

Решение

именем Российской Федерации

02 июня 2022 г.

г. Энгельс

Энгельсский районный суд Саратовской области в составе:

председательствующего судьи Ребневой Е.Б.,

при секретаре судебного заседания Рашевском Р.С.

с участием представителя истца ФИО14, ответчика ФИО2, представителя ответчика ФИО3 – ФИО2,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО1 к ФИО2, ФИО3, ФИО4 о признании добросовестным приобретателем по договору купли-продажи недвижимого имущества, о признании права собственности на недвижимое имущество, о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, об освобождении от запрета на совершение регистрационных действий и исключении из описи имущества,

установил:

ФИО1 обратилась в Энгельсский районный суд <адрес> с иском, неоднократно увеличенным и уточненными в порядке ст. 39 ГПК РФ к ФИО2, ФИО3 и ФИО4 о признании ее добросовестным приобретателем по договору купли-продажи недвижимого имущества, о признании права собственности на недвижимое имущество, о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, об освобождении от запрета на совершение регистрационных действий и исключении из описи имущества.

Исковые требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ на основании определения Энгельсского районного суда <адрес> приняты обеспечительные меры по гражданскому делу по иску ФИО4 к ФИО6 и ФИО3 о взыскании неосновательного обогащения в виде наложения запрета на регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости <адрес>. Между истцом и ответчиками ФИО16 ДД.ММ.ГГГГ заключен договор купли-продажи указанной квартиры, во исполнение данного договора истец передала денежные средства ответчикам и приняла от них ключи, после чего пользуется квартирой и считает себя добросовестным её приобретателем. На момент заключения договора купли-продажи квартира не находилась в залоге и не имела обременения, данное обстоятельство было предметом проверки банка перед выдачей ипотечного кредита истцу, документы на регистрацию перехода права собственности сданы в регистрационный орган ДД.ММ.ГГГГ. В рамках гражданского дела № приняты обеспечительные меры ДД.ММ.ГГГГ в виде наложения запрета на регистрацию перехода права на <адрес>. 1 по <адрес> в <адрес>, в этой связи регистрация права собственности на указанный объект недвижимости на ФИО1 приостановлена. Решение по указанному делу вступило в законную силу и обеспечительные меры сняты. Однако осуществить переход права собственности истец не смогла, в связи с принятием обеспечительных мер ДД.ММ.ГГГГ при рассмотрении иного гражданского дела №. Истец выполнила все условия сделки добросовестно, поэтому запрет на совершение перехода права собственности на объект недвижимости не позволяет ей, как собственнику вступить в полное право на пользование, владение и распоряжение своим имуществом. На основании изложенного

истец просила суд признать её – ФИО1 добросовестным приобретателем <адрес> в <адрес>, признать за ФИО1 право собственности на указанную квартиру, обязать Управление Росреестра осуществить регистрацию перехода права по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ФИО1 и ФИО16, освободить от запрета на осуществление регистрационных действий и исключить из описи имущества <адрес>.

Истец ФИО1 в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, доверила представлять свои интересы представителю.

Представитель истца ФИО14 в судебном заседании уточненные иски требования истца поддержала, просила удовлетворить в полном объеме, ссылаясь на обстоятельства того, что истец является добросовестным приобретателем недвижимого имущества, исполнила все обязательства по заключенной сделке, однако осуществить регистрацию перехода права не имеет возможности из-за наличия обеспечительных мер, принятых при рассмотрении споров между ответчиками.

Ответчик ФИО3 в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, доверила представлять свои интересы представителю ФИО2. В ходе судебного разбирательства представила письменные возражения, в которых указала, что требования истца не признает, считает, что требование о снятии обеспечительных мер подлежит рассмотрению только тем же судьей и в рамках того же гражданского дела которым они приняты. Указывает на то, что у истца право собственности не возникло, так как сделка не зарегистрирована, согласно сведениям в ЕГРН право собственности зарегистрировано за ФИО16. Истец расчеты по договору не произвела, бремя содержания квартиры не несет, уплату налогов не производит.

Ответчик ФИО2 в судебном заседании иски требования не признал, однако неоднократно в ходе судебного разбирательства выражал мнение о согласии с заявленным иском, полагая что никакие его действия не приводят к нарушению права истца. В представленных суду письменных возражениях указывает на то, что отменить обеспечительные меры может только тот же судья и в рамках того же гражданского дела, которым они приняты по вступлении решения в законную силу. Указывает на то, что у истца право собственности не возникло, так как сделка не зарегистрирована, согласно сведениям в ЕГРН право собственности зарегистрировано за ФИО16. Истец расчеты по договору не произвела, бремя содержания квартиры не несет, уплату налогов не производит, что подтверждается решением мирового судьи судебного участка № <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, которым задолженность за услуги отопления и ГВС взысканы с ФИО7.

