

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 сентября 2018 года

город Казань

Авиационный районный суд города Казани в составе:
председательствующего судьи А.Х. Закировой,
при секретаре судебного заседания Л.А. Билаловой,
рассмотрел в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело
по иску Гильмановой Зольфии Габдрашитовны, Хамидуллиной Альбины
Миннехановны в своих интересах и в интересах несовершеннолетних
Хамидуллина Аделя Маратовича, 2004 года рождения, и Басировой Дианы
Расилевны, 2009 года рождения, к Скворцову Владимиру Валерьевичу о
признании договора купли – продажи земельного участка и объекта
индивидуального жилищного строительства, жилого дома недействительным,
прекращении зарегистрированного права собственности и восстановления
записи в Едином государственном реестре недвижимости о праве
собственности на объекты недвижимости,

у с т а н о в и л :

З.Г. Гильманова и А.М. Хамидуллина в своих интересах и в интересах
несовершеннолетних А.М. Хамидуллина, 2004 года рождения, и Д.Р.
Басировой, 2009 года рождения, обратились в суд с иском к В.В. Скворцову в
приведенной формулировке. В обоснование иска указали, что 01 июля 2015
года между Г.Н. Гимадиевой и З.Г. Гильмановой заключен договор купли-
продажи земельного участка с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей
площадью 559,6 кв.м. по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1, жилого
дома с кадастровым номером 16:50:221101:55 общей площадью 9,3 кв.м. по
адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174, и объекта индивидуального
жилищного строительства (жилого дома) с кадастровым номером
16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м. по адресу: г. Казань, ул. Беломорская,
д.174/1. 04 августа 2015 года между З.Г. Гильмановой и А.М., А.М.
Хамидуллиными и Д.Р. Басировой заключен договор купли-продажи ½ доли в
праве общей долевой собственности на земельный участок и ½ доли в праве
общей долевой собственности на объект индивидуального жилищного
строительства (жилой дом), согласно которому последним в долевую
собственность (по 1/6 доле в праве каждому) перешли земельный участок с
кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. и объект
индивидуального жилищного строительства (жилой дом) с кадастровым
номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м., расположенные по адресу: г.
Казань, ул. Беломорская, д.174/1.

Заочным решением Авиастроительного районного суда г. Казани от 15 сентября 2016 года признан недействительным договор купли-продажи вышеуказанных жилого дома, земельного участка и объекта индивидуального жилищного строительства, заключенный между Г.Н. Гимадиевой и З.Г. Гильмановой 01 июля 2015 года; признан недействительным договор купли-продажи $\frac{1}{2}$ доли земельного участка, $\frac{1}{2}$ доли объекта индивидуального жилищного строительства, заключенный между Г.Н. Гимадиевой и З.Г. Гильмановой 04 августа 2015; стороны приведены в первоначальное положение; за Г.Н. Гимадиевой признано право собственности на земельный участок, жилой дом, объекта индивидуального жилищного строительства находящиеся по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1.

20 февраля 2017 года заочное решение суда от 15 сентября 2016 года отменено. При новом рассмотрении дела определением Авиастроительного районного суда г. Казани от 14 сентября 2017 года производство по делу по иску Г.Г. Гимадиевой к З.Г. Гильмановой, А.М. Хамидуллиной, А.М. Хамидуллину, и Д.Р. Басировой о расторжении договора купли-продажи прекращено в связи со смертью истца по делу.

В связи с этим считают, что право собственности на спорное имущество за ними не оспорено, круг лиц, имеющих правовой интерес в признании сделок недействительными, отсутствует, право собственности в отношении указанного имущества они не утратили.

Заочным решением Авиастроительного районного суда г. Казани от 21 декабря 2017 года удовлетворены иски В.В. Скворцова к А.М. Хамидуллиной в своих интересах и в интересах несовершеннолетних А.М. Хамидуллина и Д.Р. Басировой о признании утратившими право пользования жилым помещением и снятии их с регистрационного учёта. Данное заочное решение было отменено и назначено к новому рассмотрению.

