

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

Саратовский районный суд Саратовской области

в составе: председательствующего судьи
при секретаре
с участием истицы
представителя истицы
представителя ответчиков

Малышевой Н.Ю.
Бондаревой Е.Ю.,
Реутовой И.А.
Бабаева Э.Х.
Баталина В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Реутовой Ирины Александровны к Муратову Александру Павловичу, Артеменко Наталье Викторовне об истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности на недвижимость, признании права собственности на долю в недвижимом имуществе

У С Т А Н О В И Л :

Истица обратилась в суд с иском о признании сделки по отчуждению недвижимого имущества недействительной; в процессе рассмотрения дела она уточнила и изменила свои требования, просит истребовать у Артеменко Н.В. 1/2 долю незавершенного строительством жилого дома и земельного участка площадью 1500 кв. м, расположенных по адресу: Саратовская область Саратовский район р.п. Соколовый ул. Радужная, д. 12, прекратить право собственности Артеменко Н.В. и признать за истицей право собственности на указанную долю недвижимого имущества, ссылаясь на то, что у неё и ответчика Муратова А.П. в общей долевой собственности находилось недвижимое имущество: земельный участок площадью 1500 кв.м и расположенный на этом участке недостроенный жилой дом готовностью 69 %, находящиеся по адресу: Саратовская область Саратовский район р.п. Соколовый ул. Радужная, д. 12; не имея законных оснований, Муратов А.П. продал Артеменко Н.В. это недвижимое имущество, в том числе и долю, принадлежавшую истице, в связи с чем выбывшее таким образом из владения истицы имущество, она просит истребовать у добросовестного приобретателя, признать за ней право собственности на истребуемую долю в недвижимом имуществе.

В судебном заседании истица Реутова И.А. и её представитель поддержали исковые требования.

Ответчики Муратов А.П. и Артеменко Н.В. в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в их отсутствии; их представитель в судебном заседании не признал исковые требования Реутовой И.А., ссылаясь на то, что истица не является собственницей отчужденного имущества, а потому имущество не могло выбыть из её владения помимо её воли; Муратов А.П., являясь ответчиком, имел полное право на отчуждение спорного недвижимого имущества; Артеменко Н.В. является добросовестным приобретателем; истицей пропущен трехлетний срок исковой давности по требованию о признании права собственности на долю в недвижимом имуществе, так как совместная собственность Реутовой И.А. и Муратова А.П. возникла на основании соглашения, заключенного 03.03.2005 года.

Представитель третьего лица ГУ ФРС по Саратовской области в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствии.

Выслушав участников процесса, проверив материалы дела, суд находит исковые требования Реутовой И.А. не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В суде установлено, что Муратов А.П. и Тубольцева Т.В. состояли в зарегистрированном браке с 1973 г. по 15 апреля 2003 г.; в период брака приобрели земельный участок для индивидуального жилищного строительства, расположенный по

адресу: Саратовская область Саратовский район р.п. Соколовый ул. Радужная, д. 12, на котором начали возводить жилой дом (л.д.7, 86-90, 114).

03 марта 2005 года между Муратовым А.П. с дочерью Реутовой И.А. с одной стороны и Тубольцевой Т.В. с дочерью Куницкой А.А. с другой стороны было заключено соглашение о разделе имущества, нажитого супругами в период брака, согласно которого в общую собственность Муратова А.П. и Реутовой И.А. был передан земельный участок площадью 1500 кв.м с расположенным на нем незавершенным строительством жилым домом (л.д.5-6).

14.02.2008 г. Муратов А.П. зарегистрировал свое право собственности на земельный участок площадью 1500 кв.м и незавершенный строительством жилой дом 69% готовности, расположенные по адресу: Саратовская область Саратовский район р.п. Соколовый ул. Радужная, 12 в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (л.д.66-98).

15 февраля 2008 года между Муратовым А.П. и Артеменко Н.В. заключен договор купли-продажи указанного недвижимого имущества, согласно которого Артеменко Н.В. приобрела у Муратова А.П. спорное недвижимое имущество; при этом покупатель Артеменко Н.В. не знала и не могла знать о том, что приобретаемое ею по возмездной сделке имущество принадлежит на праве общей собственности Муратову А.П. и Реутовой И.А., что это имущество выбыло из владения Реутовой И.А., и Муратов А.П. не имел право его отчуждать, в связи с чем Артеменко Н.В. является добросовестным приобретателем; право собственности Артеменко Н.В. на спорное недвижимое имущество 27.02.2008 г. зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (л.д.98-105).

Согласно ст. 431 ГК РФ 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 ст.ст. 38-42 СК РФ предусмотрена возможность супругов определить режим и порядок раздела совместной собственности супругов, в связи с чем соглашение, заключенное 03.03.2005 г. между супругами Муратовым А.П. и Тубольцевой Т.В. с участием совершеннолетних дочерей Реутовой И.А. и Куницкой А.А. является законной сделкой, не оспорено сторонами и заинтересованными лицами, направлено на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, а потому в соответствии с указанным соглашением у Муратова А.П. и Реутовой И.А. возникло право общей собственности на спорное имущество.

Доводы представителя Артеменко Н.В. о том, что указанное соглашение является ничтожным и не порождает никаких прав и обязанностей для Реутовой И.А. не может быть принято во внимание, поскольку указанное соглашение заключено 03.03.2005 года, когда Артеменко Н.В. не могла являться ни участником рассматриваемых правоотношений, ни заинтересованным лицом, которому может принадлежать право заявлять о ничтожности сделки, не является заинтересованным лицом и в настоящее время.

В соответствии с п.3 ст. 244 ГК РФ общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Правоотношения, возникшие при получении Муратовым А.П. и Реутовой И.А. спорного недвижимого имущества в общую собственность, не основаны на требованиях закона, предусматривающего образование совместной собственности, а

потому указанное недвижимое имущество может находиться у Муратова А.П. и Реутовой И.А. исключительно в общей долевой собственности.

В соответствии с п.1 ст. 245 ГК РФ если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех её участников, доли считаются равными в связи с чем суд не может принять во внимание доводы представителя Муратова А.П. о том, что размер долей в спорном недвижимом имуществе сторонами не определен.

На основании изложенного суд считает, что истица Реутова И.А. является надлежащим истцом при предъявлении исковых требований на основании ст. 302 ГК РФ.

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В соответствии со ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В суде установлено, что сделка, заключенная между Муратовым А.П. и Артеменко Н.В., является возмездной; что Артеменко Н.В. является добросовестным приобретателем, поскольку сторонами не оспаривается тот факт, что Артеменко Н.В. не знала и не могла знать об отсутствии у Муратова А.П. права на отчуждение принадлежащей Реутовой И.А. 1/2 доли в недвижимом имуществе; что указанное имущество выбыло из собственности Реутовой И.А. помимо её воли, поскольку в судебном заседании она пояснила, что не поручала Муратову А.П. отчуждать принадлежащую ей долю в недвижимом имуществе, её доводы не оспорены Муратовым А.П.

Однако оснований для удовлетворения исковых требований Реутовой И.А. об истребовании у Артеменко Н.В. 1/2 доли домовладения и земельного участка не имеется, поскольку в соответствии со ст.301, 302 ГК РФ собственник может истребовать принадлежащее ему конкретное имущество, которое имеется в натуре, которое имеет индивидуально-определенные признаки, в том числе поверхности земли, как предусмотрено в ст. 6 ЗК РФ, и конкретное строение. Вопрос о выделе своей доли в недвижимом имуществе в натуре Реутова И.А. с другим сособственником не разрешила и на момент заключения договора купли-продажи между Муратовым А.П. и Артеменко Н.В. она не имела в собственности определенную вещь и имущество, которое может быть истребовано из незаконного владения Артеменко Н.В. в порядке ст. 302 ГК РФ; а в соответствии с п.1 ст. 246 ГК РФ предполагается, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Требования Реутовой И.А. о прекращении права собственности Артеменко Н.В. на 1/2 долю спорного недвижимого имущества и признании за ней права собственности на это имущество заявлены как способ возвращения имущества после его истребования у добросовестного приобретателя. В связи с тем, что иск об истребовании имущества у добросовестного приобретателя не подлежит удовлетворению, не имеется оснований для удовлетворения исковых требований о прекращении права собственности Артеменко Н.В. на 1/2 долю спорного недвижимого имущества и признании за Реутовой И.А. права собственности на это имущество, что не свидетельствует об отсутствии у Реутовой И.А. права собственности на 1/2 долю спорного недвижимого имущества до заключения договора купли-продажи между Муратовым А.П. и Артеменко Н.В.

По изложенным причинам суд находит не основанным на законе и не подлежащим разрешению заявление Муратова А.П. и Артеменко Н.В. о пропуске Реутовой И.А. срока исковой давности по требованиям о признании права

собственности на 1\2 долю в недвижимом имуществе, который Муратов А.П. исчисляет с момента заключения 03.03.2005 г. соглашения о разделе имущества.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ суд

Р Е Ш И Л :

Реутовой Ирине Александровне в удовлетворении исковых требований к Муратову Александру Павловичу, Артеменко Наталье Викторовне об истребовании 1\2 доли земельного участка площадью 1500 кв.м и незавершенного строительством жилого дома, расположенных по адресу: Саратовская область Саратовский район р.п. Соколовый ул. Радужная, д. 12, из чужого незаконного владения отказать.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд через районный суд в течение 10 дней со дня изготовления решения в окончательной форме.