



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в составе:

Председательствующего: Лисовского В.Ю.

судей: Иволгиной Н.В., Чернышёвой И.В.,

при секретаре Мозгуновой А.А. рассмотрела в судебном заседании 21 марта 2012 года дело по апелляционной жалобе Забирова П.М. на решение Муромцевского районного суда Омской области от 23 декабря 2011 года, которым постановлено:

«Иск Таган Сергея Николаевича к ответчику Забирову Павлу Мидихадовичу о понуждении заключения договора купли-продажи земельного участка, обязанности зарегистрировать договор купли - продажи земельного участка в федеральной службе государственной регистрации, и взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворить частично.

Обязать ответчика Забирова Павла Мидихадовича, 12.04.1954 года рождения, уроженца г. Тбилиси, Грузия, зарегистрировать в Муромцевском секторе Седельниковского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области договор купли - продажи земельного участка от 17.06.2011 года, по которому продавец Забиров Павел Мидихадович, продал находящийся в частной собственности земельный участок общей площадью 3138 кв. м., расположенный по адресу: д. Окунево Муромцевского района Омской области, ул. Центральная 31 А, покупателю Таган Сергею Николаевичу, 04.08.1968 года рождения, уроженцу г. Омска, а в остальной части в удовлетворении исковых требований истцу Таган Сергею Николаевичу - отказать.

Взыскать с Забирова Павла Мидихадовича в пользу Таган Сергея Николаевича возврат госпошлины в сумме 200 рублей, расходы на уплату услуг представителя за составление искового заявления 1000 рублей и за работу представителя в суде 2000 рублей, а всего 3200 (три тысячи двести) рублей».

Заслушав доклад судьи Чернышёвой И.В., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Таган С.Н. обратился в суд с исковым заявлением к ответчику Забирову П.М. о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка, возложении обязанности зарегистрировать договор купли - продажи земельного участка в Управлении Росреестра по Омской области, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами. В обоснование исковых требований указал, что 17.06.2011 года между ним и ответчиком был заключен предварительный договор купли – продажи земельного участка общей площадью

3138 кв.м., расположенного по адресу: д. Окунево Муромцевского района Омской области, ул. Центральная, 31 А.

По соглашению сторон, цена спорного земельного участка составила 30 080 рублей. При заключении договора, ответчик Забиров П.М., полностью получил указанную сумму, что было предусмотрено условием договора.

Однако, ответчик уклоняется от государственной регистрации договора.

Просил обязать ответчика Забирова П.М. заключить договор купли - продажи земельного участка, площадью 3138 кв.м., расположенного по адресу: д. Окунево Муромцевского района Омской области, ул. Центральная 31 А. зарегистрировать договор купли - продажи земельного участка в Управление Росреестра по Омской области, а также взыскать с ответчика Забирова П.М. госпошлину в сумме 200 рублей, расходы, связанные с оплатой юридических услуг в сумме 25 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 8179 рублей 22 копейки.

Таган С.Н. в судебном заседании участия не принимал.

В судебном заседании представитель истца Таган С.Н. - Воронцова О.Г. исковые требования поддержала в полном объеме.

Забиров П.М. в судебном заседании исковые требования не признал, пояснил, что ему на праве собственности принадлежат два земельных участка в д. Окунево Муромцевского района Омской области площадью 3138 кв.м., 1500 кв.м. На земельном участке площадью 1500 кв.м. расположен жилой дом, принадлежащий ему. На протяжении трех лет на земельном участке площадью 3138 кв.м. в д. Окунево Муромцевского района проводились фестивали Кришны.

В течение последнего года истец Таган С.Н. предлагал на его земле открыть институт. Летом 2011 года им был подписан предварительный договор купли-продажи земельного участка под психологическим давлением со стороны истца и его сподвижников. Точную дату подписания договора определить затруднялся. После подписания договора на земельном участке без его согласия началось строительство. При ознакомлении с договором у него возникли вопросы в части передачи ему денежных средств. Истец убедил его, что в отсутствии расписки, либо иного документа, подтверждающего факт передачи денег, вышеуказанные условия значения иметь не будут.

Указал, что в договоре не указан срок заключения основного договора, соответственно последний должен быть заключен не позднее одного года с момента заключения предварительного договора. На момент рассмотрения спора права истца не нарушены, поскольку год не истек.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе Забиров П.М. просит решение суда отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права.

Указывает, что денежные средства по договору переданы не были, подтверждение передачи денежных средств отсутствует.

Недвижимое имущество истцу по договору не передавалось, организация истца использует земельный участок по соглашению с собственником длительное время.

Выслушав представителей Забирова П.М. Воробьеву О.В., Власова В.А., Тагана С.Н., его представителя Воронцову О.В., проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия полагает, что решение суда подлежит отмене.

В соответствии с положениями ст. 549 ГК РФ 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, по правилам ст. 550 ГК РФ, заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Согласно 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. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Из положений ст. 554 ГК РФ следует, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества /ст. 555 ГК РФ/.

Судом установлено, не оспаривалось сторонами, что Забирову П.М. на праве собственности принадлежат два земельных участка 31, 31 а по ул. Центральная в д. Окунева Муромцевского района Омской области площадью 1 500 кв.м., 3 138 кв.м. Кроме того, Забирову П.М. принадлежит жилой дом, расположенный на земельном участке площадью 1 500 кв.м.

Обстоятельства оформления вышеуказанного недвижимого имущества значения для разрешения настоящего спора не имеют. Оформление документов за счёт средств третьего лица, в том числе истца, не может свидетельствовать о намерении сторон заключить сделку купли – продажи. Из пояснений ответчика в судебном заседании следует, что он осуществлял помощь в проведении мероприятий для истца, последний помог в оформлении документов. Необходимости в скорейшем оформлении документов у Забирова П.М. не имелось, права ответчика на участки и дом не оспаривались.

В июне 2011 года Таганом С.Н. (Продавец) и Забировым П.М. (Покупатель) подписан договор купли – продажи земельного участка, площадью 3 138 кв.м. по ул. Центральная, 31 а в д. Окунево Муромцевского района Омской области.

Проанализировав условия договора, суд первой инстанции обоснованно пришёл к выводу о том, что договор предварительным не являлся.

Из прямого толкования условий договора следует, что цена участка составляет 313 080 рублей, оплата производится при подписании договора. При этом, ответчиком не исполнено на договоре записей, свидетельствующих о получении денежных средств от истца. Не имеется и иного документа, подтверждающего расчёт между сторонами.

Вышеуказанные обстоятельства судом приняты во внимание не были.

Условие договора о том, что денежные средства передаются в момент подписания договора, не свидетельствует о передаче денег покупателем продавцу, даже в случае подписания договора.

Из пояснений свидетеля Самохваловой Е.В. в судебном заседании следует, что между Забировым П.М. и лидером духовного общества, монахом Слепцовым были дружеские отношения. Ответчик имел намерение подарить земельный участок Слепцову, который не мог принять дар, так как являлся монахом. Для заключения сделки была найдена подходящая кандидатура – Таган С.Н.

Впоследствии ответчик от своих намерений стал отказываться.

Вопрос о совершении сделки дарения земельного участка в суде не рассматривался.

Таким образом, свидетель со стороны истца указала на отсутствие намерений у ответчика продавать земельный участок, чему судом не была дана надлежащая оценка.

В суде апелляционной инстанции Таган С.Н. пояснял, что община на протяжении нескольких лет оказывала материальную помощь ответчику, договор купли – продажи состоялся ранее, в июле 2011 года состоялось юридическое закрепление соглашений сторон.

Вышеуказанные пояснения так же позволяют сделать вывод об отсутствии расчёта между сторонами в момент заключения договора купли – продажи.

Передача денег в качестве материальной помощи Забирову П.М. ранее заключения договора для рассмотрения настоящего спора значения не имеет.

Не может быть принят во внимание, как доказательство передачи денежных средств от Тагана С.Н. Забирову П.М., договор займа между Мотовиловым В.Е. и Таганом С.Н. от 10.05.2011 года.

По условиям вышеуказанного договора Таган С.Н., являющийся заёмщиком, получил от Мотовилова В.Е., являющегося займодавцем, денежные средства в сумме 313 080 рублей, сроком возврата до 31.12.2012 года.

Не был установлен судом и факт передачи земельного участка от продавца к покупателю на основании заключенного договора купли – продажи.

При этом, доказательств направления денежных средств на приобретение в июне 2011 года земельного участка у ответчика не представлено. Кроме того, из объяснений Тагана С.Н. в судебном заседании следует, что денежные средства, полученные от Мотовилова В.Е., заёмными не являются, переданы как пожертвование общине.

Пользование земельным участком осуществлялось истцом на основании устной договоренности сторон на протяжении длительного времени, не связано с заключенным договором.

Таким образом, Забиров П.М., как продавец, не получивший денежных средств за проданное имущество, имел право отказаться от исполнения договора купли – продажи, в том числе от обращения за государственной регистрацией перехода права собственности в Управлении Росреестра по Омской области.

С учётом изложенного выше, отсутствием доказательств оплаты покупателем стоимости недвижимого имущества, отсутствием условий об ипотеке, либо рассрочке платежа, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда в полном объёме, вынесении нового решения об отказе в удовлетворении требований в полном объёме.

Оснований для взыскания с ответчика судебных расходов у коллегии так же не имеется.

Требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами не могут подлежать удовлетворению в связи с отсутствием факта передачи денежных средств истцом ответчику.

По правилам ч. 4 ст. 329 ГПК РФ в определении суда апелляционной инстанции указывается на распределение между сторонами судебных расходов, в числе расходов, понесённых в связи с подачей апелляционных жалоб, представлений.

При подаче апелляционной жалобы Забировым П.М. уплачена государственная пошлина в сумме 100 рублей, которая подлежит взысканию с Тагана С.Н.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Муромцевского районного суда Омской области от 23 декабря 2011 года отменить.

Handwritten signatures and initials.

В удовлетворении требований Тагана Сергея Николаевича к Забирову Павлу Мидихадовичу о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка, возложении обязанности зарегистрировать договор купли-продажи земельного участка в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов отказать в полном объёме.

Взыскать с Тагана Сергея Николаевича в пользу Забирова Павла Мидихадовича 100 рублей.

Председательствующий: ОГРН

Судьи:



Верно.
Судья А.М.Ахметова
« 24 » 03 2013 г.

Подшито и промуштровано
Судья: Ахметова
Секретарь: Ахметова
МУРОМЦЕВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД