

Судья Рожкова И.Н. Дело № 33-11253

НИЖЕГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Нижний Новгород 25 сентября 2018 года

Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда в составе: председательствующего судьи Сокуровой Ю.А., судей Козлова О.А., Цыгулева В.Т.

при секретаре судебного заседания Бабиной Т.В.

с участием истицы Назаровой Л.Н., ее представителя Матвеева Е.А. (по доверенности)

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Козлова О.А. дело по апелляционной жалобе Огурцова Ю.Н. на решение Кулебакского городского суда Нижегородской области от 2 июля 2018 года по делу по иску Назаровой Л. Н., действующей в интересах ограниченно дееспособной Огурцова О.Н., несовершеннолетних Шевлягиной Т. А. и Огурцовой П. Ю. к Огурцову Ю. Н., Осиповой Н. В. о признании договора купли-продажи жилого дома и земельного участка недействительным, по встречному иску Осиповой Н. В. к Назаровой Л. Н., действующей в интересах ограниченно дееспособной Огурцова О.Н., несовершеннолетних Шевлягиной Т. А. и Огурцовой П. Ю. о признании добросовестным приобретателем жилого дома и земельного участка

У С Т А Н О В И Л А:

Назарова Л. Н. обратилась в суд с иском в интересах ограниченно дееспособной Огурцова О.Н., несовершеннолетних Шевлягиной Т. А. и Огурцовой П. Ю. к Огурцову Ю. Н., Осиповой Н. В. с требованием: признать договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, заключенный 01.06.2017 года между Огурцовым Ю. Н. и Осиповой Н. В., недействительным и применить последствия недействительности сделки.

В обоснование иска указано, что на основании решения Кулебакского городского суда от 16.11.2015 года ее дочь Огурцова О.Н., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, была признана ограниченно дееспособной. На основании приказа Министерства социальной политики Нижегородской области от 28.03.2016 г. №-ОП было установлено попечительство над Огурцовой О.Н., и она была назначена её попечителем. У дочери двое несовершеннолетних детей. На основании постановления администрации г. о. г. Кулебаки Нижегородской области от 03.08.2017 года № истица была назначена попечителем несовершеннолетней

внучки Шевлягиной Т. А., ДД.ММ.ГГГГ года рождения. На основании постановления администрации г.о.г. Кулебаки Нижегородской области от 30.03.2018 года № истица была назначена опекуном несовершеннолетней внучки Огурцовой П. Ю., ДД.ММ.ГГГГ года рождения. 18.06.2007 года дочь зарегистрировала брак с Огурцовым Ю.Н.. Огурцова О.Н. в период нахождения в официально зарегистрированном браке с Огурцовым Ю.Н., 15.08.2008 года по договору купли-продажи вместе с супругом купили за счет совместных средств жилой дом с земельным участком, расположенным по адресу: <адрес>, который был оформлен на Огурцова Ю.Н. После покупки жилого дома в нем были зарегистрированы дочь - Огурцова О.Н., ее муж - Огурцов Ю.Н., а также несовершеннолетние Огурцова П.Ю. и Шевлягина Т.А.. 07.08.2014 года брак между Огурцовой О.Н. и Огурцовым Ю.Н. был расторгнут. Раздел имущества между бывшими супругами не производился. После того, как брак между Огурцовой О.Н. и Огурцовым Ю.Н. был расторгнут, Огурцов Ю.Н. стал проживать в доме один. Внуки при этом стали проживать у истицы. В мае 2018 года она получила судебную повестку в Кулебакский городской Нижегородской области по иску о прекращении права пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета несовершеннолетней Огурцовой Полины. Только 08.05.2018 года, присутствуя на беседе по данному гражданскому делу, получив иск и приложенные к нему документы, истица узнала, что 01.06.2017 года Огурцов Ю.Н. продал указанный жилой дом и земельный участок своей сожительнице - Осиновой Н.В. Считает, что заключение договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 01.06.2017г. незаконно. 31.03.2011 года дочь Огурцова О.Н. и Огурцов Ю.Н. подписали нотариально удостоверенное обязательство выделить в жилом помещении доли в праве общей долевой собственности на детей, т.к. дочь с мужем получили сертификат на распоряжение средствами материнского капитала, который был направлен на реконструкцию жилого дома. Реконструкция жилого дома была проведена, однако, в нарушении данных обязательств, Огурцов Ю.Н. незаконно не выделил доли в праве собственности на детей, а в 2017 году продал жилой дом и участок. Считает, что расторжение договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 01.06.2017 года и применение последствий недействительности сделки будет отвечать интересам несовершеннолетних детей, т.к. в таком случае Огурцову Ю.Н. будет возвращен жилой дом, в котором он, в силу взятых на себя обязательств будет обязан выделить соответствующие доли на детей и они будут иметь долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение. Денежные средства от продажи дома № Огурцов Ю.Н. оставил себе, никакого другого жилого помещения, взамен указанного жилого дома, приобретено не было.

Осипова Н.В. обратилась в суд с иском к Назаровой Л.Н., действующей в интересах ограниченно дееспособной Огурцовой О.Н., несовершеннолетних Шевлягиной Т.А. и Огурцовой П.Ю. о признании ее добросовестным приобретателем жилого дома, общей площадью 39,2 кв.метра и земельного участка, общей площадью 661 кв.метр, расположенных по адресу: <адрес> по договору купли-продажи от 01.06.2017 года.

В обоснование иска указано, что жилой дом и земельный участок, были приобретены ею по договору купли-продажи от 01.06.2017 года. Стоимость указанных объектов 500 000 рублей была оплачена ею продавцу до подписания договора. Договор был исполнен, переход права собственности зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законом. На момент заключения договора купли-продажи ей не было известно, ни о каких обязательствах в отношении данного недвижимого имущества, под запретом, в залоге указанные объекты не находились, ограничений по распоряжению имуществом не имелось. Огурцов Ю.Н. являлся собственником жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>. В связи с тем, что она приобрела право собственности по возмездной сделке, у надлежащего лица (обладающего правами собственника), расчет по сделке был произведен в полном объеме, была выражена воля сторон сделок на ее исполнение, право притязаний на момент совершения сделок не имелось, считает, что она является добросовестным приобретателем.

Решением Кулебакского городского суда Нижегородской области от 2 июля 2018 года постановлено:

Исковые требования Назаровой Л. Н., действующая в интересах ограниченно дееспособной Огурцова О.Н., несовершеннолетних Шевлягиной Т. А. и Огурцовой П. Ю. удовлетворить.

Признать договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, заключенный 01.06.2017 года между Огурцовым Ю. Н. и Осиповой Н. В., недействительным.

Применить последствия недействительности сделки.

Прекратить право собственности Осиповой Н. В. на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>, зарегистрированные 07.06.2017 г. в ЕГРН, возвратив данные объекты в собственность Огурцова Ю. Н..

Обязать Огурцова Ю. Н. возвратить Осиповой Н. В. полученные по договору купли-продажи от 01.06.2017 года жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес> от 01.06.2017 года денежные средства в сумме 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

В удовлетворении встречных исковых требований Осиповой Н. В. к Назаровой Л. Н., действующей в интересах ограниченно дееспособной Огурцова О.Н., несовершеннолетних Шевлягиной Т. А. и Огурцовой П. Ю. о признании добросовестным приобретателем жилого дома и земельного участка, расположенных в <адрес>, отказать.

Взыскать с Огурцова Ю. Н. в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 150 рублей 00 копеек.

Взыскать с Осиповой Н. В. в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 150 рублей 00 копеек.

В апелляционной жалобе Огурцов Ю.Н. просит отменить решение суда и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Назаровой Л.Н. и удовлетворении иска Осиповой Н.В.

