

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-485/2022

УИД 30RS0007-01-2022-000756-07

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 июня 2022 г. с. Енотаевка

Енотаевский районный суд Астраханской области в составе

председательствующего судьи Семёновой Е.М.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бурцевой Р.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Сугаипова Амхада Бекмагомедовича к Халимову Асланбеку Магомет-Темиевичу о признании сделки состоявшейся и признании права собственности,

установил:

Истец обратился в суд с исковым заявлением к Халимову А.М.-Т. о признании сделки состоявшейся и признании права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Енотаевский район, 3,6 км северо-западнее с. Замьяны, мотивируя требования тем, что 16.06.2020 между Сугаиповым А.Б. и Халимовым А.М.-Т. заключен договор купли – продажи земельного участка, расположенного по указанному выше адресу, обязательства по договору покупателем исполнены в полном объеме. В настоящий момент истец не имеет возможности зарегистрировать свое право собственности на земельный участок, так как на данный земельный участок наложены судебным приставом – исполнителем обременения. Ответчик обязался урегулировать данный вопрос, и в дальнейшем зарегистрировать за истцом право. Однако по настоящее время вопрос о снятии обременений ответчиком не решен.

Истец Сугаипов А.Б., в судебное заседание не явился, доверил представлять интересы своему представителю Гуляевой Н.В., действующей на основании доверенности, которая поддержала искимые требования в полном объёме.

Ответчик Халимов А.М.-Т. в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, согласен с предъявленными исковыми требованиями.

Третье лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Третье лицо Енотаевское РОСП УФССП России по Астраханской области в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 16 июня 2019 г. между Сугаиповым А.Б. и Халимовым А.М.-Т. заключен договор аренды земельного участка с правом выкупа.

Согласно п. 1.1 договора арендодатель обязуется на срок до 16 июня 2020 г. предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 30:03:060705:22, площадью 250000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Енотаевский район, 3,6 км северо-западнее с. Замьяны.

Передаваемый в аренду земельный участок является собственностью ответчика на основании договора купли – продажи от 04.04.2012, о чем внесена регистрационная запись № 30-30-10/008/2012-730 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2012.

Истец указывает, что в связи с тем, что данный участок необходим ему для сельскохозяйственной деятельности, так как он является Главой крестьянского (фермерского) хозяйства, он был намерен его выкупить, при этом обговорив сумму в 500000 руб.

Согласно акту приема-передачи, приложенного к договору участок передан Сугаипову А.Б. в пользование 16.06.2019.

Также в устной форме стороны пришли к соглашению о том, что в рамках данного договора оплата за участок помимо аренды будет вноситься частями. Но в связи со сложившейся ситуацией в стране, а именно пандемией, в течении года истец оплачивал аренду в сумме 20000 руб. и оплатил часть стоимости, обусловленной договором, в размере 100000 руб.

16 июня 2020 г. между Сугаиповым А.Б. и Халимовым А.М.-Т. заключен договор купли-продажи данного земельного участка с рассрочкой платежа до 30.12.2020. Платежи осуществлялись в соответствии с графиком платежей, являющимся приложением к договору.

Согласно п. 5 договора основанием для возникновения права собственности у покупателя на земельный участок возникает с уплатой последнего взноса денежных средств продавцу. При этом ответчик обязался оказать содействие в регистрации перехода права собственности незамедлительно, в данном случае при получении последнего платежа, до 15.01.2021.

При обращении в регистрирующие органы было установлено, что на данный земельный участок наложены судебным приставом – исполнителем обременения, в связи с чем истец был вынужден обратиться в суд.

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В силу части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В соответствии со статьёй 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно пункту 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

В соответствии со статьёй 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п.2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Поскольку требования статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонами были выполнены, а именно Сугаипов А.Б. передал денежные средства в сумме 400000 рублей, Халимовым А.М.Т. был передан земельный участок и расписка, что было установлено в судебном, учитывая нормы материального права, суд приходит к выводу, что сделка купли – продажи земельного участка фактически состоялась.

В силу пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 ст. 164 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариальной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава- исполнителя.

Согласно ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

В соответствии со ст. 64 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», п.п. 22,42,43 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» судебный пристав – исполнитель в целях

обеспечения исполнения требований исполнительного документа вправе, в том числе в срок для добровольного исполнения, совершить отдельные исполнительные действия в виде объявления запрета на распоряжение имуществом, принадлежащим должнику (в том числе, запрета на совершение в отношении него регистрационных действий), включая запрет на вселение и регистрацию иных лиц.

