

Заочное Решение

Именем Российской Федерации

19 января 2024 года

г. Конаково

Конаковский городской суд Тверской области в составе
председательствующего судьи Громовой Е.В.,
при секретаре Микрюковой Н.А.,

с участием представителя истца П. Г.Н. по доверенности Шейченко В.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску П.
Галины Николаевны к А. Ле. Эд о признании договора
купли-продажи комнаты недействительным, применении последствий
недействительности сделки, взыскании судебных расходов,

установил:

П. Галина Николаевна обратилась в суд с иском к А.
Ле. Эд о признании договора купли-продажи комнаты
недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании
судебных расходов.

Свои требования мотивировала тем, что между ней и А. Л.Э.
августа 2022 г. заключён договор купли-продажи жилого помещения - комнаты №
площадью 9,3 кв.м., с кадастровым номером 69:43:0070401:23, находящейся по
адресу: Тверская область, г.Конаково, ул.Гагарина, д. , кв. . Данная комната
расположена в шестикомнатной коммунальной квартире на первом этаже
четырёхэтажного жилого дома. Сумма сделки составила 400000 руб. 00 коп.,
из которых 200000 руб. 00 коп. она, как покупатель, передала А. Л.Э.
непосредственно при подписании договора, а остальные 200000 руб. 00 коп.
обязалась передавать в течение последующих четырёх месяцев. Однако данную
обязанность по полной выплате она к настоящему времени исполнила лишь
частично по причине выявленной недействительности состоявшейся сделки.
Недействительность сделки по договору купли-продажи комнаты №
17.08.2022 выразилась в следующем. Приобретённая жилая комната находится
в составе коммунальной квартиры № , где другие комнаты принадлежат иным
гражданам по праву частной собственности. Кроме жилых комнат, коммунальная
квартира включает в себя нежилые помещения: прихожая, коридор, туалет, ванная,
кухня. Данные помещения, как общее имущество, ко времени сделки и
соответствии со ст.41 ЖК РФ находились в общей долевой собственности
А. Л.Э. и собственников иных комнат. Объектом купли-продажи
приобретения права собственности по договору от 17.08.2022 явилась только жилая
комната №3, и за пределами предмета сделки оставлены связанные с первыми
имущественные права на помещения общего пользования вообще и в долевой
выражении - конкретно. Соответственно этому, за А. Л.Э. в Росреестре

было зарегистрировано лишь право собственности на единственно жилое помещение, и, в отсутствие сделки по сопряженным и производным имущественным правам, не произведена и не может быть произведена регистрация имущественных прав на все помещения общего пользования, в том числе и по причине того, что и за А. Л.Э. такие права собственности закреплены не были. В результате чего сделка не осуществлена в полном объеме, ею не решен вопрос о переходе прав к покупателю на указанное общее имущество, право долевой собственности на такое имущество не перешло к ней, она лишена доступа принадлежащему ей жилому помещению и связанного права пользования нежилыми помещениями. Покупатель не была предупреждена о существующих ограничениях в отношении таких помещений и подобного рода приобретения, когда в отсутствие правоустанавливающего документа в отношении прав на такие помещения иные собственники комнат в коммунальной квартире отказываются от доступа к ним. Кроме того, 15 мая 2022 г., то есть до совершения сделки купли-продажи с ней, А. Л.Э. заключила договор найма комнаты №3 Га. Е. Н., одновременно являющейся собственником комнаты №4 этой же квартиры. По условиям данного договора срок действия его составляет 11 месяцев с продлением на тот же срок, если стороны не откажутся от такого продления. Данный договор не был расторгнут, стороны не заявили о его прекращении, Га. Е. Н. продолжает пользоваться с целью проживания комнатой №3, отказывается выселяться из неё и препятствует её вселению. Данные обстоятельства не были известны ей на время заключения сделки. А. Л.Э. о них не сообщила, скрыла, и более того, при осмотре комнаты сособственники вообще не находились в квартире, сообщалось, что при их наличии фактически никто из них не проживает в квартире. О всех данных, и указанных в иных разделах настоящего заявления обстоятельствах ей стало известно только при попытке первичного вселения с вещами в декабре 2022 года. Эти же обстоятельства имеют существенное значение и повлияли бы на условия заключения сделки по купле-продаже комнаты в сторону отказа от такой сделки. А. Л.Э. со своей стороны, действовала недобросовестно, представила не только неполную недостоверную информацию о действительных условиях, но напротив, ввела её в заблуждение. В любом случае, в оспариваемом договоре не зафиксировано существенное условие о существовании нанимателя по этой же комнате с сохранением за ним права пользования жилым помещением. Нотариальным порядком были направлены извещения иным собственникам комнат квартиры № и соответствующие ссылки в самом договоре в форме собственных заверений продавца об уведомлении собственников и отсутствии изъятий о покупке комнаты (п.8) и материал о таких извещениях в нотариальном деле, процедура носила лишь формальный характер. Извещения направлялись на адрес той же квартиры, когда А. Л.Э. известно было о том, что, отдельные собственники реально проживают по иным адресам, эти адреса, как и контактные номера телефонов. Такие действия, а также то, что, имея доступ к почтовому ящику А. Л.Э. изымала поступающие почтовые извещения, заведомо исключали информированность собственников о предстоящей сделке и лишали возможности воспользоваться преимущественным правом покупки. Уже после

сделки иные собственники высказали несогласие с данной сделкой в связи с нарушением их прав и выступают с претензией по данному поводу. Передача приобретаемого имущества - жилой комнаты не состоялась, акт приёма или иной документ о передаче комнаты не составлялся и не подписывался сторонами сделки. Осмотр комнаты имел место только до подписания договора, поэтому указания в договоре о том, что с состоянием комнаты покупатель ознакомлен и согласен» (п.17) соотносятся только с имевшим место до заключения и подписания договора её мнением и не могут отражать позицию на последующую стадию - то есть время передачи имущества. Равно и иное указание в этом же пункте о том, что в соответствии со ст.556 ГК РФ данный договор является документом подтверждающим передачу комнаты покупателю без каких-либо актов и дополнительных документов, не имеет юридической силы, не является и не может выступать в качестве подтверждения передачи имущества, так как положения ст.556 ГК РФ не отменяют фиксацию передачи имущества отдельным актом либо актом внутри договора. Она не ссылаясь, что комнату получила до подписания договора, а при подписании реальная передача и не могла состояться уже в виду отсутствия подлежащего передаче имущества в месте подписания договора - в кабинете нотариуса, и сам нотариус не мог выступить гарантом такой передачи. В любом случае, она комнату не получила, как не получила и доступа в приобретаемое помещение, так как, вопреки обещанному, не были переданы ключи ни от входной двери в квартиру, ни от комнаты №. . Иные собственники комнат, отказываясь от доступа внутрь квартиры, не без оснований ссылаются не только на ранее указанные пороки сделки, но и отсутствие подтверждений о передаче комнаты по договору. Сделка по договору купли-продажи комнаты от 17 августа 2022 г. нарушает права и охраняемые законом её интересы на реальное приобретение имущества и собственность и пользование им по назначению, повлекла неблагоприятные для неё последствия в форме утраты изначально направленных на приобретение комнаты денежных средств и не получения имущества в распоряжение в натуре. На основании изложенного просит суд признать недействительным договор купли-продажи комнаты от 17 августа 2022 г., заключённый между П. Г. Ни. , 17.08.19 года рождения и А. Л. Э. 21.01.19 года рождения; применить последствия недействительности сделки в виде возврата П. Галине Николаевне, 17.08.19 года рождения уплаченных по сделке денежных средств; взыскать с А. Л. Э. в её пользу судебные расходы.

Определением суда от 04.12.2023 к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Г. Е. Н. , Управление Росреестра по Тверской области.

Истец П. Г.Н. в судебное заседание не явилась, о дне, месте и времени слушания дела извещалась надлежащим образом.

Представитель истца П. Г.Н. по доверенности Шейченко В.И. в судебном заседании требования по иску поддержал, подтвердил доводы изложенные в исковом заявлении. Просит иск удовлетворить. Согласен на рассмотрение дела в порядке заочного производства.

Ответчик А. Л.Э. в судебное заседание не явилась, о дне, месте времени слушания дела извещалась надлежащим образом.

Третье лицо Г. Е.Н. в судебное заседание не явилась, о дне, месте времени слушания дела извещалась надлежащим образом.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Тверской области судебное заседание не явился, о дне, месте и времени слушания дела извещался надлежащим образом.

Согласно ст.233 ГПК РФ в случае неявки в судебное заседание ответчика извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего о уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства. (рассмотрении дела в таком порядке суд выносит определение.

Суд счёл возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке заочного производства.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя истца П. Г.Н. по доверенности Шейченко В.И., суд приходит к следующим выводам.

В силу ст.11 ГК РФ предусмотрена судебная защита гражданских прав.

Согласно ст.12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путём восстановления положения существовавшего до нарушения права и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании п.1 ст.454 ГК 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 определённую денежную сумму (цену).

В соответствии с 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 путём составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечёт его недействительность.

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

В силу п.1, 2 ст.166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

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 силу п.1 ст.168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны

применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно п.2 ст.167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

На основании ч.1 ст.56 ГПК РФ 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 17 августа 2022 г. заключён договор купли-продажи комнаты, заключённый между А. Л. Э. и П. Галиной Николаевной, согласно которому продавец продаёт, а покупатель покупает на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащую по праву собственности одну комнату площадью 9,3 кв.м., находящуюся по адресу: Тверская область, Конаковский район, городское поселение город Конаково, г.Конаково, ул.Гагарина, д. , кв. , к. , комната расположена в шестикомнатной коммунальной квартире на первом этаже четырёхэтажного жилого дома.

В п.3.1 договора указано, что покупатель покупает у продавца указанную комнату за 400000 руб. 00 коп..

В п.3.2 договора указано, что расчёт между сторонами будет произведён в следующем порядке: 200000 руб. 00 коп. покупатель передал продавцу при подписании настоящего договора, а остальные 200000 руб. 00 коп. покупатель обязуется передавать продавцу в течении четырёх месяцев со дня подписания настоящего договора путём безналичных переводов на счёт продавца.

В п.8 договора указано, что А. Л.Э. даёт заверения в том, что совладельцы в коммунальной квартире надлежащим образом уведомлены о продаже, путём направления нотариальных уведомлений, что подтверждается свидетельством о направлении документов, выданным нотариусом Конаковского нотариального округа Тверской области Ж. Т.Г. 15.08.2022, реестр №69/32-н/69-2022-2-1971. А. Л.Э. даёт заверения в том, что заявления о желании купить продаваемую недвижимость совладельцы не изъявили.

Настоящий договор 17 августа 2022 г. удостоверен Ж. Т.Г. нотариусом Конаковского нотариального округа Тверской области, зарегистрировано в реестре №69/22-н/69-2022-2-2013.

Согласно Выписки из ЕГРН от 22.08.2022 собственником указанного выше жилого помещения является П. Г.Н..

Согласно ч.1 ст.41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире).

В силу ч.6 ст.42 ЖК РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют

преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

На основании 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.

В п.6.1 указанного выше договора указано, что вышеуказанная недвижимость наймом не обременена.

В материалы дела представлен договор найма жилого помещения (комната) от 15 мая 2022 г., заключённый между А. [Имя] Л. [Имя] Э. [Имя] Га. [Имя] Е. [Имя] Н. [Имя], согласно которому наймодатель передаёт нанимателю во временное владение и пользование за плату жилую комнату № [Номер] площадью 9,3 кв.м., находящуюся по адресу: Тверская область, г.Конаково, ул.Гагарина, д. [Номер], кв. [Номер].

Срок найма составляет одиннадцать месяцев и считается продлённым на тот же срок в случае, если ни одна из сторон на десять дней до времени окончания срока найма не заявит отказ о его продлении.

Как установлено в судебном заседании Г. [Имя] Е.Н. до настоящего времени проживает в спорном жилом помещении.

Доказательств того, что П. [Имя] Г.Н. передано спорное жилое помещение, предоставлен доступ в него, суду не представлено.

Учитывая вышеизложенное, требования истца обоснованны и подлежат удовлетворению в полном объёме.

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

решил:

Исковые требования П. [Имя] Га. [Имя] Николаевны к А. [Имя] Л. [Имя] Э. [Имя] о признании договора купли-продажи комнаты недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании судебных расходов, удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи комнаты с кадастровым номером 69:43:0070401:23 [Имя], расположенной по адресу: Тверская область, Конаковский район, городское поселение город Конаково, г.Конаково, ул.Гагарина, д. [Имя], кв. [Имя], площадью 9,3 кв.м., от 17 августа 2022 г., заключённый между А. [Имя] Л. [Имя] Э. [Имя] и П. [Имя] Г. [Имя] Н. [Имя].

Применить последствия недействительности сделки: вернуть собственность А. [Имя] Л. [Имя] Э. [Имя] комнату с кадастровым номером 69:43:0070401:2399, расположенную по адресу: Тверская область, Конаковский район, городское поселение город Конаково, г.Конаково, ул.Гагарина, д.2, кв.10, к.2 площадью 9,3 кв.м..

Взыскать с А. [Имя] Л. [Имя] Э. [Имя] 21 января 1977 года рождения уроженки г.Андижан Узбекской ССР, зарегистрированной по адресу Краснодарский край, Хостинский район, г.Сочи, ул.Л.Чайкиной, 8/4, помещ.109, 110

(паспорт 2822 827729 выдан Конаковским ОВМ 01.07.2022, код подразделения 690-018) в пользу П. . Г. Николаевны, проживающей по адресу: Тверская область, г.Конаково, ул.Васильковского, д. А, кв. . уплаченные по сделке денежные средства в размере 200000 руб. 00 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 5200 руб. 00 коп., всего в размере 205200 (двести пять тысяч двести) руб. 00 коп..

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 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 разрешён 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.

Председательствующий

Е.В. Громова

Мотивированное заочное решение изготовлено 26 января 2024 г..

Председательствующий

Е.В. Громова

