

2-448/07

комис

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 апреля 2007г. Центральный районный суд г. Воронежа в составе:
председательствующего Жуковой Н.А.

при секретаре Карташовой Н.В.
с участием :
истицы К [] И.В.
ответчика М [] Б.Г.
представителя ответчика Цветкова А.А. (доверенность л.д.67)

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К [] И.В. к М [] Б.Г. о регистрации перехода права собственности на квартиру по договору купли-продажи, по встречному иску М [] Б.Г. к К [] И.В. о признании договора купли-продажи незаключенным

установил:

К [] И.В. обратилась в суд иском к М [] Б.Г. о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру № [] в доме № [] по ул.Плехановской, мотивируя свои требования тем, что свои обязательства по договору купли-продажи, заключенному с М [] Б.Г. 05.11.2002г. она исполнила в полном объеме, однако ответчик не подписал акт приема-передачи, не передал ключи от квартиры и уклоняется от регистрации перехода права собственности в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Воронежской обл., просит обязать Главное управление Федеральной регистрационной службы по Воронежской обл. зарегистрировать переход права собственности на вышеуказанную квартиру в соответствии с договором купли-продажи от 05.11.2002г., удостоверенным нотариусом нотариального округа г.Воронежа П [] З.Г., согласно которого ответчик обязался продать квартиру за 480 000руб. (л.д.4-5).

М [] Б.Г. предъявил к К [] И.В. встречное требование о признании договора купли-продажи от 05.11.2002г., удостоверенного нотариусом нотариального округа г.Воронежа П [] З.Г., со стоимостью квартиры 480 000руб. незаключенным. (л.д.48-49)

Определением суда от 19.06.2006г. встречный иск принят к рассмотрению совместно с первоначальным иском. (л.д.54)

Определением суда от 05.03.2007г. к участию в деле в качестве соответчика привлечено Главное управление Федеральной регистрационной службы по Воронежской области (л.д.93).

В судебном заседании истица К [] И.В. по первоначальному иску поддержала заявленные требования и возражала против удовлетворения встречного иска, ссылаясь на наличие оснований для удовлетворения первоначального иска, представила письменные объяснения (л.д.123,124-125).

Ответчик М [] Б.Г. по первоначальному иску возражал против удовлетворения иска К [] И.В., полагая, что в договоре, указанном истицей, не согласована цена квартиры, в силу ст.555 ГК РФ договор считается незаключенным, в связи с чем просил удовлетворить встречное требование.

Представитель Главного управления Федеральной регистрационной службы Воронежской области в судебное заседание не явился. О времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом. В материалах дела имеются письменные возражения на исковые требования К. [REDACTED] И.В. (л.д.25-26).

Свидетель П. [REDACTED] З.Г., нотариус нотариального округа г.Воронежа, суду показала, что у неё, находится экземпляр договора, в котором указана цена квартиры 15 000 долларов США (480 000руб.) Договор сторонами подписывался пропиту, прошивался один раз и больше не перешивался, доступа к печати ни у кого не было, печать она не теряла.

Выслушав пояснения сторон, представителя ответчика Цветкова А.А., допросив свидетеля П. [REDACTED] З.Г., обзрев исполнительное производство №7899-9/2005, изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что в иске К. [REDACTED] И.В. следует отказать, а встречные исковые требования М. [REDACTED] Б.Г. оглы удовлетворить по следующим основаниям:

Решением Коминтерновского районного суда г.Воронежа от 15.06.2005г., оставленным без изменений определением судебной коллегией по гражданским делам Воронежского облсуда от 08.09.2005г., установлено, что по договорам купли-продажи от 05.11.2002г. стоимостью квартиры в 20 000 долларов США и от этого же числа стоимостью 15 000 долларов США предметом сделки являлась одна и та же конкретная квартира № [REDACTED] в доме № [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г.Воронеже. (л.д.17-24).

Из решения суда следует, что К. [REDACTED] за продаваемую квартиру уплатил М. [REDACTED] Б.Г. оглы 480 000руб., что эквивалентно 15000долларов США.

В ГУЮ «ВОЦ РН» (Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Воронежской области) 06.12.2002г. был зарегистрирован договор купли-продажи спорной квартиры с её стоимостью 20 000 дол.США, что эквивалентно 638000руб. Вышеуказанным решением суда данный договор расторгнут, суд обязал М. [REDACTED] Б.Г. оглы выплатить К. [REDACTED] И.В. денежную сумму в рублях, эквивалентную 15 000 долларов США, по курсу, который будет установлен ЦБ РФ на день исполнения решения суда. В удовлетворении встречного иска К. [REDACTED] И.В. к М. [REDACTED] Б.Г. [REDACTED] о признании этого же договора купли-продажи недействительным отказано (л.д.19).

07.10.2005г. К. [REDACTED] И.В. обратилась в службу судебных приставов Центрального района с заявлением о принятии исполнительного листа о взыскании М. [REDACTED] Б.Г. [REDACTED] в её пользу денежной суммы в рублях, эквивалентной 15 000 долларов США. В этот же день судебный пристав исполнитель Центрального районного отдела судебных приставов г.Воронежа на основании заявления К. [REDACTED] И.В. и исполнительного листа возбудил исполнительное производство о взыскании М. [REDACTED] Б.Г. оглы в пользу К. [REDACTED] вышеуказанной суммы. (л.д.97-121).

С учетом обстоятельств, установленных решением Коминтерновского районного суда, и последующих действий истицы, связанных с исполнением решения суда, суд считает, что правовых оснований для возложения обязанности на ГУ ФРС по Воронежской обл. по регистрации договора купли-продажи (со стоимостью 480 000 руб., что эквивалентно 15 000 дол.США) не имеется, поскольку эти денежные средства взысканы с М. [REDACTED] Б.Г. [REDACTED] в пользу К. [REDACTED] И.В. В судебном заседании истица пояснила, что кроме вышеуказанной суммы, она никаких денежных средств М. [REDACTED] Б.Г. [REDACTED] не передавала. Суд считает, что при наличии исполнительного листа о возврате выплаченных денежных средств, требование истицы о регистрации договора купли-продажи, который в силу ст.423 п.1 является возмездным, несостоятельно.

Согласно ст. 433 ч. 3 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В силу требований ст. ст. 131, 164 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход, прекращение (сделки) подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждений юстиции.

✓ Согласно ст. 558 ч.2 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

✓ Как было указано выше, договор купли-продажи квартиры № [] в доме № [] ул. Плехановской г. Воронежа от 05.11.2002г. со стоимостью квартиры в 20 000 долларов США (638 000 руб.) прошел государственную регистрацию 06.12.2002г., с этого момента в силу ч.2 ст.558 ГК РФ считается заключенным. К такому же выводу пришел суд Коминтерновского района, расторгнув этот договор. Поскольку в отношении одного и того же объекта нельзя признать два договора по его отчуждению заключенными, суд признает, что договор купли-продажи спорной квартиры со стоимостью 15 000 долларов США, не прошедший государственную регистрацию, является незаключенным.

✓ Показания свидетеля П. [] З.Г. о том, что она удостоверяла только договор, в котором указана цена квартиры 15 000 долларов США (480 000 руб.) не могут повлиять на выводы суда, поскольку предметом рассмотрения являлись требования регистрации перехода права собственности на квартиру, и данным требованиям суд дал оценку.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В иске К. [] И. [] В. [] к М. [] Б. [] Г. [] о возложении обязанности на Главное управление Федеральной регистрационной службы по Воронежской обл. о регистрации перехода права собственности на квартиру № [] в доме № [] по ул. Плехановской по договору купли-продажи, сумма сделки - 480 000 руб., отказать.

Встречное исковое требование М. [] В. [] Г. [] к К. [] И. [] В. [] удовлетворить, признать договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Воронеж ул. Плехановская д. [] кв. [], от 05.11.2002г., зарегистрированный в реестре нотариуса г. Воронежа П. [] З.Г. за № 7421, сумма сделки - 480 000 руб., незаключенным.

Решение может быть обжаловано в Воронежский областной суд в течение десяти дней, начиная со дня принятия настоящего решения в окончательной форме.

Судья:

Н.А. Жукова.

Копия верна.

Судья:

Секретарь:



[Handwritten signature]