**Признание сделки купли-продажи недвижимого имущества действительной**

Житикаринский районный суд Костанайской области в составе: председательствующего судьи Журуновой А.Х. при секретаре судебного заседания Кульбатыровой И.Б. рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску: ААЖ к О.Т.В., О.В.В., о признании сделки действительной

Ответчик О.Т.В. по договору купли-продажи от 22 мая 2020 года продала истцу А.А.Ж. принадлежащее ей на праве собственности недвижимое имущество, расположенное по адресу: город Житикара, . микрорайон, .дом, нежилое помещение . за 3 000 000 тенге. Однако О.Т.В. уклоняется от регистрации сделки в уполномоченным органе.

В подтверждение состоявшейся сделки ответчик 22 мая 2020 года выдала истцу правоустанавливающие документы. Сделка купли-продажи фактически исполнена сторонами, по своему содержанию не противоречит действующему законодательству и не нарушает прав третьих лиц. С момента совершения сделки истец несет бремя содержания данного недвижимого имущества.

В этой связи, просит суд признать действительной сделку купли-продажи недвижимое имущество, расположенное по адресу: город Житикара, .. микрорайон, .. дом, нежилое помещение .., заключенную между ним и О.Т.В. от 22 мая 2020 года.

В судебном заседании истец А.А.Ж., представитель истца Нигметов С.Д. уточнив заявленные требования, поддержали их, просили признать сделку купли-продажи от 22 мая 2020 года действительной.

Ответчик О.Т.В. в суде иск признала в полном объеме, пояснив суду, что 22 мая 2020 года между ней и истцом состоялась сделка по купле-продажи, принадлежащего ей недвижимого имущества, расположенного по адресу: город Житикара, .. микрорайон, .. дом, нежилое помещение.

Сумма сделки составила 3 000 000 тенге, деньги она получила, претензий не имеет, сделка соответствовала ее волеизъявлению. Против удовлетворения иска не возражает. Последствия признания иска ей разъяснены и понятны. Ответчик О.В.В. иск признал, пояснив, что при совершении сделки он дал свое нотариальное согласие на продажу недвижимости, последствия признания иска ему разъяснены и понятны.

В силу статьи 235 части 2 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее ГК) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения и иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии со статьями 147,148 ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки это сознательно совершаемые действия, в них проявляется воля того, кто действует.

Для совершения договора (двух- или многосторонней сделки) необходимо выражение согласованной воли двух сторон. Согласно положений статьи 155 части 1 ГК сделки, подлежащие государственной регистрации, считаются совершенными с момента их регистрации.

Судом установлено, что правообладателем недвижимого имущества, расположенного по адресу: город Житикара, .. микрорайон, .. дом, нежилое помещение 2, является О..Т.В. На основании договора купли- продажи от 22 мая 2020 года О.Т.В. продала вышеуказанное недвижимое имущество А.А.Ж. за 3 000 000 тенге.

Факт получения денег подтверждается показаниями самой О.Т.В., а также собственноручной подписью собственника в соглашении о задатке. В ходе судебного разбирательства установлено, что с октября 2019 года истец фактически владеет данным недвижимым имуществом, несет бремя его содержания.

Согласно статьи 393 ГК договор считает заключенным, когда между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным его условиям. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые признаны существенными законодательством или необходимы для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Анализируя письменные доказательства, суд приходит к выводу, что между собственником О.Т.В. и А.А.Ж. достигнуто соглашение по всем существенным условиям сделки купли- продажи недвижимого имущества. Кроме того, сделка исполнена при самом ее совершении, а именно денежные средства в размере 3 000 000 тенге переданы О.Т.В., а последняя передала истцу правоустанавливающие документы на данный объект, и сам предмет сделки недвижимое имущество.

Судом были исследованы все доказательства, подтверждающие бесспорность наличия воли продавца на отчуждение недвижимого имущества и передачи денег за него. Содержание заключенной между сторонами сделки не противоречит законодательству и не нарушает прав третьих лиц.

В силу статьи 406 ГК договор купли-продажи считается исполненным с момента исполнения продавцом обязанности передачи товара покупателю. Обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент предоставления товара в распоряжение покупателя (статья 410 ГК).

Согласно части 1 статьи 188 ГК право собственности и другие права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Поэтому совершить сделку в отношении недвижимого имущества собственник вправе только после государственной регистрации своих прав.

Ответчики признали исковые требования, что согласно статьи 171 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) влечет удовлетворение исковых требований. Заявленное ответчиками признание иска не противоречит закону, не нарушает чьи-либо права, свободы и законные интересы, в связи с чем, принято судом. В связи с чем, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца.

Решение суда об удовлетворении иска является основанием для регистрации права собственности на данное недвижимое имущество за истцом А.А.Ж.. На возмещении судебных расходов, оплаченных при обращении с иском в суд, истец не настаивает

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд РЕШИЛ: Иск ААЖ к О.Т.В., О.В.В., о признании сделки действительной удовлетворить. Признать сделку купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу город Житикара, . микрорайон, . дом, нежилое помещение 2, на земельных участках с кадастровыми номерами …., …., …, …, заключенную 22 мая 2020 года между А.А.Ж. и О.Т.В. действительной.

Признать сделку купли-продажи недвижимого имущества действительной

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан

Адвокат Юрист Юридическая услуга Гражданские Уголовные Административные Арбитражные дела споры Защита Компания Адвокатская контора Алматы Казахстан