *, что подтверждается договором купли - продажи земельного участка от 27.08.1996 года.

Земельный участок площадью 1200 кв.м., разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, относится к землям населённых пунктов кадастровый номер 47:***, поставлен на учет 19.01.1995 года, расположен по адресу Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка, ул. ** д. *, правообладатель Н.П. площадь и границы участка не установлены, что подтверждается кадастровым паспортом **года.

Н.П. умер 29.05.2001 года, что подтверждается свидетельством №** от 18.06.2001 года.

Наследственное дело после смерти Н.П. не заводилось, что подтверждается ответом нотариуса от 24.03.2015 года.

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд считает, что Н.П. продал Е.А. земельный участок площадью 1200 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка, ул. **, дом*, что подтверждается договором купли-продажи данного участка от 27.08.1996 года. Договор заверен нотариально, подписи в договоре имеются.

Договор купли-продажи земельного участка от 27.8.1996 г. фактически исполнен, расчет с продавцом произведен, имущество передано покупателю, права собственности по договору от 27.08. 1996 г. не зарегистрировано.

Суд приходит к выводу о том, что Н.П. (продавец) выразил свою волю на совершение сделки купли - продажи принадлежащего ему земельного участка, подписав договор купли-продажи и получив деньги. Договор купли – продажи земельного участка заключен добровольно, фактически исполнен, деньги переданы продавцу, доказательств, подтверждающих нарушение пороков воли продавца, нет, и сторонами не представлено. Так как договор об отчуждении недвижимости был заключен в требуемой форме и исполнен, а переход права собственности не был зарегистрирован, то договор становится обязательным для сторон. Данное имущество является предметом исполненного обязательства, возникшего из надлежащего договора, приобретатель является законным владельцем имущества.

Согласно п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него

соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении их спорного имущества никогда не были зарегистрированы, может быть удовлетворен в тех случаях, когда право на спорное имущество возникло до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировалось в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникло независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

На основании ст. ст. 218, 550,551 Гражданского Кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст. 194- 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ

Исковые требования Е.А. удовлетворить.

Признать за Е.А. права собственности на участок 1200 кв.м., разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 47***, расположенный по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Ульяновка, ул.***, дом*.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Тосненский городской суд.