В обоснование жалобы указано, что площадь реконструированного дома, на реконструкцию которого были выделены средства материнского капитала, не увеличилась, спорный жилой дом в эксплуатацию не введен. Выводы суда о нарушении прав несовершеннолетних детей оспариваемым договором купли-продажи, т.к. в продаваемом доме их доли не имелось. Решение суда нарушает права Осиповой как добросовестного приобретателя. Никаких условий, ограничивающих право на продажу им спорного дома, не существует.

На апелляционную жалобу от Назаровой Л.Н. поступили возражения.

Ответчики в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом. С учетом положений ст.167 ГПК РФ судебная коллегия находит возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверена судебной коллегией по гражданским делам Нижегородского областного суда в порядке, установленном главой 39 Гражданского процессуального кодекса РФ, с учетом ч.1 ст.327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ, по смыслу которой повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела, и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции в пределах доводов апелляционной жалобы.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения явившихся лиц, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему выводу

Из материалов дела усматривается, что между Огурцовой О.Н. и Огурцовым Ю.Н. был заключен брак 18.06.2007 года (л.д.17), в период которого супругами был приобретен жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: <адрес>, который был оформлен в собственность Огурцова Ю.Н., что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 12.08.2008 года (л.д. 82, 83).

У Огурцовой ДД.ММ.ГГГГ родился второй ребенок - дочь Огурцова П.Ю.(л.д.9), в связи с чем, Огурцова О.Н. получила государственный сертификат на материнский (семейный) капитал (л.д.77).

Согласно сведениям МФЦ г.о.г. Кулебаки от 10.05.2018 года, в жилом доме по адресу: <адрес> зарегистрированы: Огурцова О.Н., Огурцов Ю.Н., Огурцова П.Ю., Шевлягина Т.А. (л.д.60).

В связи с реконструкцией жилого дома, 22.03.2011 года Администрацией города Кулебаки Нижегородской области Огурцову Ю.Н. было выдано разрешение на строительство, которым разрешена реконструкция объекта капитального строительства индивидуального жилого дома (л.д. 84).

В этой связи, Огурцова О.Н. обратилась в ГУ УПФР по Кулебакскому району с заявлением на распоряжение средствами материнского капитала (л.д.80-81).

В соответствии с решением ГУ УПФР по Кулебакскому району № 56 от 03.05.2011 года, Огурцовой О.Н. разрешено направить средства материнского капитала на улучшение жилищных условий – реконструкцию жилья (л.д.79).

В соответствии с актом освидетельствования проведения основных работ по строительству объекта индивидуального жилищного строительства (монтаж фундамента, возведение стен и кровли) или проведение работ по реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, в результате которых общая площадь жилого помещения (жилых помещений) реконструируемого объекта увеличивается не менее чем на учетную норму площади жилого помещения, устанавливаемую в соответствии с жилищным законодательством РФ от 05.08.2013 г., реконструкция жилого дома <адрес> была произведена. Возведены – фундамент, стены, крыша. В результате проведенных работ по реконструкции объекта капитального строительства, общая площадь жилого помещения (жилых помещений) увеличилась на 14,44 кв.м. и после сдачи объекта капитального строительства в эксплуатацию должна составлять 53,64 кв. м. (л.д.92-93).

В 2014 году брак между Огурцовой О.Н. и Огурцовым Ю.Н. был расторгнут (л.д.164). Раздела совместно нажитого имущества между супругами не производилось.

Огурцова О.Н. решениями Кулебакского городского суда Нижегородской области от 14.07.2016 года и от 01.09.2016 года лишена родительских прав в отношении своих несовершеннолетних дочерей: Огурцовой П.Ю., ДД.ММ.ГГГГ года рождения и Шевлягиной Т.А., ДД.ММ.ГГГГ года рождения (л.д. 148-150, 155-157).

