

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

27.04.2023

город Казань

Советский районный суд города Казани в составе:
председательствующего судьи Р.Р. Минзарипова,
при секретаре судебного заседания Т.Э. Валиахметове,
с участием истицы [REDACTED], представителя истицы – Голубцова А.С., представителя
третьего лица – ГСК «Автоград» - [REDACTED],
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
иску [REDACTED] о признании права собственности на гараж,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] (далее также истица) обратилась в суд с иском АО «БТИ РТ» о признании права собственности на гараж, расположенный по адресу: [REDACTED]. В обоснование иска указано, что [REDACTED] между истицей и [REDACTED] заключен договор дарения указанного гаража. Договор был зарегистрирован в органе БТИ, условия договора его сторонами исполнены, с момента заключения договора и до настоящего времени истица владеет и пользуется гаражом, несет бремя по его содержанию. Согласно справке ГСК «Автоград» от 25.01.2020 истица является членом ГСК с ноября 1996 года. Вместе с тем Управление Росреестра по РТ в письменном ответе на обращение истицы указало на невозможность государственной регистрации прав на гараж на том основании, что в регистрационной книге АО «БТИ РТ» запись о регистрации права собственности на гараж на основании договора от 14.11.1996 отсутствует, при этом в самом договоре штамп БТИ Советского района г. Казани о внесении в регистрационную книгу записи о праве личной собственности за истицей имеется. Таким образом, во внесудебном порядке регистрация прав на гараж невозможна.

Определением суда от 10.04.2023 произведена замена ненадлежащего ответчика – АО «БТИ РТ» - на надлежащего – [REDACTED]

В судебном заседании истица и её представитель исковые требования поддержали.

Ответчик в суд не явился, о времени и месте разбирательства извещался, его неявка не препятствует рассмотрению дела.

Представитель третьего лица – ГСК «Автоград» - исковые требования также поддержал.

Выслушав пояснения участвующих в деле лиц, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 218 Гражданского кодекса РФ 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.

Как следует из содержания пункта 1 статьи 432 ГК РФ, 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.

Пунктом 1 статьи 572 ГК РФ установлено, что по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 574 ГК РФ договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Судом установлено, что 14.11.1996 между истицей и её отцом ██████████ заключен договор, по которому ██████████ подарил истице принадлежавший ему гараж, расположенный по адресу: ██████████

Согласно договору он зарегистрирован органом БТИ, осуществлявшим до 01.01.2000 государственную регистрацию прав на объекты жилищного фонда и иное недвижимое имущество, на договоре имеется отметка о внесении 04.12.1996 в реестр записи КН 30, стр.181, реестр 3050.

Имея намерение зарегистрировать право собственности на гараж в органах Росреестра, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с 01.01.2000, истица обратилась с письменным обращением в Управление Росреестра по РТ.

В ответе от 26.10.2018 Управление Росреестра по РТ указало на невозможность проведения государственной регистрации прав на гараж на том основании, что в регистрационной книге АО «БТИ РТ» запись о регистрации права собственности на гараж на основании договора от 14.11.1996 отсутствует, при этом в самом договоре штамп БТИ Советского района г.Казани о внесении в регистрационную книгу записи о праве личной собственности истицы на гараж имеется. Следовательно, регистрация прав на гараж в заявительном порядке невозможна.

22.06.2022 ██████████ умер.

После смерти ФИО7 нотариусом Казанского нотариального округа ██████████ заведено наследственное дело. Наследником по закону, обратившимся с заявлением о принятии наследства, является внук умершего ██████████, до настоящего времени в рамках наследственного дела свидетельства о праве на наследство не выданы.

Суд находит иск обоснованным, поскольку сделка совершена в надлежащей письменной форме, с момента заключения договора истица пользуется указанным объектом. Условия договора сторонами фактически исполнены: гараж с момента его приобретения находится в фактическом владении и пользовании истца, истец является членом кооператива с 1996 года, т.е. с момента приобретения гаража.

Судом учитываются разъяснения, содержащиеся в пункте 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 ГК РФ); сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом.

В рассматриваемом случае заявление требования о признании права собственности на гараж признается надлежащим способом защиты прав: иск основан не на уклонении ответчика от обращения в регистрирующий орган, а на невнесении органом технической инвентаризации записи о переходе права.

Руководствуясь статьями 194, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

иск удовлетворить.

Признать за [REDACTED] право собственности на гараж, расположенный по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером <номер изъят>, площадью 17,7 кв. м.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд г. Казани.

Судья

Р.Р. Минзарипов