В настоящее время В.В. Скворцов является титульным собственником земельного участка с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1 с расположенными на нем жилым домом с кадастровым номером 16:50:221101:55 общей площадью 9,3 кв.м. по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174 и объектом индивидуального жилищного строительства (жилым домом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м., по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1.

Считая свои права нарушенными, истцы просят признать недействительным договор купли-продажи, заключенный между В.В. Скворцовым и Г.Н. Гимадиевой; прекратить право собственности В.В. Скворцова на земельный участок с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1 с расположенными на нем жилым домом с кадастровым номером 16:50:221101:55 общей площадью 9,3 кв.м. по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174 и объектом индивидуального жилищного строительства (жилым домом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м. по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1; восстановить запись в ЕГРП о

праве общей долевой собственности за А.М. Хамидуллиной, А.М. Хамидуллиным и Д.Р. Басировой на $\frac{1}{2}$ долю в праве общей долевой собственности (по $\frac{1}{6}$ доле в праве каждому) на земельный участок с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. и объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м., расположенные по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1; восстановить запись в ЕГРН о праве общей долевой собственности за З.Г. Гильмановой на $\frac{1}{2}$ долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. и объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м., расположенные по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1; восстановить запись в ЕГРН о праве собственности за З.Г. Гильмановой на жилой дом с кадастровым номером 16:50:221101:55 общей площадью 9,3 кв.м., расположенный по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174.

Впоследствии исковые требования увеличены, помимо вышеуказанных требований истцы просят взыскать с ответчика в пользу З.Г. Гильмановой и А.М. Хамидуллиной компенсацию морального вреда в размере 1 000 рублей (л.д. 211).

В судебном заседании представитель истцов уточненные исковые требования поддержал, подтвердив изложенные в заявлении обстоятельства.

Ответчик в судебном заседании иск не признал, пояснив, что сделка является законной, поскольку Г.Н. Гимадиева она являлась собственником имущества и распорядилась им по своему усмотрению, ее право собственности не было оспорено. Имущество приобретено им до отмены заочного решения суда от 15 сентября 2016 года, в повороте которого истца отказано.

От представителя отдела по опеке и попечительству МКУ «Администрация Авиастроительного и Ново-Савиновского районов ИКМО г. Казани» и представителя третьего лица ГУ - УПФР Московского района г. Казани имеются заявления о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д. 218, 219).

От представителя третьего лица Управления Росреестра по Республике Татарстан имеется отзыв на исковое заявление (л.д. 131-132).

Выслушав представителя истцов, ответчика, изучив материалы настоящего дела и гражданских дел № 2-797/2017 (в двух томах), № 2-506/2018, заслушав судебные прения, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, в том числе право отчуждать его в собственность другим лицам.

В силу части 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом,

в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная).

В пункте 78 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что согласно абз. 1 п. 3 ст. 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166 и пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (пункт 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

На основании пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

Судом установлено, что 01 июля 2015 года Г.Н. Гимадиевой и З.Г. Гильмановой заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м., находящегося по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1, с расположенными на нем жилым домом с кадастровым номером 16:50:221101:55 общей площадью 9,3 кв.м. по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174, и объектом индивидуального жилищного строительства (жилым домом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м. по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1 (л.д.10-11 том 1 гр. дела № 2-797/2017). Право собственности на указанное имущество было зарегистрировано за З.Г. Гильмановой в Управлении Росреестра по Республике Татарстан 13 июля 2015 года (л.д.10-11 том 1 гр. дела № 2-797/2017).

Впоследствии 04 августа 2015 года З.Г. Гильманова по договору купли-продажи продала А.М. Хамидуллиной, действующей за себя и в интересах несовершеннолетних детей А.М. Хамидуллина и Д.Р. Басировой, $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности (по $\frac{1}{6}$ доле в праве каждому) на земельный участок с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. и $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности (по $\frac{1}{6}$ доле в праве каждому) на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м., расположенные по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1 (л.д. 95-96 том 1 гр. дела № 2-797/2017). Регистрация общей долевой собственности произведена за покупателями А.М. Хамидуллиной, А.М. Хамидуллиным и Д.Р. Басировой 11 августа 2015 года (л.д. 141 том 1 гр. дела № 2-797/2017).