Из постановления о запрете на совершение действий по регистрации от 01.12.2020 г., вынесенного судебным приставом – исполнителем Енотаевского РОСП УФССП России по Астраханской области Григорян А.Г., следует, что в рамках исполнительного производства № 41794/20/30007-ИП от 17.09.2020, возбужденного на основании решения Енотаевского районного суда Астраханской области по делу № 2-1368/2015, объявлен запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества, в том числе: земельного участка, площадью 250000 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Астраханская область, Енотаевский район, в 3,6 км северо-западнее с. Замьяны, кадастровый номер 30:03:060705:22. Номер государственной регистрации 30-30-10/008/2012-730 от 30.05.2012, собственность, актуальность сведений 13.11.2020.

Из акта о наложении ареста (описи имущества) от 06.05.2022, вынесенного судебным приставом – исполнителем Енотаевского РОСП УФССП России по Астраханской области Шеиной В.А., следует, что в рамках исполнительного производства № 41794/20/30007-ИП от 17.09.2020, возбужденного на основании решения Енотаевского районного суда Астраханской области по делу № 2-1368/2015, аресту подвергнут вышеуказанный земельный участок.

Согласно части 1 статьи 119 Закона об исполнительном производстве в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключении его из описи. В силу ч. 2 ст. 442 ГПК РФ лица, не принимавшие участия в деле, вправе заявить спор, связанный с принадлежностью имущества, на которое обращено взыскание; такой спор рассматривается судом по правилам искового производства.

Как следует из разъяснений высших судебных инстанций, поводом для предъявления иска об освобождении имущества от ареста является то, что арест наложен на имущество, не принадлежащее должнику. Соответственно, обратиться в суд с таким иском вправе собственник имущества (законный владелец, другое заинтересованное лицо, в частности не владеющий залогодержатель). Предъявить иск об освобождении имущества от ареста можно при наложении ареста на имущество в порядке обеспечения иска или

исполнения исполнительных документов (абз. 2 п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Правом на обращение в суд с иском об освобождении имущества от ареста и исключения его из описи, обладает лицо, не являющееся должником по исполнительному производству, но обладающее правом собственности на имущество, на которое наложен арест, или являющееся законным владельцем данного имущества.

Обращение в суд с иском об освобождении имущества от ареста является надлежащим способом защиты права собственника на имущество, на которое наложен арест. Для освобождения от ареста имущества, не принадлежащего должнику, истец вправе предъявить соответствующий иск в порядке искового производства, а не обжаловать действия судебного пристава-исполнителя.

Таким образом, исходя из анализа исследованных судом документов, следует, что запрет о проведении регистрационных действий в отношении спорного имущества произведен судебным приставом, после перехода права на недвижимое имущество истцу Сугаипову А.Б., фактически на момент наложения запрета, не являющегося собственностью Халимова А.С.-Т.

При таких обстоятельствах исковые требования Сугаипова А.Б. подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Сугаипова Амхада Бекмагомедовича к Халимову Асланбеку Магомет-Темиевичу о признании сделки состоявшейся и признании права собственности - удовлетворить.

Признать договор купли-продажи от 16 июня 2020 г., заключенный между Сугаиповым Амхадом Бекмагомедовичем и Халимовым Асланбеком Магомет-Темиевичем, состоявшимся.

Признать за Сугаиповым Амхадом Бекмагомедовичем право собственности на земельный участок, кадастровый номер 30:03:060705:22, площадью 250000 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Енотаевский район, 3,6 км северо-западнее с. Замьяны.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области зарегистрировать за Сугаиповым Амхадом Бекмагомедовичем право собственности на земельный участок, кадастровый номер 30:03:060705:22, площадью 250000 кв.м.,

расположенный по адресу: Астраханская область, Енотаевский район, 3,6 км северо-западнее с. Замьяны.

Обязать Енотаевское районное отделение УФССП России по Астраханской области отменить запрет на регистрационные действия на земельный участок, кадастровый номер 30:03:060705:22, площадью 250000 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская область, Енотаевский район, 3,6 км северо-западнее с. Замьяны.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Астраханский областной суд, в течение месяца со дня вынесения решения суда в окончательной форме, через Енотаевский районный суд Астраханской области.

Мотивированное решение изготовлено 1 июля 2022 г.

Судья Е.М. Семёнова

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>