На основании приказа Министерства социальной политики Нижегородской области от 28.03.2016 г. №-ОП было установлено попечительство над Огурцовой О.Н., Назарова Л.Н. была назначена её попечителем (л.д.13). На основании постановления администрации г. о. г. Кулебаки Нижегородской области от 03.08.2017 года № Назарова Л.Н. была назначена попечителем несовершеннолетней внучки Шевлягиной

Т.А., ДД.ММ.ГГГГ года рождения (л.д.10). На основании постановления администрации г.о.<адрес> Нижегородской области от 30.03.2018 года № Назарова Л.Н. была назначена опекуном несовершеннолетней внучки Огурцовой П.Ю., ДД.ММ.ГГГГ года рождения (л.д.11).

Решением Кулебакского городского суда от 01.02.2018 года Огурцов Ю.Н. лишен родительских прав в отношении несовершеннолетней дочери Огурцовой П.Ю., ДД.ММ.ГГГГ года рождения (л.д. 152-154).

31.03.2011 года Огурцовым Ю.Н. и Огурцовой О.Н. было подписано нотариально оформленное обязательство оформить жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей с определением размера долей по соглашению в течении 6 месяцев после получения кадастрового паспорта объекта индивидуального жилищного строительства (л.д.85).

01.06.2017 года Огурцов Ю.Н. заключил с Осиповой Н.В. договор купли-продажи спорного жилого дома и земельного участка, продав их за 500000 рублей, что подтверждается договором купли-продажи земельного участка и жилого дома от 01.06.2017 года (л.д. 18) а также выписками из ЕГРН (л.д. 60-65). В настоящее время собственником спорных объектов недвижимости является Осипова Н.В.

Удовлетворяя иски требования Назаровой Л.Н., суд пришел к выводу, что сделка договора купли-продажи является недействительной, т.к. не соответствует требованиям закона, поскольку совершена без учета интересов несовершеннолетних детей и бывшей супруги, и привела к нарушению их прав и законных интересов.

Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" устанавливает дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий, обеспечивающих этим семьям достойную жизнь, в том числе меры, обеспечивающие возможность улучшения жилищных условий, получения образования, а также повышения уровня пенсионного обеспечения с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Правом на указанные меры пользуются в том числе женщины, родившие второго ребенка, начиная с 01 января 2007 года.

Законом определен порядок обращения и предоставления документов на использование средств материнского (семейного) капитала (ст. 7).

В силу пункта 1 статьи 10 данного Федерального закона средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение (строительство) жилого

помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Согласно части 4 статьи 10 данного Федерального закона жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

В целях реализации положений указанного данного Федерального закона Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 N 862 утверждены Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий.

Согласно пункту 2 данных Правил лица, получившие государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, вправе использовать средства (часть средств) материнского (семейного) капитала на приобретение или строительство жилого помещения, осуществляемые гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Согласно подпункту "б" пункта 3 указанных Правил в случае предоставления лицу, получившему сертификат, или супругу лица, получившего сертификат, кредита (займа), в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья либо кредита (займа), в том числе ипотечного, на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья средства (часть средств) материнского (семейного) капитала могут быть направлены на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту займа, в том числе ипотечному, на приобретение или строительство жилья (за исключением штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу), в том числе по кредиту (займу), обязательство по которому возникло у лица, получившего сертификат, до возникновения права на получение средств материнского (семейного) капитала.

Исходя из подпункта "ж" пункта 13 Правил в случае, если жилое помещение оформлено не в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) и иных совместно проживающих с ними членов семьи или не осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение - засвидетельствованное в установленном законодательством Российской Федерации порядке, письменное "обязательство лица (лиц), в чью собственность оформлено жилое помещение, приобретаемое с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, либо являющегося стороной сделки или обязательств по приобретению или строительству жилого помещения, следует оформить указанное жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев

после ввода объекта жилищного строительства в эксплуатацию (при отсутствии обременения) - в случае индивидуального жилищного строительства или участия в долевом строительстве.

В силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Защита прав и интересов детей возлагается на их родителей. Родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий. Родительские права не могут осуществляться в противоречии с интересами детей. Обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей (пункт 1 статьи 64, пункт 1 статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации).

Родители, приобретая жилое помещения за счет средств материнского капитала, действуют как в своих интересах, так и в интересах несовершеннолетних детей, в связи с чем в споре между родителями о разделе имущества в виде жилого помещения, приобретенного с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, родители представляют как свои интересы, так и интересы несовершеннолетних, в отношении которых у них имеется наступившее обязательство.

Из положений части 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ следует, что законодатель определил вид собственности на жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского капитала, - общая долевая собственность родителей и детей.

При наступлении срока оформления права собственности детей на имущество в соответствии с обязательством, данным родителями, последние в силу вышеуказанных норм Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ обязаны оформить жилое помещение в общую долевую собственность, в том числе детей.

Раздел жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала, без учета интересов детей, имеющих наряду с родителями право на такое жилое помещение, невозможен.

Объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского (семейного) капитала, находится в общей долевой собственности супругов и детей.

Вопреки названному обязательству оформить жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей с определением размера долей по соглашению в течении 6 месяцев после получения кадастрового паспорта объекта индивидуального жилищного строительства Огурцов Ю.Н. продал принадлежащий ему дом с земельным участком, заключив договор купли-продажи с Осиповой Н.В.

Согласно статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации 1. Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

2. 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.

3. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации 1. 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.

Анализируя приведенные выше нормы законодательства, суд пришел к правильному выводу о том, что Огурцовым Ю.Н. нарушены нормы действующего законодательства по обеспечению мер государственной поддержки семей, имеющих детей, нотариально заверенное обязательство по оформлению им права собственности на детей на выше указанное недвижимое имущество не исполнено и в настоящее время исполнено быть не может. Жилищные условия несовершеннолетних Огурцовой П.ЮБ. и Шевлягиной Т.А. не улучшились.

Судебная коллегия полагает, что сделка, совершенная Огурцовым Ю.Н. по продаже дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, в силу приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации обоснованно признана судом недействительной, поскольку не соответствует требованиям закона.

С учетом изложенного апелляционная жалоба об отмене решения суда в части признания недействительным договора купли-продажи от 1.06.2017 г. удовлетворению не подлежит.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 1. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

2. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все 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.

Удовлетворяя исковое заявление Назаровой Л.Н. в части применения последствий недействительной сделки, суд обязал Осипову Н.В. возвратить в собственность Огурцова Ю.Н. земельный участок и расположенный на нем дом, находящийся по адресу: <адрес>, На Огурцова Ю.Н. возложил обязанность передать Осиповой Н.В. денежные средства в сумме 500 000 руб, что соответствует положениям ГК РФ о применении последствий признания сделки недействительной.

Довод жалобы о том, что спорный дом по настоящее время не принят в эксплуатацию, судебной коллегией отклоняется, т.к. данный довод не является относимым к предмету спора. Огурцов Ю.Н., совершив сделку по отчуждению спорного объекта недвижимости, нарушил свое обязательство и тем самым лишил стороны возможности приобрести на него право собственности в соответствии с условиями вышеназванных правовых актов.

Довод жалобы о том, что принятым решением не восстанавливаются права несовершеннолетних о получении в собственность доли жилого помещения является несостоятельным, т.к. наличие данного решения позволяет заинтересованным лицам или прокурору обратиться в суд с иском об обязанности должников исполнить взятое на себя обязательство по оформлению доли в праве собственности на объект недвижимости.

Кроме того, судебная коллегия усматривает, что при рассмотрении дела истицей было заявлено такое основание иска как отсутствие согласия супруга на совершение сделки, которое судом первой инстанции было оставлено без внимания.

При этом судебная коллегия не выходит за рамки заявленных истцом требований, т.к. в судебном заседании законный представитель истцов Назарова Л.Н. ссылаясь на то, что о сделке ни она, ни Огурцова О.Н. не знали (л.д.174 оборот), и в исковом заявлении имеется ссылка на положения ст.168 ГК РФ и неосведомленность истца об оспариваемой сделке, из чего следует, что применению судом наряду с положениями Федерального закона № 256-ФЗ подлежали и нормы семейного законодательства.

Позволяя истцу не указывать в иске ссылки на нормы права, законодатель этим не исключает правовую составляющую из основания иска, но позволяет суду самому найти правильное правовое основание исходя из фактического основания и предмета иска, указанных истцом.

Согласно ст.34 СК РФ 1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

2. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака

имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Согласно ст.35 СК РФ 1. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

3. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Приведенная норма права направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке.

Таким образом, при признании сделки недействительной на основании пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации закон не возлагает на супруга, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, обязанность доказывать факт того, что другая сторона в сделке по распоряжению недвижимостью или в сделке, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, знала или должна была знать об отсутствии такого согласия.

Материалы дела не содержат сведений о том, что Огурцова О.Н. или ее попечитель Назарова Л.Н. знали о состоявшейся сделке купли-продажи недвижимости между ее супругом и покупателем, нотариально удостоверенного согласия на совершение сделки в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации Огурцова О.Н. или ее попечитель не давали.

Судебная коллегия приходит к выводу, что в соответствии с положениями статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации, поскольку спорные объекты недвижимости были приобретены супругами Огурцовыми в период брака по возмездной сделке, что не оспаривается сторонами, оно является общим имуществом супругов и действия Огурцова Ю.Н. при совершении сделки купли-продажи в отсутствие согласия супруги Огурцовой О.Н., а при условии ограничения ее дееспособности, отсутствия согласия ее попечителя на совершение указанных действий, нельзя признать правомерными. При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что имеются основания для признания договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, заключенного между Огурцовым Ю.Н. и Осиповой Н.В. недействительным. То обстоятельство, что на момент совершения сделки Огурцовы уже расторгли брак, не влияет на обязанность супруга, намеревающегося осуществить сделку отчуждения недвижимого имущества

получить нотариальное согласие бывшего супруга, поскольку спорное имущество продолжает являться совместно нажитым и его раздел супругами Огурцовыми не производился.

Указанные обстоятельства также являются основанием для признания сделки недействительной.

Также обоснованными являются выводы суда об отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска Осиповой Н.В. о признании ее добросовестным приобретателем земельного участка и жилого дома.

Согласно ст. 302 Гражданского кодекса РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу указанной нормы собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу. Следовательно, воля собственника на отчуждение имущества имеет существенное значение для решения вопроса о добросовестности приобретателя.

При таких обстоятельствах суд, надлежащим образом оценив совокупность собранных по делу доказательств, по вышеизложенным основаниям пришел к обоснованному выводу о том, что договор купли-продажи является недействительным соответственно, право собственности Осиповой Н.В. на спорные объекты недвижимости не возникло и вести речь о ней как о добросовестном приобретателе не приходится.

Довод жалобы о нарушении принятым решением прав Осиповой Н.В. как добросовестного приобретателя, судебной коллегией не принимается во внимание. Осиповой Н.В. решение суда не обжалуется, в силу чего презюмируется ее согласие с вынесенным судом решением. Полномочия представлять интересы Осиповой Н.В. в суде, в том числе с правом обжалования судебных актов, Огурцов Ю.Н. суду не представил.

Доводы жалобы аналогичны процессуальной позиции заявителя в суде первой инстанции, являлись предметом рассмотрения суда первой инстанции, судом рассмотрены, судебная коллегия не находит оснований для иных выводов,

всем доказательствам дана оценка в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Нарушений норм процессуального права, способных повлиять на законность и обоснованность обжалуемого решения, судом не допущено.

Руководствуясь ст.328 ГПК РФ судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Кулебакского городского суда Нижегородской области от 2 июля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Огурцова Ю.Н. –без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи