

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Барнаул 18 апреля 2016 года

Октябрьский районный суд г.Барнаула Алтайского края в составе:

председательствующего Штайнепрайс Г.Н.

при секретаре Жабиной А.А.

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску Схабова А. И. к Королеву А.В. о расторжении договора купли-продажи доли в квартире, признании права собственности на долю в квартире,

У С Т А Н О В И Л:

Истец Схабов А.И. обратился в суд иском к Королеву А.В. с требованиями о расторжении договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ним и ответчиком на 1/2 долю в праве собственности в <адрес> в <адрес>, о прекращении права собственности ответчика на 1/2 долю в праве собственности в указанной квартире путем погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности ответчика на 1/2 долю в праве собственности в указанной квартире, признании права собственности за истцом на 1/2 долю в праве собственности в указанной квартире, взыскании судебных издержек в размере <данные изъяты>.

В обосновании заявленных требований указал, что ДД.ММ.ГГГГ в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Алтайского края ему выдано свидетельство о государственной регистрации права на 1/2 долю в праве общей долевой собственности <адрес> в <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ им был заключен договор купли-продажи 1/2 доли указанной квартиры с Королевым А.В. на общую сумму <данные изъяты>. В связи с неполучением оплаты в полном объеме по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ от Королева А.В., он обратился к нему с требованием о расторжении договора купли-продажи в связи с существенными нарушениями условий договора. В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ между ним и Королевым А.В. была достигнута договоренность о возврате принадлежащей ему доли на спорную квартиру и фактическим расторжением договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ в виде оформления нового договора купли-продажи, где в качестве продавца выступает Королев В.А., а он покупателем. ДД.ММ.ГГГГ в Управлении Росреестра был составлен договор купли-продажи квартиры, однако переход права собственности не был произведен по причине отсутствия согласия на продажу супруги Королева А.В. -Королевой И.А. ДД.ММ.ГГГГ Королев А.В. передал истцу нотариальное согласие супруги на продажу, однако от дальнейших действий по оформлению договора купли-продажи в его пользу он отказался. Таким образом, собственником 1/2 доли в праве собственности на квартиру является ответчик, который до настоящего времени не передал ему денежные средства за продажу 1/2 доли квартиры. Указанные обстоятельства послужили причиной для обращения с настоящим иском в суд.

Просит расторгнуть договор купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности /2 доли в праве собственности на <адрес> в <адрес>, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Схабовым А.И. и Королевым А.В., прекратить право собственности Королева А.В. на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на <адрес> в <адрес>, признать за Схабовым А.И. право на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на <адрес> в <адрес>, взыскать с Королева А.В. в пользу Схабова А.И. судебные расходы в размере <данные изъяты>

В судебном заседании истец Схабов А.И. на удовлетворении уточненных исковых требований настаивал.

Представитель истца Схабова А.И. Белоус А.М. уточненные исковые требования поддержал.

Третье лицо Схабов В.И. поддержал уточненные исковые требования.

Ответчик Королев А.В. исковые требования признал, пояснил, что им была полностью оплачена приватизация спорной квартиры. При оформлении договора купли-продажи истец увеличил стоимость доли в квартире на <данные изъяты>, с чем ответчик был не согласен, стороны решили вернуть все в первоначальное положение, по просьбе третьего лица Схабова В.И. был оформлен договор купли-продажи доли в квартире между Королевым А.В. и Схабовым В.И., однако в связи с отсутствием нотариального согласия супруги Королева В.И. в Росреестре переход права собственности не был произведен. Пояснил, что оплата по договору купли-продажи доли в квартире, заключенному между ним и Схабовым А.И. не произведена, деньги им истцу не передавались.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю в судебное заседание не явился, извещен о месте и времени судебного заседания надлежащим образом.

С учетом мнения лиц, участвующих в деле, в соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со 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 недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 550 Гражданского кодекса РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Схабовым А.И. с одной стороны и Королевым А.В., с другой стороны, заключен договор купли-продажи доли в праве собственности на квартиру, по которому Схабов А.И. передал в собственность Королеву А.В. 1/2 доли в праве собственности на <адрес> в <адрес>. Стоимость указанной доли согласована сторонами в размере <данные изъяты>

Согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту решения - ГК РФ) граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона.

Истцом заявлено о расторжении договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Схабовым А.И. с одной стороны и Королевым А.В. с другой стороны, по которому Схабов А.И. передал в собственность Королеву А.В. 1/2 доли в праве собственности на <адрес> в <адрес>.

В соответствии со ст. 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 силу п.1 ст.555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Статьей 450 названного Кодекса предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Спорный договор купли-продажи недвижимости не содержит условий, определяющих случаи расторжения договора. В силу ст. 486 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель обязан оплатить товар до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи не вытекает из существа обязательства (п. 1).

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса (п. 3).

Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора (п. 4).

Таким образом, данной правовой нормой определены правовые последствия несвоевременной оплаты покупателем товара по договору купли-продажи. При этом данные правовые последствия различаются в зависимости от того, был ли товар передан продавцом покупателю и был ли он принят последним.

Факт передачи денежных средств Королевым А.В. за 1/2 долю недвижимого имущества в сумме <данные изъяты> не нашел своего подтверждения в судебном заседании.

Королев А.В. требования о расторжении договора купли-продажи прекращения права собственности Королева А.В. на 1/2 долю в праве собственности на <адрес> в <адрес>, признании права собственности Схабова А.И. на долю в квартире признал, представив письменное заявление.

Из материалов дела усматривается, что заключенный между истцом и ответчиком договор купли-продажи доли в квартире от ДД.ММ.ГГГГ не был фактически исполнен сторонами.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю произведена государственная регистрация договора купли-продажи перехода права собственности на долю в квартире от продавца к покупателю.

Согласно п. 7 Договора имеет силу акта приема - передачи, однако фактически спорный объект недвижимости не переданы во владение ответчика истцом. Ответчик не вселен в спорное жилое помещение, что не оспаривалось сторонами.

Судом установлено, что Королев А.В. в нарушение статей 309 и 310 Гражданского кодекса до сих пор не исполнил своих обязательств по оплате перешедшей к нему доли недвижимого имущества в размере, установленном договором.

Схабов А.И. не получил того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, а именно оплату проданной им доли.

Следовательно, неоплата Королевым А.В. проданной ему доли в недвижимом имуществе является существенным нарушением условий договора и влечет его расторжение с прекращением обязательств сторон.

В соответствии со ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Право Королева А.В. на 1/2 долю в праве собственности на <адрес> в <адрес> зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Расторжение договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ влечет признание права на 1/2 долю в праве собственности на <адрес> в <адрес> за Схабовым А.И.

Признание права на 1/2 долю в праве собственности на <адрес> в <адрес> за Схабовым А.И. является достаточным основанием для прекращения права собственности Королева А.В. на указанную долю в праве собственности на спорную квартиру, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд находит подлежащим взысканию с Королева А.В. в пользу Схабова А.И. расходов по оплате государственной пошлины в размере <данные изъяты>

Поскольку решение суда принято в пользу истца, он имеет право на возмещение расходов по оплате услуг представителя, которые, как следует из представленных документов, он понес в размере <данные изъяты>

Учитывая существо данного конкретного дела, степень его сложности, объем выполненной представителем работы в виде составления различных документов, участия в нескольких судебных заседаниях, суд полагает, что сумма в возмещение расходов на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты> соответствует требованиям разумности.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Схабова А. И. удовлетворить.

Расторгнуть договор купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на <адрес> в <адрес>, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Схабовым А. И. и Королевым А.В..

Прекратить право собственности Королева А.В. на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на <адрес> в <адрес>.

Признать за Схабовым А. И. право на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на <адрес> в <адрес>.

Взыскать с Королева А.В. в пользу Схабова А. И. судебные расходы в размере <данные изъяты>

Решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд через Октябрьский районный суд г.Барнаула путем подачи апелляционной жалобы в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 22.04.2016 г.

Судья Г.Н.Штайнпрайс