Заочным решением суда от 15 сентября 2016 года признан недействительным договор купли-продажи жилого дома, земельного участка, объекта индивидуального жилищного строительства по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1, заключенный между Г.Н. Гимадиевой и З.Г. Гильмановой 01 июля 2015 года; признан недействительным договор купли-продажи $\frac{1}{2}$ доли земельного участка, $\frac{1}{2}$ доли объекта индивидуального жилищного строительства по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1, заключенный между З.Г. Гильмановой и А.М. Хамидуллиной, действующей в интересах несовершеннолетних детей А.М. Хамидуллина и Д.Р. Басировой.

Указанным решением стороны приведены в первоначальное положение; за Г.Н. Гимадиевой признано право собственности на земельный участок, жилой дом, объекта индивидуального жилищного строительства находящиеся по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1 (л.д. 5-6, 7 гр. дела № 2-506/2018).

Определением суда от 20 февраля 2017 года заочное решение суда от 15 сентября 2016 года отменено (л.д. 152-153 том 1 гр.дела № 2-797/2017).

При новом рассмотрении дела определением Авиастроительного районного суда г. Казани от 14 сентября 2017 года производство по делу по иску Г.Г. Гимадиевой к З.Г. Гильмановой, А.М. Хамидуллиной, А.М. Хамидуллину, и Д.Р. Басировой о расторжении договора купли-продажи прекращено в связи со смертью истца по делу (л.д. 78-79 том 2 гр.дела № 2-797/2017).

В рамках указанного гражданского дела проведена амбулаторная судебно-психиатрическая экспертиза, установившая, что на момент подписания договора купли-продажи с З.Г. Гильмановой 01 июля 2015 года Г.Н. Гимадиева не могла понимать значение своих действий и руководить ими (л.д. 25-26 том 2 гр. дела № 2-797/2017).

При этом 09 февраля 2017 года состоялся договор купли-продажи, согласно которому ответчик В.В. Скворцов приобрел у Г.Н. Гимадиевой вышеуказанные земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства и жилой дом (л.д. 133-136 гр. дела № 2-506/2018).

Сделка купли-продажи произведена до отмены заочного решения суда от 15 сентября 2016 года, которым стороны приведены в первоначальное

состояние, то есть для каждого из них наступили соответствующие юридические последствия.

17 февраля 2017 года ответчик зарегистрировал за собой право собственности на указанное недвижимое имущество (л.д. 8-13 гр. дела № 2-506/2018) и по настоящее время является единоличным владельцем земельного участка с кадастровым номером 16:50:221101:14 общей площадью 559,6 кв.м. по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1 с расположенными на нем жилым домом с кадастровым номером 16:50:221101:55 общей площадью 9,3 кв.м. по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174 и объектом индивидуального жилищного строительства (жилым домом) с кадастровым номером 16:50:221101:35 площадью 77,4 кв.м., по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1.

Вступившим в законную силу решением Авиастроительного районного суда г. Казани от 22 мая 2018 года удовлетворен иск В.В. Скворцова к А.М. Хамидуллиной, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних сына А.М. Хамидуллина, дочери Д.Р. Басировой, о признании утратившими право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учёта (л.д. 249-251 гр. дела № 2-506/2018).

Истцы оспаривают договор купли-продажи от 09 февраля 2017 года, заключенный между В.В. Скворцовым и Г.Н. Гимадиевой, поскольку считают, что право собственности на спорное имущество за ними не оспорено, круг лиц, имеющих правовой интерес в признании сделок недействительными, отсутствует, право собственности в отношении указанного имущества они не утратили.

Однако стороной оспариваемой сделки купли-продажи истцы на момент ее совершения не являлись, в связи с чем их нельзя отнести к кругу лиц, имеющих право оспаривания указанной сделки. На момент рассмотрения настоящего дела сторона по договору (продавец) умерла, что подтверждается свидетельством о смерти серии III-КБ № 809619, выданным 22 августа 2017 года.

Оспариваемая сделка купли-продажи произведена до отмены заочного решения суда от 15 сентября 2016 года, которым стороны приведены в первоначальное состояние и за Г.Н. Гимадиевой признано право собственности на земельный участок, жилой дом, объекта индивидуального жилищного строительства находящиеся по адресу: город Казань, улица Беломорская, дом 174/1.

В повороте заочного решения суда от 15 сентября 2016 года отказано.

Следовательно, на момент заключения договора купли-продажи Г.Н. Гимадиева являлась единоличным собственником спорного имущества, зарегистрированное за ней право собственности на данное имущество до настоящего времени не оспорено, недееспособной в установленном законом порядке она не признана.

Оспариваемый договор купли-продажи не противоречит действующему законодательству, составлен в письменной форме, содержит все существенные условия заключения договора, подписан сторонами сделки. В нем указан конкретный предмет договора, который единолично принадлежал на праве

собственности продавцу, имевшей право по своему усмотрению распорядиться им.

Более того, А.М. Хамидуллина оспаривает всю сделку купли-продажи и в отношении всех спорных объектов недвижимости, тогда как приобрела в долевую собственность (в т.ч. детей) лишь $\frac{1}{2}$ доли земельного участка с кадастровым номером 16:50:221101:14 и $\frac{1}{2}$ доли объекта индивидуального жилищного строительства (жилой дом) с кадастровым номером 16:50:221101:35, расположенные по адресу: г. Казань, ул. Беломорская, д.174/1 (л.д. 95-96 том 1 гр. дела № 2-797/2017).

На основании части 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно статье 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу положений статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защите подлежит лишь нарушенное или оспариваемое право.

Истцы свободны в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный ими способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, то лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты.

Избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к реальному восстановлению нарушенных или оспариваемых прав.

Между тем, заявленные истцами в рамках настоящего дела требования не направлены на достижение процессуальной цели защиты права, в связи с чем, учитывая предмет и основание заявленного иска, а также тот факт, что истцы не являются стороной оспариваемой сделки, суд приходит к выводу, что ими избран неверный способ защиты права, поскольку в случае удовлетворения заявленных требований о признании договора купли-продажи недвижимости недействительным не приведет к эффективному и соразмерному восстановлению их прав, в том числе к восстановлению записи в ЕГРП о признании за ними права собственности (общей долевой собственности) на спорное имущество.

При таких обстоятельствах, оценив все собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что в удовлетворении исковых требований следует отказать в полном объеме.

При подаче искового заявления истцом А.М. Хамидуллиной оплачена государственная пошлина в размере 5 970 рублей (л.д. 8), в связи чем с учетом положений пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса РФ, статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации она имеет право на возврат

суммы излишне уплаченной государственной пошлины в размере 1 990 рублей.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении иска Гильмановой Зольфии Габдрашитовны, Хамидуллиной Альбины Миннехановны в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Хамидуллина Аделя Маратовича, 2004 года рождения, и Басировой Дианы Расилевны, 2009 года рождения, к Скворцову Владимиру Валерьевичу о признании договора купли – продажи земельного участка и объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома недействительным, прекращении зарегистрированного права собственности и восстановления записи в Едином государственном реестре недвижимости о праве собственности отказать.

Выдать Хамидуллиной Альбине Миннехановне справку о возврате излишне уплаченной государственной пошлины в сумме 1 990 (одна тысяча девятьсот девяносто) рублей.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан в течение месяца со дня принятия в окончательной форме через Авиастроительный районный суд города Казани.

Председательствующий: (подпись)

А.Х.Закирова.

Копия верна:

Судья:

А.Х. Закирова





Авиастроительный ра
г. Казани Республики
пронумеровано и скр
печатью _____ ли
подпись _____