Ответчик ФИО4 в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, причины неявки суду неизвестны, направил для участия в деле своего представителя.

Представитель ответчика ФИО4 ФИО8 в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, по средствам телефонограммы просил о рассмотрении дела в своем отсутствии. В предыдущем судебном заседании представитель возражал по заявленным иски требованиям, полагал их не подлежащими удовлетворению, считая, что все необходимые условия заключения сделки не выполнены сторонами, кроме того до заключения сделки имели место быть споры по данной квартире, о чем было известно истцу, что не отвечает признакам добросовестности.

Третьи лица ПАО «Совкомбанк» ФИО9, Управление Росреестра в <адрес> в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщили.

Суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав пояснения представителя истца и ответчика ФИО2, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

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

Согласно п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии с п. 1 ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В целях реализации указанного выше правового принципа абз. 1 п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена недопустимость осуществления гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действий в обход закона с противоправной целью, а также иного заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно пунктам 1-2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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.

В силу пунктов 1-2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

В соответствии со ст. 224 ГК РФ вещь признается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статья 420 ГК РФ (пункты 1, 3) предусматривает, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора (пункт 1 статьи 421 ГК РФ).

В статье ст. 431 ГК РФ закреплено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В соответствии со статьей 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В силу п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

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

Согласно п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации в число основных начал гражданского законодательства входит приобретение и осуществление гражданских прав субъектами гражданских правоотношений своей волей и в своем интересе.

Исходя из смысла п. 3 ст. 154 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательным условием совершения двусторонней (многосторонней) сделки, влекущей правовые последствия для ее сторон, является наличие согласованной воли таких сторон.

Статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1). Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2).

В соответствии с п. 2 ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьей 432 названного кодекса 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.

Как следует из норм Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 13, п. 7 ст. 16), в процессе регистрации правообладатель (или соответственно доверенное лицо) участвует при подаче заявления о государственной регистрации права. С заявлением предоставляются и все необходимые документы. В дальнейшем все процедуры по проверке, регистрации и внесению соответствующей записи в реестр осуществляются компетентными органами, совершение сторонами каких-либо юридически значимых действий в процессе самой регистрации не требуется. Стороны могут лишь отозвать свое заявление до внесения записи о регистрации в реестр.

Государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность. При этом ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. Права,

приобретаемые различными лицами, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: соглашение и акт регистрации права. Только после государственной регистрации покупатель приобретает право собственности и, следовательно, получает возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью.

В пункте 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав" указано, что в соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце 3 пункта 60 указанного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации право собственности на недвижимое имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

В силу ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ст. 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии со ст.12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Согласно ч. 2 ст. 442 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заявленный лицами, не принимавшими участия в деле, спор, связанный с принадлежностью имущества, на которое обращено взыскание, рассматривается судом по правилам искового производства. Иски об освобождении имущества от ареста (исключении из описи) предъявляются к должнику и взыскателю.

Добросовестным приобретателем в силу статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации является лицо, которое не знало и не могло знать, что приобрело возмездно имущество у лица, не имеющего право на отчуждение.

Согласно положениям ст. 56, 59, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне их надлежит доказывать, принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела, оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Как следует из материалов дела ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2, ФИО10 (продавцами) и ФИО1 (покупателем) заключен договор купли-продажи квартиры общей площадью 97,2 кв. м, с расположением на 8 этаже многоквартирного дома по адресу: <адрес> кадастровым номером 64:50:010210:1115.

Из договора видно, что приобретаемое ФИО1 недвижимое имущество принадлежит продавцу на праве общей совместной собственности на основании договора участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ №С/267А, государственная регистрация права на квартиру проведена ДД.ММ.ГГГГ. Стоимость объекта недвижимости по договору составила 3200000 руб. Продавец гарантирует, что на момент заключения договора квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обменена.

Расчет между сторонами произведен за счет собственных средств и кредитных средств, предоставленных ПАО «Совкомбанком» ФИО1 по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ.

Установлено, что ФИО1 передала на момент заключения договора купли-продажи собственные денежные средства в размере 960000 рублей и перечислила кредитные денежные средства в размере 2240000 руб. на счет эскроу, открытый в ПАО «Совкомбанк». Согласно условию договора окончательный расчет производится после регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от продавца покупателю и ипотеки в силу закона в пользу кредитора, при соблюдении условий договора о эскроу счете.

Установлено, что в момент заключения сделки ФИО15 передали ФИО1 ключи от <адрес>.

Обстоятельства исполнения обязательств ФИО1 по договору купли-продажи подтверждаются договором о задатке № от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому ФИО15 договорились об условиях заключения сделки в дальнейшем получили задаток от ФИО1 в размере 50000 рублей по расписке от ДД.ММ.ГГГГ, расходным кассовым орденом о передачи денежных средств в сумме 910000 руб., сведениями от ПАО «Совкомбанк» о том, что на счете ФИО1 имеются денежные средства в размере 2240000 руб.

По сведениям кредитного договора №, заключенного ДД.ММ.ГГГГ между ФИО1, ФИО11 и ПАО «Совкомбанк», на сумму 2240000 руб., предметом договора является приобретение недвижимости на вторичном рынке, а именно <адрес>, которая является залоговым имуществом стоимостью 3200000 руб.

Из выписки ПАО «Совкомбанк» по лицевому счету ФИО1 следует, что кредитные обязательства по указанному выше договору исполняются.

Установлено в судебном заседании и следует из пояснений участников процесса, что после заключения сделки и ее оформления, передачи собственных денежных средств ФИО1 в сумме 960000 руб. ФИО2 документы переданы ДД.ММ.ГГГГ в регистрационный орган для осуществления перехода права, однако регистрация органом приостановлена в связи с наложением на испрашиваемый объект имущества запрета.

Как видно из представленных материалов регистрационного дела ДД.ММ.ГГГГ определением судьи Энгельсского районного суда <адрес> наложен арест на <адрес> в рамках рассмотрения гражданского дела по иску ФИО9 к ФИО3, ФИО2, ФИО1 о признании недействительными сделок, признании права собственности. В этой связи переход регистрации права на недвижимое имущество по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ приостановлен. Определением судьи Энгельсского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ наложенный запрет снят на указанный объект имущества, как и снят запрет ПАО «Совкомбанк» на распоряжение денежными средствами на эскроу счете ФИО1

Определением судьи Энгельсского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ наложен запрет на осуществление регистрационных действий в отношении <адрес> и <адрес>А по <адрес>.

Истец, ссылаясь на обстоятельства исполнения с ее стороны условий договора купли-продажи и фактического возникновения права собственности, считает свои действия по приобретению квартиры на момент совершения сделки добросовестными, направленными на исполнение своей доброй воли в личных интересах и интересах своей семьи. На момент заключения сделки право собственности на спорную квартиру было зарегистрировано за продавцом, сомнений в праве продавца не имелось, право никем не оспорено, в обременении и запрете не находилось, право притязаний третьих лиц не имелось. В этой связи истец просила признать ее добросовестным приобретателем и признать за ней право собственности на испрашиваемый объект недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № –ФЗ «О снесении изменений в первую часть Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 6 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнен абзацем следующего содержания: приобретатель недвижимого имущества, полагавший при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

С учетом изложенного суд, разрешая требование о признании ФИО1 добросовестным приобретателем недвижимого имущества и признании на него права собственности, приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения данных требований.

При этом суд исходит из установленных и исследованных выше обстоятельств того, что на момент заключения сделки право собственности зарегистрировано за ФИО16, что наделяло их правом на распоряжение своей собственностью по их усмотрению и доброй воли, в подтверждение чего ими подписан договор и переданы ключи, а также приняты денежные средства в размере 960000 рублей, они согласились с условием договора о перечислении им денежных средств после регистрации перехода права ФИО1 с ее эскроу счета. Факт передачи имущества от ФИО15 ФИО1 указывает на возникновение права собственности у последней, поскольку все условия по сделке купли-продажи были достигнуты и сторонами не оспорены, в силу чего следует признать за ФИО1 право собственности на спорную квартиру. Из исследованных в судебном заседании документов, изъятых из ранее рассмотренных гражданских дел и исследованного в судебном заседании уголовного дела, а также изъятых из него документов, по которым не усматривается наличие признаков недобросовестного поведения ФИО1 для совершения сделки по покупке квартиры.

При исследовании материалов уголовного дела №, возбужденного ДД.ММ.ГГГГ по признакам преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 30, ч. 4, ст. 159 УК РФ судом не установлено, что ФИО1 знала о будущих правопритязаниях и спорных правоотношениях между ФИО16, ФИО9 и ФИО4, какими-либо действиями пыталась оказать содействие ФИО2 и ФИО3 вывести спорное имущество из их собственности, на которую в дальнейшем может быть обращено взыскание. Из исследованных объяснений ФИО9 видно, что ему было известно об условиях заключения сделки ДД.ММ.ГГГГ, объект недвижимости по которой готовила к продаже ее сотрудница ФИО12, было известно и о том, что ФИО1 должна была передать денежные средства личные и кредитные в общей сумме 3200000 руб., т.е. велась подготовка по исполнению добросовестной сделки. Данные объяснения полностью согласуются с объяснениями ФИО1, объяснениями ФИО15 и ФИО12, что

указывает на отсутствие каких-либо договоренностей между ФИО16 и ФИО1 и совершения ею недобросовестных действий на момент заключения сделки.

