

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г.Омск

11 декабря 2023 года

Кировский районный суд г.Омска в составе председательствующего судьи Симахиной О.Н., при секретаре судебного заседания Трифионовой Ю.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Торпитко Ирины Давидовны к З [REDACTED] Петру Давыдовичу о признании договора дарения недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Торпитко И.Д. обратилась в Кировский районный суд г. Омска с названным иском. В обоснование требований указала, что с 23.12.2008г. является собственником 1/2 доли в праве собственности на домовладение № 6, а также единоличным собственником домовладений № 6/4, № 6/3, расположенных по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону от 23.12.2008г. Кроме того, истец владеет 1/2 доли на праве общей долевой собственности в отношении земельного участка общей площадью 2 328 кв.м., который расположен относительно вышеназванных жилых домов. Указанный земельный участок в натуре не разделен. 07.06.2022г. истец посредством договора дарения с ответчиком, безвозмездно передала последнему в дар жилой дом, общей площадью 70 кв.м. с инвентарным номером 6661812 литер В, расположенный по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6/3, кадастровый номер 55:36:130126:5279. Услугу по составлению договора дарения оказывали сотрудники БУ «МФЦ», расположенного по адресу: г. Омск, пр. Комарова, д. 11. Впоследствии, в 2023 году истец при прочтении текста договора дарения обнаружила, что наряду с жилым домом, ответчику был подарен земельный участок в размере 1/2 доли, принадлежащий истцу на праве общей долевой собственности. То есть, произошло отчуждение жилого дома № 6/3 вместе с земельным участком, на котором, в том числе, находятся другие жилые дома, принадлежащие истцу на праве собственности (№№ 6/4, и 1/2 доли дома № 6), что является незаконным и порождает нарушенное право у истца, восстановить которое возможно только посредством судебной защиты. Совершая дарение, истец выражала волю на дарение земельного участка, находящегося под домом № 6/3, а не всего земельного участка, на котором расположены и иные жилые дома истца, не входящие в предмет дарения. На основании изложенного, просила признать недействительным договор дарения от 27.06.2022г., заключенного между истцом и ответчиком в отношении жилого дома площадью 70 кв.м., инвентарный номер 6661812 литер В, кадастровый номер 55:36:130126:5279, расположенного по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6/3, а также 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищных нужд, для размещения домов ИЖС, площадью 2 328 кв.м., расположенного относительно дома с адресом: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4.

Истец Торпитко И.Д. в судебном заседании при надлежащем извещении участия не принимала.

Представитель истца Носонов Р.А., действующий на основании доверенности в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме. Указал, что истцу на праве собственности принадлежат указанные дома. На момент заключения договора дарения, дом № 6/3 полностью был в собственности Торпитко И.Д., 1/2 доля в праве собственности на дом № 6, и дом № 6/4. Относительно заявленных требований указал, что заключенный договор дарения противоречит Земельному кодексу РФ, поскольку земельный участок следует за объектом недвижимости, на нем расположено. Истец предполагала, что дарит долю в земельном участке, на котором расположен дом № 6/3. Оставшееся на участке строение №6/4 не дарила. В настоящее время истец является собственником дома № 6/4 и половины дома № 6, но без права собственности на земельный участок. При оформлении договора дарения истец доверилась сотрудникам специализированного органа, а «Росреестр» зарегистрировал так, как прописали в договоре. О том, что при заключении договора была подарена 1/2 доля в праве на земельный участок общей площадью 2 328 кв.м., узнала только в 2023 году. Кто-то в семейном кругу ей об

этом сообщил. Она не понимала, почему при регистрации сделки «Росреестр» не досмотрел. Просил применить последствия недействительности сделки, исключить запись о праве собственности [REDACTED] П.Д. на 1/2 долю в праве на земельный участок общей площадью 2 328 кв.м., и зарегистрировать право собственности за истцом. Не возражал против рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Ответчик [REDACTED] П.Д. при надлежащем извещении в судебном заседании участия не принимал.

Третье лицо Гофман Т.В., надлежаще извещенная о дате, месте и времени судебного заседания, участия в рассмотрении дела не принимала.

Суд, руководствуясь ст.ст. 167, 233 ГПК РФ, рассмотрел дело при данной явке в порядке заочного производства.

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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 силу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно 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 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 со ст.ст. 166, 167 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

Согласно пунктам 1 - 3 статьи 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;

5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

При этом пунктом 5 ст. 178 ГК РФ предусмотрено, что суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, Торпитко И.Д. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 23.12.2008г., приняла после смерти З. Е.Д., умершей 20.06.2008г., наследство, состоящее из: 1/2 доли в праве собственности на домовладение № 6 по ул. Сейфуллина в г. Омске, инвентарный номер 76527, состоящее из одного каркасно-засыпного жилого дома, сараев, сооружений, общей площадью 111,6 кв.м., в том числе жилая площадь 80,9 кв.м. Домовладение находится в общей долевой собственности с Шумковой А.П. Земельный участок совместного использования с лит. Б, В; домовладения № 6/4 по ул. Сейфуллина в г. Омске, инвентарный номер 6661811, состоящее из одного каркасно-засыпного жилого дома, общей площадью 56,8 кв.м., в том числе жилая площадь 37,1 кв.м. Уменьшение общей площади дома на 0,6 кв.м. за счет переоборудования отопительного прибора. Земельный участок совместного пользования с лит. А, В; домовладения № 6/3 по ул. Сейфуллина в г. Омске, инвентарный номер 6661812, состоящего из одного каркасно-засыпного жилого дома, общей площадью 70,0 кв.м., в том числе жилая площадь 49,1 кв.м. Земельный участок совместного пользования с лит. А, Б (т.2 л.д.12-14). Право собственности на указанное наследуемое имущество Торпитко И.Д. зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается материалами инвентаризационного, регистрационного и землеустроительного дела.

В последствии 27.06.2022г. между Торпитко И.Д. и П.Д. заключен договор дарения, из которого следует, что Торпитко И.Д. (даритель) безвозмездно передала, П.Д. (одаряемый), принял в дар в собственность следующие объекты недвижимого имущества:

- жилой дом, назначение жилое. Площадь: общая 70 кв.м. Инвентарный номер: 6661812. Литер В. Адрес (местоположение): г. Омск, Кировский АО, ул. Сейфуллина, д. 6/3, кадастровый номер 55:36:130126:5279;

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилищных нужд, для размещения домов индивидуальной жилой застройки. Площадь: 2328 кв.м. Адрес (местоположение): установлено относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, КАО, ул. С.Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4, кадастровый номер 55:36:130126:889 (т.1 л.д.10-11).

Из межевого плана (схемы) расположения земельных участков, на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130126:889 расположены строения №№ 6, 6/3 и 6/4 по ул. С.Сейфуллина (т.1 л.д.18).

Из выписки из ЕГРН от 26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-242511429 следует, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:889, расположенный по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4, принадлежит в равных долях Гофман Т.В. (с 29.11.2022г.) и П.Д. (с 30.06.2022г.).

Согласно пунктам 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Из материалов дела, пояснений представителя истца, усматривается, что Торпитко И.Д. имела намерение передать в дар П.Д. жилой дом № 6/3, расположенный по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина и часть земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:889, необходимого для обслуживания жилого дома, а не 1/2 долю в праве общей долевой собственности спорного земельного участка, общей площадью 2 328 кв.м. и расположенный на нем жилой дом № 6/3, принадлежащие Торпитко И.Д. на праве собственности.

Каких-либо доказательств обратного, что Торпитко И.Д. имела намерение подарить З. П.Д. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, где расположены объекты недвижимости, остающиеся в ее собственности, в нарушение ст. 56 ГКПК РФ стороной ответчика в материалы дела не представлено.

Согласно материалам дела, пояснениям истца, изложенным в иске, договор дарения оформлялся сотрудниками МФЦ.

Земельный кодекс (подпункт 5 пункта 1 статьи 1) называет среди основных принципов земельного законодательства принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ, отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев прямо указанных в данной норме.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее - постановление Пленума ВАС РФ № 11) разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

По смыслу приведенных норм гражданского и земельного законодательства, разъяснений постановления Пленума ВАС РФ № 11 в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса).

Анализируя изложенное, суд приходит к выводу, что в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункт 2 статьи 552 Гражданского кодекса).

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что требования Торпитко И.Д. о признании договора дарения, заключенного 27.06.2022г., недействительным, подлежат удовлетворению.

Решение является основанием для исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество записи о праве собственности З. Петра Давыдовича, 13.08.1967 г.р. на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:889 площадью 2 328 кв.м.±17 кв.м., местоположение установлено ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, КАО, ул. Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4; жилой дом площадью 70 кв.м., инвентарный номер 6661812 литер В, кадастровый номер 55:36:130126:5279, 1995 года постройки, расположенный по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6/3, и внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записи о праве собственности Торпитко Ирины Давидовны на указанное недвижимое имущество.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

При подаче искового заявления истец оплатил госпошлину в размере 300 рублей, что подтверждается чеком от 04.10.2023г.

В соответствии со статьей 98 ГПК РФ, расходы по уплате госпошлины подлежат взысканию с ответчика Потапенко Д.А. в пользу истца в размере 300 рублей.

руководствуясь ст.ст.194-198, 233-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Торпитко Ирины Давидовны (ИНН 550707002939) – удовлетворить.

Признать недействительным договор дарения от 27.06.2022г., заключенный между Торпитко Ириной Давидовной и З [REDACTED] Петром Давыдовичем (СНИЛС 062-582-850 73), в отношении жилого дома площадью 70 кв.м., инвентарный номер 6661812 литер В, кадастровый номер 55:36:130126:5279, расположенного по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6/3, а также 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищных нужд, для размещения домов ИЖС, площадью 2 328 кв.м., расположенного относительно дома с адресом: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4.

Решение является основанием для исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество записи о праве собственности [REDACTED] Петра Давыдовича, 13.08.1967 г.р. на:

- 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:889 площадью 2 328 кв.м.±17 кв.м., местоположение установлено ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, КАО, ул. Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4;

- жилой дом площадью 70 кв.м., инвентарный номер 6661812 литер В, кадастровый номер 55:36:130126:5279, 1995 года постройки, расположенный по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6/3

и внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записи о праве собственности Торпитко Ирины Давидовны на

- 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:889 площадью 2 328 кв.м.±17 кв.м., местоположение установлено ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, КАО, ул. Сейфуллина, д. 6, 6/3, 6/4;

- жилой дом площадью 70 кв.м., инвентарный номер 6661812 литер В, кадастровый номер 55:36:130126:5279, 1995 года постройки, расположенный по адресу: г. Омск, ул. С.Сейфуллина, д. 6/3.

Взыскать с [REDACTED] Петра Давыдовича в пользу Торпитко Ирины Давидовны судебные расходы по оплате госпошлины в размере 300 рублей.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Омский областной суд в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья: _____ подпись

О.Н. Симахина

Мотивированное решение изготовлено 18.12.2023г.

Судья: _____ подпись

О.Н. Симахина

Копия верна
Решение (определение) не вступил (о) в законную силу
« ____ » _____ 20____ г.
УИД 55RS0001-01-2023-005895-13
Подлинный документ находится в материалах дела 2-5998/2023 – М-5404/2023
хранящегося в Кировском районном суде г. Омска
Судья _____ Симахина О.Н.
_____ подпись
Секретарь _____
_____ подпись

