

Решение  
Именем Российской Федерации

дата

Перовский районный суд адрес в составе председательствующего судьи фио, при секретаре фио, с участием прокурора фио, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-7/2019 по иску наименование организации в лице конкурсного управляющего фио к фио, фио, фио, фио о выселении, встречному иску фио к наименование организации в лице конкурсного управляющего фио о признании права собственности на жилое помещение, признании договора заключенной сделкой, обязанности произвести государственную регистрацию, прекращения права собственности на жилое помещение,

Установил:

Истец наименование организации в лице конкурсного управляющего фио обратился в суд с иском к фио, фио, фио, фио о выселении. В обоснование исковых требований указал, что наименование организации является собственником квартиры, расположенной по адресу: адрес, которое включено в конкурсную массу, в связи с чем подлежит реализации, однако в указанном жилом помещении проживают фио, фио Е,И., фио, фио, не имея для этого законных оснований, так как договор дарения квартиры в пользу фио не пошел государственную регистрацию, в связи с чем фио, фио Е,И., фио, фио подлежат выселению из спорного жилого помещения.

фио предъявил встречный иск к наименование организации в лице конкурсного управляющего фио о признании права собственности на жилое помещение, признании договора заключенной сделкой, обязанности произвести государственную регистрацию, прекращения права собственности на жилое помещение. В обоснование иска указал, что он работал в наименование организации с дата по дата В период трудовой деятельности, дата между наименование организации и фио был заключен договор дарения квартиры, расположенной по адресу: адрес, по условиям которого работодатель наименование организации подарил указанную квартиру фио, как сотруднику организации с условием отработки 6 лет, которые он отработал. дата был подписан акт приема-передачи квартиры, дата фио, фио. фио. фио, были зарегистрированы по месту жительства по спорному адресу, фактически там проживают с указанного времени, оплачивая коммунальные услуги, однако зарегистрировать переход права собственности фио не может, так как на квартиру наложен арест, поскольку в отношении наименование организации введено конкурсное управление. С учетом изложенного, фио просит признать за ним право собственности на квартиру, расположенную по адресу: адрес, признать договор дарения заключенной сделкой, зарегистрировать право собственности, прекратив право собственности на данную квартиру за наименование организации.

В суд истец наименование организации в лице конкурсного управляющего фио явку представителя не обеспечил, о месте и времени рассмотрения дела извещен, на удовлетворении требований настаивал, встречный иск не признал.

В судебном заседании ответчик фио и его представитель иск не признали, на удовлетворении встречного настаивали.

В суд ответчики по первоначальным требованиям, третьи лица по встречным требованиям фио. фио. фио не явились.

В судебном заседании представитель 3-го лица наименование организации исковые требования поддержали, встречный иск не признал, представил письменные возражения.

В суд 3-е лица УФСГРКиК по адрес, УФССП по адрес, явку представителя не обеспечили.

Суд, выслушав объяснения представителей сторон, заключение прокурора, полагавшего отказать в удовлетворении первоначального иска и удовлетворении встречных исковых требований. Иск исследовав материалы дела, оценив, представленные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, приходит к следующему.

Судом установлено, что ФИО работал в наименование организации с дата по дата, о чем свидетельствует копия трудовой книжки. Дата между наименованием организации и ФИО был заключен договор дарения квартиры, расположенной по адресу: адрес. Из условий договора следует, что работодатель наименование организации подарил указанную квартиру ФИО, как сотруднику организации с условием отработки 6 лет. На основании п. 6 договора дарения недвижимости, по окончании срока отработки, квартира окончательно переходит в собственность одариваемого, то есть ФИО.

По условиям п. 7 заключенного договора дарения недвижимости от дата регистрация должна быть произведена после подписания акта приема-передачи. После отработки сроком 6 лет генеральный директор наименование организации передал квартиру ФИО, о чем свидетельствует акт приема-передачи от дата. Более того, вместе с актом приема-передачи был передан подлинник свидетельства о государственной регистрации права 77АМ № 633161 и доверенность на государственную регистрацию перехода права собственности.

Как следует из материалов дела, дата ФИО, ФИО, ФИО, были зарегистрированы по месту жительства по спорному адресу, фактически там проживают с указанного времени, оплачивая коммунальные услуги.

Таким образом, указанные действия фактически свидетельствуют о воле сторон по договору дарения данного имущества, так как спорная квартира была передана ФИО с отлагательным условием, отработки в течение 6 лет, что было выполнено истцом по встречному иску.

Как следует из материалов дела дата Арбитражный суд адрес в отношении наименования организации ввел процедуру наблюдения, где назначен временным управляющим ФИО дата Арбитражный суд адрес признал несостоятельным банкротом наименование организации, где назначен конкурсным управляющим ФИО дата Арбитражный суд адрес прекратил полномочия руководителя наименование организации, тогда как, на момент заключения дата акта приема-передачи квартиры между ФИО К,В. и руководителем наименование организации, последний имел полное законное право подписывать такой акт, как руководитель организации, так как полномочия его сняты были судом только дата дата Арбитражный суд адрес обязал снять ранее, наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжаться имуществом должника.

Таким образом, в настоящий момент ФИО лишен возможности осуществить государственную регистрацию перехода права собственности по причине изложенной выше.

В ходе судебного разбирательства в качестве свидетеля был допрошен ФИО, который показал, что работал генеральным директором наименование организации, он лично подписал с ФИО договор дарения данной квартиры, после истечения 6 лет, как предусмотрено договором, с ФИО подписан акт-приема передачи квартиры, так как с его стороны были выполнены все обязательства.

У суда нет оснований не доверять показаниям свидетеля, так как свидетель не заинтересован в исходе дела.

Из материалов дела следует, что дата Арбитражный суд адрес принял решение об отказе наименования организации в удовлетворении исковых требований о признании

указанного договора дарения недействительным, не установив наличия вреда правам кредитора а в результате заключения договора дарения, так как переход права собственности мог быть только в случае исполнения обязательства в виде трудовых обязанностей в течение 6 лет, что выполнялось ф.и.о.

В силу [ст. 420](#) ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со [ст. 432](#) ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно [ст. 434](#) ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами.

В соответствии с [п. 1 ст. 161](#) ГК РФ должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения: 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами; 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую сумму прописью, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки. (в ред. Федерального закона от дата N 100-ФЗ).

В соответствии с [п. 2 ст. 218](#) ГК 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.

В силу [п. 3 ст. 154](#) ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

В соответствии с [абз. 1 п. 1 ст. 572](#) ГК РФ 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 [п. 3 ст. 574](#) ГК РФ договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

В силу [п. 1 ст. 131](#) ГК РФ, 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 силу [ст. 165](#) ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки.

Как следует из норм Федерального закона от дата N 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 представляются 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.

Исходя из решений Конституционного Суда Российской Федерации, 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 упрочнению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться

Согласно Федеральному [закону](#) от дата N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре (далее - ЕГРП) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

На основании Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от дата N 10/22 адрес "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Разрешая заявленные требования по существу, суд исходя из вышеуказанных правовых норм, оценивая имеющиеся доказательства в совокупности, и учитывая, что закон связывает заключенность договора дарения недвижимого имущества с моментом передачи дарителем недвижимого имущества одаряемому, фактического поступления недвижимого имущества во владение одаряемого, государственной регистрацией сделки, приходит к выводу о том, что между сторонами заключен договор дарения, по которому наименование организации подарил квартиру фео, составленный надлежащим образом в письменной форме, квартира фактически передана фео, что свидетельствует о воле сторон. Более того, в данном случае, договор дарения содержал отлагательные условия, которые согласно ст. 157 ГК РФ считаются в том числе, исполнение работником, принятых трудовых обязанности в течение 6 лет, что было выполнено фео с момента наступления данного отлагательного условия договор дарения будет совершенным и право собственности перейдет от работодателя к работнику, что не противоречит закону.

