

УИД 42RS0011-01-2020-000313-16

Гражданское дело № 2-650/2020

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Ленинск-Кузнецкий Кемеровской области

12 августа 2020 года

Ленинск-Кузнецкий городской суд Кемеровской области

в составе председательствующего судьи Орловой Н.В.

при секретаре Бикеевой Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Нестерова С. В. к Нестеровой М. И. о восстановлении срока исковой давности, признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛ:

Нестеров С.В. обратился в суд с вышеуказанным иском, просит восстановить пропущенный срок давности для признания договора купли-продажи на недвижимое имущество по адресу: <адрес>, от <дата> недействительным, признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи на недвижимое имущество по адресу: <адрес>, от <дата>, заключенный между Нестеровым С.В. и Нестеровой М.И.

Исковые требования мотивированы следующим. Указано, что <дата> между истцом и ответчицей составлен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, согласно которому Нестерова М.И. должна была выплатить истцу денежные средства в сумме ... рублей за покупку ею жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>. Договор составлялся в агентстве «Недвижимость» по <адрес>. Согласно договоренности данный дом Нестерова М.И., которая приходится истцу родственником, приобретала у истца дом под материнский капитал с условием, что через месяц после получения ею денежных средств за счет материнского капитала она данный дом вернет истцу в собственность. Какие-либо денежные средства от ответчицы ни истец, ни члены его семьи не получали, денежные средства были переданы Нестеровой М.И. лично в руки. Ни истец, ни члены его семьи из дома не выезжали, регистрации не меняли, продолжают проживать в данном доме по настоящее время. В связи с тем, что в настоящее время Нестерова М.И. заявляет право собственности на данный дом, хотя фактически им никогда не владела, и денежные средства за него не выплачивала, возникла необходимость в признании сделки купли-продажи данного дома недействительной. Поскольку истец был введен ответчиком в заблуждение, с учетом того, что она является родственником и истец надеялся на ее совесть и порядочность, до настоящего времени с вопросом о признании сделки недействительной истец не обращался. Истец ссылается на ст.166 ГК РФ. Указывает, что, исходя из положения данной статьи, следует, что признание сделки недействительной возможно в силу недобросовестности одной из сторон сделки. В связи с тем, что действия ответчика привели к нарушению действующего законодательства, а также к наступлению неблагоприятных для истца последствий, и, учитывая, что со стороны ответчика условия сделки выполнены не были, т.е. денежные средства истцу не передавались, ответчик в фактическое владение домом не приступил, условия устной договоренности не выполнили, истец считает, что имеются все основания для признания сделки купли-продажи недвижимого имущества по адресу: <адрес> недействительной. Истец ссылается на положения ст.196, ст.205 ГК РФ, указывает, что о нарушении своего права он узнал в 2019 году, когда ответчик выставил дом истца на продажу, при этом, не

уведомив о таком намерении и не выполнив условия договора купли-продажи недвижимого имущества. Истец считает, что пропустил срок исковой давности по уважительной причине ввиду введения истца в заблуждение, путем обмана и злоупотребления доверием, что выразилось в серьезном нарушении права и законных интересов истца. В декабре 2019 года в адрес ответчика была направлена претензия о досудебном урегулировании вопроса о признании договора купли-продажи недействительным, которую ответчик проигнорировал.

В судебное заседание истец, надлежаще извещенный о времени и месте судебного заседания, не явился, направил письменные объяснения, которые, по сути, воспроизводят доводы иска.

Интересы истца в суде представляла Нестерова А.Н., действующая на основании нотариально удостоверенной доверенности, которая исковые требования поддержала согласно доводам и обстоятельствам иска, пояснила также, что Нестеров С.В. не сразу рассказал ей о совершенной им сделке, о ней она узнала гораздо позднее, если бы она знала о его намерениях, то воспрепятствовала бы ему совершить эту сделку путем отговора от ее совершения, отметила, что в доме оставались жить она, истец, их ребенок, ответчица не ввозила в дом своих вещей.

В судебном заседании представитель стороны истца адвокат Потребников С.С., действующий на основании ордера и удостоверения, пояснил, что сторона истца иск поддерживает на основаниях и доводах, изложенных в исковом заявлении.

В судебное заседание ответчица Нестерова М.И. не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась надлежаще, по существу исковых требований она направила в адрес суда возражения. Согласно возражениям ответчицы, истец ни разу не предъявлял к ней никаких возражений либо претензий по сделке купли-продажи от <дата>, до подачи иска у ответчицы с истцом были родственные отношения, он проживал с ответчицей и третьим лицом Нестеровым П.В. в одной квартире в <адрес>, вместе проводили праздники и выходные, истец имел возможность выразить свое несогласие ответчику в любое удобное для него время, но этого не происходило. Ответчица и ее супруг как собственники дома разрешили проживать в нем истцу, в связи с тем, что переехали в <адрес> и за домом некому было присматривать, считает, что воспользовавшись их отсутствием истец пытается отнять их недвижимость безосновательно. Ответчица просит применить срок исковой давности в отношении требований истца и отказать в удовлетворении иска в полном объеме.

В суд третьи лица Нестеров П.В., Корнеев А.О., Нестерова К.П., а также представитель третьего лица Государственного учреждения - Управления Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Ленинске-Кузнецком Кемеровской области (межрайонное) не явились, о времени и месте судебного заседания извещались надлежащим образом, о причинах неявки не сообщали.

Суд, заслушав участников процесса, показания свидетелей, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ст.35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Согласно п.1 ст.549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя

земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно ст.550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Согласно п.1 ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно ст.554 ГК 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.

Согласно ст.555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Согласно ст.556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п.1 ст.558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Согласно п.2 ст.558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно п.2 ст.1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Согласно п.5 ст.10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Согласно п.1 ст.166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно п.5 ст.166 ГК РФ заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

В соответствии со статьей 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п.3 ст.123 Конституции РФ и статьи 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом установлено, что согласно договору купли-продажи жилого дома и земельного участка, заключенному между Нестеровым С.В. (продавец) и Нестеровой М.И. (покупатель) <дата>, продавец продал, а покупатель купил на праве собственности жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>.

Сам факт подписания между сторонами данного договора сторонами подтвержден и никем другим не оспорен.

Согласно п.5 данного договора цена отчуждаемых объектов недвижимости по соглашению сторон составляет ... рублей, из них сумма в размере ... рублей – стоимость жилого дома, сумма в размере ... рубля – стоимость земельного участка.

Дом приобретался за счет кредитных средств, предоставляемых ООО «Недвижимость +» согласно договору ипотечного займа для приобретения жилья под материнский капитал <номер> от <дата>. Данное обстоятельство подтверждено в том числе и документально предоставленной информацией из УПФР в г. Ленинске-Кузнецком Кемеровской области (межрайонное) по запросу суда.

Согласно п.2 ст.408 ГК РФ кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

Согласно п.7 данного договора расчет между сторонами осуществлен в следующем порядке: денежные средства за жилой дом в сумме ... рублей оплачены покупателем продавцу до подписания настоящего договора за счет средств ипотечного займа, полученного в ООО «Недвижимость +», сумма в размере ... рубля за земельный участок оплачена продавцу за счет собственных средств покупателя полностью до подписания настоящего договора.

Таким образом, указанный п.7 договора фактически является той самой распиской в получении истцом исполнения ответчицей обязательства по оплате приобретаемого имущества.

Согласно п.13 данного договора настоящий договор является актом приема-передачи объекта недвижимости.

Не будет, вопреки позиции стороны истца, являться в данном случае юридически значимым обстоятельством, пользовалась ли фактически домом истица после его приобретения или нет, ввозила ли в него свои вещи или нет и т.п. Тот факт, что в доме остались проживать после совершения сделки купли-продажи от <дата> истец, его супруга и их ребенок, не противоречит тому, что по согласованию с собственником дома указанные лица вполне могут в нем проживать, что, к тому же не противоречит и п. 11 данного договора.

Данные объекты недвижимости до отчуждения их в пользу Нестеровой М.И. принадлежали истцу единолично, в режиме совместной собственности супругов не находились, ни чье согласие на его отчуждение ему не требовалось.

Данный договор от <дата> соответствует требованиям, предъявляемым законом к такому роду договоров (§ 7 главы 30 ГК РФ).

На основании данного договора от <дата> в ЕГРН было в соответствии с требованием закона зарегистрировано право Нестеровой М.И. на вышеуказанные объекты недвижимости.

Допрошенные судом свидетели со стороны истца Нестеров В.М., Нестерова Н.И. (родители истца) при обсуждении намерений сторон и условий сделки до ее совершения, в момент совершения сделки не присутствовали, поэтому не могут утверждать, что сделка имеет порок. Их показания строятся на их личных предположениях и рассказах истца, помочь которому в силу их близкого родства им хочется. О допросе каких-либо иных свидетелей сторона истца не заявляла.

Суд считает, что стороной истца не было убедительно доказано ни одно из оснований недействительности сделок, предусмотренных § 2 главы 9 ГК РФ.

В дальнейшем, в соответствии с обязательством от <дата>, нотариально удостоверенным, право собственности на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес> трансформировано в равнодолевую собственность Нестеровой М.И., Нестеров П.В., Корнеев А.О., Нестерова К.П., о чем также имеются записи в ЕГРН. Переход права собственности к указанным лицам истцом не оспаривался.

В настоящее время истец утверждает, что на самом деле договор от <дата> является недействительным, Нестерова М.И. не выплачивала ему выкупной стоимости за данные объекты недвижимости, а потому в судебном порядке он оспаривает данный договор, сам признавая при этом, что срок исковой давности им пропущен, но полагает, что пропущен он по уважительной причине.

Согласно ст.195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно п.1 ст.181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

Согласно п.2 ст.181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Согласно ч.3 ст.1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Таким образом, Нестеров С.В., будучи участником гражданских правоотношений должен действовать добросовестно, проявлять должную осмотрительность при совершении юридически значимых действий. Нестеров С.В. подписал оспариваемый им договор <дата>, с пунктом 7 данного договора, касающегося расчета по договору, он ознакомлен был соответственно не позднее <дата>. Таким образом, если денежные средства в счет приобретаемого имущества, ему не были переданы до подписания договора, а п.7. договора говорит именно о том, что расчеты в полном объеме произведены между покупателем и продавцом до подписания договора, то соответственно о таком нарушении его прав ему должно было бы быть известным уже <дата>. Он же обратился в суд с требованием о признании данной сделки недействительной за пределами сроков исковой давности (<дата>). Согласно ч.2 ст.199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ст.205 ГК РФ в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут

признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Согласно п.12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" в соответствии со статьей 205 ГК РФ в исключительных случаях суд может признать уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца - физического лица, если последним заявлено такое ходатайство и им представлены необходимые доказательства.

Истец - совершеннолетнее лицо, психических заболеваний он не имеет, доказательств нахождения его в болезненном состоянии, искажающем реальную действительность, в юридически значимый период, нет, доказательств обратного не представлено, а потому презумпция дееспособности позволяет считать, что истец отвечает за действия им производимые и понимает значение происходящих с ним событий, а потому его довод о том, что причина пропуска срока исковой давности является уважительной ввиду введения истца в заблуждение, путем обмана и злоупотребления доверием, является несостоятельным. В целом доказательств, свидетельствующих о наличии обстоятельств, препятствующих своевременному обращению в суд за защитой предполагаемого нарушенного права применительно к положениям ст. 205 ГК РФ, стороной истца не представлено. Оснований для восстановления срока исковой давности для истца нет. Оснований для приостановления течения срока исковой давности или его перерыва тоже нет.

Таким образом, исковые требования Нестерова С.В. удовлетворению не подлежат.

Учитывая, что иск Нестерова С.В. судом не удовлетворен, возложение возмещения судебных расходов на сторону ответчика является невозможным в силу ч.1 ст.98 ГПК РФ.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать в восстановлении срока исковой давности по требованию Нестерова С. В. к Нестеровой М. И. о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, заключенного <дата> между Нестеровым С. В. и Нестеровой М. И..

Отказать в удовлетворении исковых требований Нестерова С. В. к Нестеровой М. И. о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества: жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, заключенного <дата> между Нестеровым С. В. и Нестеровой М. И..

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Кемеровский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Ленинск-Кузнецкий городской суд Кемеровской области в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 19.08.2020.

Судья: подпись Н.В. Орлова

Подлинный документ находится в гражданском деле № 2-650/2020 Ленинск-Кузнецкого городского суда Кемеровской области, г. Ленинск-Кузнецкий Кемеровской области.