Так, в ходе рассмотрения спора ФИО9 к ФИО2, ФИО3 и ФИО1 о признании недействительными сделок судом дана оценка факту заключения договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, основанному на волеизъявлении сторон и не имеющему признаков недействительности, что отражено в решении Энгельсского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ, оставленным без изменения Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ, обстоятельства по которому для суда при рассмотрении настоящего спора в силу ст. 61 ГПК РФ являются обязательными.

Исходя из изложенного доводы представителя ФИО8 не нашли своего подтверждения, напротив опровергнуты установленными обстоятельствами того, что все условия заключения сделки в момент ее заключения ДД.ММ.ГГГГ были исполнены сторонами и переданы в регистрационный орган, при этом правопритязаний со стороны третьих лиц и споров до указанной даты по спорному объекту недвижимости не имелось.

Как следует из материалов гражданского дела № года по исковому заявлению ФИО4 к ФИО3 и ФИО2 о взыскании неосновательного обогащения, ФИО1 участником процесса и возникших спорных правоотношений не является, однако обеспечительные меры судом приняты ДД.ММ.ГГГГ в отношении объекта недвижимости, принадлежащего ей по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, по которому она в силу указанных выше обстоятельств признана судом добросовестным приобретателем.

Кроме того, определением от ДД.ММ.ГГГГ приняты обеспечительные меры и запрет наложен в отношении двух объектов недвижимости, поэтому восстановление нарушенного права ФИО1 не приведет к нарушению прав в будущем взыскателя ФИО4 Согласно сведений Росреестра в <адрес> ФИО2 также является собственником иного объекта недвижимости, что позволяет ему нести ответственность перед взыскателем.

При таких обстоятельствах запрет на осуществление перехода права на объект имущества, по которому покупатель признается добросовестным, нарушает права данного покупателя на реализацию принадлежащего права собственности. С учетом указанного и приведенных выше норм материального права, требование истца об освобождении <адрес> от запрета на осуществление регистрационных действий и возложении обязанности на регистрационный орган провести переход права на указанную квартиру на ФИО1 подлежат удовлетворению.

Доводы ответчиков ФИО15 о том, что рассмотрение вопроса о снятии обеспечительных мер компетентно только судье и в рамках дела, по которому они приняты, признаются несостоятельными, поскольку в соответствии ч.2 ст. 442 Гражданского процессуального кодекса РФ предусмотрена возможность подачи исков об освобождении имущества от ареста (исключении из описи). Исходя из возможности применения аналогии закона, установленного ч.4 ст. 1 Гражданского процессуального кодекса РФ, также возможно предъявление исков о защите прав других лиц при установлении запрета на совершение регистрационных действий.

Доводы ответчиков о том, что истец расчеты по договору не произвела, опровергаются представленными в материалы дела доказательствами, расходным орденом и распиской о передачи личных денежных средств ФИО2 и сведениями из банка о наличии на счете оставшихся денежных средств, которые незамедлительно будут перечислены на счет продавца по договору после осуществления перехода права на объект недвижимости.

Доводы о том, что ФИО1 не несет бремя содержания по оплате коммунальных услуг и уплате налогов несостоятельны, поскольку ФИО1 в силу объективных причин, ввиду отсутствия регистрации права собственности лишена возможности в законном порядке оформить перевод лицевого счета для оплаты коммунальных платежей и налогов.

Иные доводы, приведенные стороной ответчиков отклоняются судом, как необоснованные и не опровергающие вышеизложенные выводы.

С учетом изложенного, суд, разрешая по существу спор и исковые требования, руководствуясь вышеуказанными положениями закона, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований ФИО1 в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 167, 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

признать ФИО1 добросовестным приобретателем по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ <адрес>. № по <адрес> в <адрес>;

признать за ФИО1 право собственности на объект недвижимости квартиру площадью 97,2 кв.м с кадастровым номером 64:50:0105510:1115, расположенную по адресу: <адрес>;

снять запрет на осуществление регистрационных действий, наложенный определением Энгельсского районного суда <адрес> ДД.ММ.ГГГГ, и исключить из описи имущества квартиру площадью 97,2 кв.м с кадастровым номером 64:50:0105510:1115, расположенную по адресу: <адрес>.

произвести государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ объекта недвижимости <адрес> площадью 97,2 кв.м с кадастровым номером 64:50:0105510:1115, расположенную по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Энгельсский районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда составлено ДД.ММ.ГГГГ.

Председательствующий: подпись

Верно

Судья Е.Б. Ребнева