Учитывая, при заключении договора дарения квартиры стороны действовали в соответствии с п. 3 ст. 10 ГК РФ разумно и добросовестно, договор дарения содержит предусмотренные правом общие условия, необходимые для совершения сделки, при этом, договор не был зарегистрирован в Управлении и Росреестра по адрес по независимым от фео причинам, о чем изложено выше, то требования фео о признании права собственности на данное имущество подлежат удовлетворению.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным, признать за фео право собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: адрес, погасив запись о праве собственности на указанное жилое помещение за наименование организации. В соответствии со ст. 17,18 Закона РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество» решение суда является основанием для регистрации права собственности за фео

По мнению суда, фио излишне заявлены требования о признании договора заключенным, обязанности зарегистрировать право собственности, прекращения права собственности, так как данные требования фактически разрешаются путем признания права собственности на спорное имущество за фио, так как являются производными по исполнению решения суда.

Учитывая, что фио и члены его семьи фио, фио, фио на законных основаниях проживают в квартире, за фио признано право собственности на спорное жилое помещение, то соответственно оснований для из выселения не имеется и по этой причине в удовлетворении исковых требований наименование организации в лице конкурсного управляющего фио к фио, фио, фио, фио о выселении надлежит отказать.

Суд не соглашается с доводом наименование организации и третьего лица наименование организации о том, что договор дарения не был зарегистрирован, хотя в дата был закон об обязательной государственной регистрации перехода права собственности, в связи с чем сделка должна быть совершена в надлежащей форме, а этого выполнено не было, поскольку в данном случае учитывается, что договор дарения был исполнен сторонами, более того, содержал отлагательные условия, которые были выполнены фио Довод о то, что правовые последствия по сделке возникают только после государственной регистрации перехода права собственности, не может служить поводом для удовлетворения иска, так как с учетом изложенных обстоятельств, фио был лишен возможности зарегистрировать свое права, тогда как по факту сделка была исполнена, о чем указано выше, что является основанием для признания за ним права собственности. Довод третьего лица о том, что фио пропущен срок исковой давности объективного подтверждения не нашел, так как в данном случае срок исковой давности истцом по встречному иску не пропущен, поскольку договор дарения имел отлагательные условия, при этом, акт приема-передачи подписан в дата, в связи с чем срок исковой давности не пропущен. Довод о том, что акт приема-передачи и договор подписан другим числом, с целью лишения состава конкурсной масс, объективного подтверждения не нашел, так как фио проживает по спорному адресу с дата, то есть дат подписания договора, что опровергает доводы о заключении договора и акта иными числами. Довод о том, что в суд не представлен трудовой договор с фио, более того, на него с дата не отчисляются взносы в пенсионный фонд, в связи, с чем отсутствуют правовые основания для передачи ему в собственность квартиры, не может служить поводом для отказа в иске Хижняку К.В., так как его трудовые отношения никем не оспариваются, более того, в материалах дела имеется копия трудовой книжки, что подтверждает нахождение в трудовых отношениях с данной организацией, при этом. отчисления в пенсионный фонд относится к компетенции работодателя, а не работника. Довод о том, что данная сделка является мнимой не может быть учтен в данном случае, так как иск о признании сделки мнимой никто не заявлял. Более того, не приведены убедительные доводы мнимости сделки, а сам по себе факт нахождения наименование организации на стадии банкротства, у которого данная квартира является единственным имуществом должника, об этом не свидетельствует. Довод о том. что стоимость квартиры менее рыночной не является препятствием для признания права собственности, так как договор дарения является безвозмездной сделкой. Довод о том, что фио не оплачивал налог на квартиру, не является препятствием в признании права собственности на жилое помещение за фиоВ, так как в данном случае право собственности признается по решению суда, поскольку возник спор о принадлежности спорного жилого помещения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд:

Решил:

В удовлетворении исковых требований наименование организации в лице конкурсного управляющего фио к фио, фио, фио, фио о выселении – отказать.

Встречному иск фио к наименование организации в лице конкурсного управляющего фио о признании права собственности на жилое помещение, признании договора заключенной сделкой, обязанности произвести государственную регистрацию, прекращения права собственности на жилое помещение удовлетворить частично.

Признать за фио право собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: адрес.

В остальной части иска – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца.

Судья: