

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Москва

20 апреля 2022 года

Тверской районный суд города Москвы в составе: председательствующего ., при секретаре Моңделе С.К., с участием представителя истца ФИО6, ответчика ФИО1 и ее представителя ФИО7, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-393/2022 по исковому заявлению ФИО9 к ФИО1, малолетним ФИО10, ФИО11 о признании недействительной сделкой договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, применив последствий недействительности сделки в виде исключения из реестра сведений,

установил:

ФИО12 обратилась в суд с вышеуказанным иском к ФИО1, указав, что 01.06.2018 г. между ФИО15 (продавец) к ФИО2 (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимости, по которому продавец продает, а покупатель покупает жилой дом с земельным участком по адресу: <адрес> (далее – недвижимость, объекты недвижимости, спорные объекты). Фактически данные объекты недвижимости ответчику не передавались, а договор заключен с ответчиком для получения последней денежных средств материнского капитала. Стороны договорились, что после получения указанных средств заключенный договор купли-продажи недвижимости будет расторгнут. Сторонами заключена мнимая сделка. Просит признать недействительным договор купли-продажи недвижимости, заключенный 01.06.2018 г. между ФИО14 к ФИО2 о купли-продажи жилого дома с земельным участком по адресу: <адрес>, применив последствия недействительности сделки в виде исключения из реестра сведений о регистрации права собственности за ответчиком.

Определениями суда от 06.04.2021 г. и от 12.10.2021 г. определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию сторонами, в том числе: нарушение прав истца; факт заключения договора купли-продажи между сторонами; исполнение сторонами условий договора; наличие обстоятельств, являющихся основанием к признанию договора недействительным (ничтожная, оспоримая сделка); последствия недействительности сделки; соблюдение требований закона при заключении оспариваемого договора; надлежащие способ и ответчики; фактическое владение и пользование спорным имуществом истцом; фактическая передачи спорного имущества ответчику; была ли воля всех участников оспариваемой сделки на заключение, совершение и исполнение оспариваемого договора купли-продажи; исполнен ли фактически сторонами оспариваемый договор купли-продажи спорного нежилого помещения.

Определением суда от 18.04.2022 г. в качестве соответчиков привлечены малолетние ФИО26 и ФИО27

В судебное заседание истец ФИО13 не явилась, извещена, направила заявление о рассмотрении дела без ее участия, поэтому дело рассматривается без ее участия.

В судебном заседании представитель истца по ордеру ФИО6 поддержал иски требования по изложенным в иске основаниям, просил удовлетворить, пояснив, что истец заблуждалась касательно предмета сделки, намерения на отчуждение жилого дома и передачи его ответчику у нее не было и нет, заключив договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, истец ничего не получили взамен, поскольку по договоренности с ответчиком сделка будет лишь на бумаге и зарегистрирована для вида в целях получения ответчиком денежных средств материнского (семейного) капитала. Истец фактически жилой дом не освобождала, а продолжает им пользоваться, проживая в жилом помещении, несет бремя содержания до настоящего времени, воля истца не была связана с реальным отчуждением принадлежащего ей жилого дома с земельным участком.

В судебном заседании ответчик ФИО1, действующая за себя и в интересах своих детей ФИО17 и ФИО16 представитель ответчика ФИО1 – ФИО7, действующий по ордеру, с иском не согласились, просили оставить без удовлетворения, пояснив, что сделка состоялась, зарегистрирована в установленном порядке, собственниками спорного жилого дома с земельным участком являются ответчики. Истец намерено шла на сделку и заключила ее по собственной воле. Признанием сделки недействительной приведет к нарушению прав ответчиков. С ФИО28 ответчик ФИО1 проживали в фактически брачных отношениях. В момент заключения сделки ФИО1 проживала с ФИО29 в спорном жилом доме.

Выслушав участвующих лиц, допросив свидетеля, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статьям 9 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ) граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В соответствии с частью 2 статьи 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.

В силу статьи 209 Гражданского кодекса РФ право распоряжения имуществом принадлежит собственнику этого имущества. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно части 1 статьи 549 Гражданского кодекса РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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

Согласно статье 554 Гражданского кодекса РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Статьей 555 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Как следует из материалов дела, с 9 сентября 2014 года ФИО20 являлась собственником жилого дома с земельным участком по адресу: <адрес>, что подтверждается договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ между ФИО3 и ФИО21, а также свидетельством о государственной регистрации права собственности от ДД.ММ.ГГГГ (запись о регистрации в ЕГРН № от ДД.ММ.ГГГГ).

С 12 сентября 2014 года ФИО19 зарегистрирован по месту жительства по адресу: <адрес>.

01.06.2018 г. между ФИО18 (продавец) к ФИО2 (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимости, по которому продавец продает, а покупатель покупает жилой дом с кадастровым номером № и земельный участок с кадастровым номером № расположенных по адресу: <адрес>.

Право собственности к ФИО1 зарегистрировано в ЕГРН № от ДД.ММ.ГГГГ (жилой дом), № от ДД.ММ.ГГГГ (земельный участок).

Ответчик с 22 августа 2006 года зарегистрирована по адресу: <адрес>, что подтверждается адресной справкой от 16.042021 г.

Истец с 12 сентября 2014 года зарегистрирована по адресу: <адрес>.

Таким образом, судом установлено, что с 7 июня 2018 года собственником спорных жилого дома с земельным участком является ФИО1 на основании договора купли-продажи недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ, который его сторонами подписан и зарегистрирован в установленном законом порядке.

Согласно свидетельствам о рождении, матерью ФИО22, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, и ФИО23, ДД.ММ.ГГГГ года рождения является ФИО1.

Как установлено из предоставленных в судебном заседании стороной ответчика выписок из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, собственниками жилого дома с кадастровым номером № и земельного участка с кадастровым номером № расположенных по адресу: <адрес>, с ДД.ММ.ГГГГ являются ФИО1, ФИО24, ФИО25.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Защита гражданских прав осуществляется путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В силу статьи 153 Гражданского кодекса РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 166 Гражданского кодекса РФ (в редакции на момент спорных правоотношений) сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно пункту 1 статьи 170 Гражданского кодекса РФ, мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

По смыслу пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса РФ мнимая сделка не порождает никаких правовых последствий и, совершая мнимую сделку, стороны не имеют намерений ее исполнять либо требовать ее исполнения.

Таким образом, истец должен доказать, что при совершении сделки стороны не только не намеревались ее исполнять, но и то, что оспариваемая сделка действительно была не исполнена.

Как указал Пленум Верховного Суда РФ в пункте 86 постановления от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (п.1 ст.170 ГК РФ); следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Например, во избежание обращения взыскания на движимое имущество должника заключить договоры купли-продажи или доверительного управления и составить акты о передаче данного имущества, при этом сохранив контроль соответственно продавца или учредителя управления за ним.

Равным образом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании пункта 1 статьи 170 ГК РФ.

По смыслу закона под исполнением сделки купли-продажи недвижимости следует понимать в соответствии с положениями статьями 224, 398, пунктом 1 статьи 549, абзацем 2 пункта 1 статьи 556 ГК РФ совершение продавцом действий по передаче объекта договора.

Обращаясь в суд с иском ФИО30 указывает на мнимость заключенной сторонами сделки по купле-продаже недвижимости от 01.06.2018 г. ввиду наличия между сторонами сделки устного соглашения о ее мнимости с последующим ее расторжением и отсутствием у истца намерения производить отчуждение недвижимого имущества.

В судебном заседании в качестве свидетеля допрошен ФИО31 который пояснил, что он является сыном истицы, с ФИО2 он проживал без регистрации брака, сделка по купле-продаже жилого дома с земельным участком по адресу: <адрес> заключалась между ФИО32 и ФИО2 для получения последней средств материнского (семейного) капитала и не предполагалось, что ФИО34 должна была передать жилое помещение. У ФИО33 другого жилого помещения нет, поэтому она не была намерена реально отдать жилой дом.

Из доводов иска и пояснений стороны истца установлено, что ФИО35 заблуждалась касательно предмета сделки, намерения на отчуждение жилого дома с земельным участком и передачи их ответчику у нее не было и нет, заключив договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, она ничего не получила взамен, поскольку по договоренности с ответчиком сделка будет лишь на бумаге и зарегистрирована для вида в целях получения ответчиком денежных средств материнского (семейного) капитала, фактически жилой дом не освобождала, а продолжает им пользоваться, проживая в нем и несет бремя содержания до настоящего времени, воля истца не была связана с реальным отчуждением принадлежащего ей жилого дома с земельным участком.

Таким образом, из представленных суду доказательств, доводов иска, пояснений стороны истца и показаний свидетеля суд установил, что ФИО36 заблуждалась касательно предмета сделки, намерения на отчуждение жилого дома и передачи его ответчику у нее не было и нет, заключив договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, она ничего не получила взамен, поскольку по договоренности с ответчиком сделка будет лишь на бумаге и зарегистрирована для вида в целях получения ответчиком денежных средств материнского (семейного) капитала.

Также судом установлено, что истец фактически жилой дом с земельным участком не освобождала, а продолжала и продолжает ими пользоваться, проживая в доме, несет бремя содержания до настоящего времени, воля истца не была связана с реальным отчуждением принадлежащего ей жилого дома с земельным участком.

При таких обстоятельствах, требование истца к ответчикам о признании недействительной сделкой договор купли-продажи квартиры, является обоснованными и подлежит удовлетворению.

Поскольку требование о применении последствий недействительности мнимой сделки является производным от основного требования о признании сделки недействительной, которое удовлетворено судом, учитывая, что наличие в ЕГРН записей о регистрации права собственности ответчиков на спорные жилой дом с земельным участком нарушает право истца и может послужить препятствием для последующей регистрации права истца на указанные объекты недвижимости, а также в целях исключения неясностей решения суда, требование о применении последствий недействительности мнимой сделки в виде исключения из ЕГРН сведений о праве собственности ответчиков является обоснованным и подлежит удовлетворения.

Поскольку требования истца удовлетворены, следовательно, в порядке статьи 98 Гражданского процессуального кодекса РФ с ответчиков в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы истца в виде государственной пошлины при подаче иска в суд в размере 400 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

р е ш и л :

исковые требования ФИО37 к ФИО1, малолетним ФИО38, ФИО39 о признании недействительной сделкой договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, применив последствий недействительности сделки в виде исключения из реестра сведений, удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных средств от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО45 (продавец) и ФИО2 (покупатель) о купле- продажи жилого дома с кадастровым номером № и земельного участка с кадастровым номером №, расположенных по адресу: <адрес>.

Применить последствия недействительности сделки в виде исключения из Единого государственного реестра недвижимости записей о регистрации права собственности ФИО1, ФИО43, ФИО44 на жилой дом с кадастровым номером № и земельный участок с кадастровым номером № расположенных по адресу: <адрес>.

Взыскать солидарно с ФИО1, ФИО40, ФИО41 в пользу ФИО42 судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 400 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы.

Мотивированное решение составлено 20 апреля 2022 года.

Судья

XXXXXXXXXXXXXXXX