

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

04 июня 2020 года

город Иваново

Фрунзенский районный суд города Иваново в составе:
председательствующего судьи Каманиной Н.П.,
при секретаре Корчагиной Я.П.,
с участием

представителя истца [REDACTED]
представителя ответчиков [REDACTED] и [REDACTED] – Дубова В.Е.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]

[REDACTED] к [REDACTED], [REDACTED] о
признании недействительным договора купли-продажи гаража, применении последствий
недействительности сделки, признании имущества совместно нажитым имуществом
супругов

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] (далее - истец) обратилась в суд с иском к [REDACTED] (далее -
ответчик) о признании недействительным договора купли-продажи гаража с подвалом от
22.08.2018 г., применении последствия недействительности сделки, признании имущества
совместно нажитым имуществом супругов.

Иск мотивирован следующим.

[REDACTED] и [REDACTED] состояли в зарегистрированном браке с 29.02.1992 г.,
который расторгнут.

В период брака супругами приобретено имущество посредством внесения паевых
взносов в гаражный кооператив, а именно нежилое здание (гараж с подвалом) с
кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 43,2 кв.м., расположенный по
адресу: [REDACTED]. Оплата за указанное
имущество была произведена в период брака, а следовательно, вышеуказанное имущество
является совместно нажитым имуществом и подлежит разделу в соответствии с нормами
семейного законодательства РФ. Однако [REDACTED] после расторжения брака,
самостоятельно в нарушение действующего законодательства РФ зарегистрировал право
собственности на указанное имущество на себя лично. [REDACTED] в нарушение положений
ст.35 СК РФ произвел отчуждение указанного имущества [REDACTED] без соблюдения
обязательного условия, связанного с получением нотариально удостоверенного согласия на
отчуждение гаражей от [REDACTED], в связи с чем договор купли-продажи гаража с
подвалом от 22.08.2018 г., заключенный между [REDACTED] и [REDACTED], является
недействительной сделкой по основанию, предусмотренному п.1 ст.173.1 ГК РФ.
Изложенное послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим исковым
заявлением.

Истцом заявлены требования признать договор купли-продажи гаража с подвалом от
22.08.2018 г., заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] недействительной
сделкой. Прекратить право собственности [REDACTED] на нежилое здание (гараж с
подвалом) с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 43,2 кв.м.,

расположенный по адресу: [REDACTED].
Исключить из Единого государственного реестра недвижимости запись о [REDACTED]
как о правообладателе нежилых зданий с кадастровым номером [REDACTED],
расположенных по адресу: [REDACTED].
Признать общей совместной собственностью и признать доли равными на следующее
имущество: нежилое здание (гараж с подвалом) с кадастровым номером № [REDACTED],
общей площадью 43,2 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED].

Протокольным определением Фрунзенского районного суда г.Иваново к участию в деле в качестве соответчика привлечена [REDACTED].

Протокольным определением Фрунзенского районного суда г.Иваново к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлечен [REDACTED] (далее – ГК « [REDACTED] »).

Истец [REDACTED] уведомленная надлежащим образом о дате и месте судебного заседания, в ходе судебного заседания не участвовала, на своем участии в деле не настаивала, обеспечила явку в судебное заседание уполномоченного представителя, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца.

Присутствовавший в судебном заседании представитель истца [REDACTED]. исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении. Пояснил также, что в данном случае в отношении спорного гаража не имеется оснований для применения брачного договора, заключенного между [REDACTED] и [REDACTED] 20.09.2010 г., поскольку на момент расторжения брака ни за одним из супругов право собственности на спорный гараж не было зарегистрировано. Имущество было приобретено сторонами в браке, является совместно нажитым имуществом, отчуждение спорного гаража произведено [REDACTED] в отсутствие согласия [REDACTED], в силу чего исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Ответчики [REDACTED] и [REDACTED], уведомленные надлежащим образом о дате и месте судебного заседания, в ходе судебного заседания не участвовали, на своем участии в деле не настаивали, обеспечили явку в судебное заседание уполномоченного представителя, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчиков.

Присутствовавший в судебном заседании представитель ответчиков Дубов В.Е. полагал заявленные исковые требования не подлежащими удовлетворению, поскольку отсутствуют основания для признания договора купли-продажи гаража от 22.08.2018 г. недействительной сделкой. Пояснил, что 20.09.2010 г. между [REDACTED] и [REDACTED] был заключен брачный договор, по условиям которого сторонами установлен режим раздельной собственности на все имущество, нажитое в период брака, а также установлено, что любое имущество, приобретенное супругами во время брака как до заключения договора, так и после его заключения, является в период брака и в случае его расторжения собственностью того из супругов, на чье имя оно зарегистрировано. Государственная регистрация права собственности [REDACTED] на спорный гараж была произведена до расторжения брака между истцом и ответчиком в соответствии с ч.1 ст. 25 СК РФ, в силу чего спорный гараж являлся личной собственностью [REDACTED], в связи с чем он был вправе совершать в отношении спорного гаража любые сделки, в т.ч. и по отчуждению имущества, без согласия [REDACTED]. В силу изложенного отсутствуют основания для признания договора купли-продажи гаража от 22.08.2018 г. недействительной сделкой, равно как и отсутствуют основания для признания спорного гаража общим имуществом супругов.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований ГК « [REDACTED] », уведомленный надлежащим образом о дате и месте судебного заседания, в ходе судебного заседания не участвовал, на своем участии в деле не настаивал, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьего лица.

Ранее, присутствуя в судебном заседании, председатель ГК « [REDACTED] » [REDACTED] разрешение исковых требований оставил на усмотрение суда. Пояснил, что до 2007 г.

кооператив существовал в форме гаражно-строительного кооператива. По состоянию на 2007 г. все пай были выплачены и кооператив преобразовался в гаражный кооператив. В связи с необходимостью оформления прав на земельный участок, на котором были возведены гаражи, необходимо было оформление гаражей в собственность граждан, а также проведение технической инвентаризации объектов недвижимости. В документах кооператива имелась информация, что [] и [] принадлежат два гаража (Г4 и Г6), в связи с чем, зная [] как семейную пару, он лично приезжал к [] для уточнения на кого будет оформлено право собственности на данные гаражи. При этом из имеющейся в документах кооператива информации следовало, что гараж Г4 принадлежит [], гараж Г6 – []. В 2018 г. к нему, как председателю кооператива, обратился [] с просьбой выдать справку на его имя о выплате пая с целью оформления права собственности на гараж. Поскольку на руках у [] имелись документы о выплате денежных средств за гараж, имелась членская книжка, по информации кооператива гараж Г4 принадлежал [], ему была выдана соответствующая справка.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований Управление [] [], уведомленное надлежащим образом о дате и месте судебного заседания, в ходе судебного заседания не участвовало, направило в суд ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьего лица.

Суд, выслушав участников судебного заседания, исследовав материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 256 Гражданского кодекса РФ и п. 1 ст. 34 Семейного кодекса РФ, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Согласно ч. 1 ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

В силу статьи 40 СК РФ брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

Согласно ст.41 СК РФ брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака. Брачный договор, заключенный до государственной регистрации заключения брака, вступает в силу со дня государственной регистрации заключения брака. Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

В силу ч. 1 ст. 42 СК РФ брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности (статья 34 Кодекса), установив режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов.

Брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов.

Супруги вправе определить в брачном договоре свои права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов; определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов.

В силу изложенных норм права, брачный договор является основанием для возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей супругов в отношении их совместной собственности.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение

содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

На основании ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания заявленных требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из материалов дела следует, что [] и [] с 29.02.1992 г. состояли в зарегистрированном браке, который расторгнут заочным решением мирового судьи судебного участка №4 Фрунзенского судебного района г.Иваново от 22.06.2018 г.

Решение суда вступило в законную силу 11.08.2018 г.

В ходе судебного заседания также установлено, что в период брака было приобретено имущество в виде здания гаража Г4, расположенного по адресу:

[] о чем [] на имя [] выдана расписка от 25.07.1999 г., а также ГК « [] » выдан ордер №22 от 30.10.2000 г. на право пользования гаражом Г4.

02.04.2007 г. в отношении здания гаража Г4 ФГУП «Ростехинвентаризация» произведено обследование объекта, по результатам которого внесена запись в реестр объектов капитального строительства и выдан технический паспорт, из которого следует, что площадь здания гараж Г4, расположенного по адресу: [] составляет 43,2 кв.м.

Из материалов дела также следует, что 20.09.2010 г. между [] и [] был заключен брачный договор, по условиям которого по обоюдному согласию, с момента заключения настоящего договора стороны прекращают режим общей совместной собственности и устанавливают режим раздельной собственности на все имущество, нажитое в период брака (п.1.1 договора).

В силу п.2.6 брачного договора от 20.09.2010 г. любое недвижимое имущество, приобретенное супругами во время брака как до заключения настоящего договора, так и после его заключения, является в период брака и в случае его расторжения собственностью того из супругов, на чье имя оно зарегистрировано.

Согласно п.3.4 брачного договора от 20.09.2010 г. каждый из супругов имеет право заключать любые сделки, в том числе по приобретению или отчуждению любого имущества, договоры аренды, уступки прав, займы и иные сделки, без согласия другого супруга.

Брачный договор от 20.09.2010 г. в соответствии с требованиями ст.41 СК РФ удостоверен нотариусом Ивановского городского нотариального округа. Сведений о признании указанного брачного договора недействительным в материалах дела не имеется.

Из материалов дела также следует, что 07.08.2018 г. за [] было зарегистрировано право собственности на нежилое здание гараж с подвалом, общей площадью 43,2 кв.м., расположенный по адресу: []

В силу ст.219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно положений ст. 1 федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав) (ч.3). Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ч.4). Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости

является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (ч.5). Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (ч.6).

На основании изложенного, с учетом буквального толкования условий брачного договора от 20.09.2010 г. следует, что спорное имущество в виде нежилого здания гараж с подвалом (Г4), расположенное по адресу: [REDACTED] ГК « [REDACTED] » являлось личной собственностью [REDACTED], поскольку приобретено было до заключения брачного договора, и зарегистрировано было на имя [REDACTED].

При этом государственная регистрация права собственности [REDACTED] на спорный гараж была произведена 07.08.2018 г., в то время как в силу ч.1 ст.25 СК РФ брак между [REDACTED] и [REDACTED] был прекращен 11.08.2018 г. (дата вступления в законную силу решения мирового судьи судебного участка №4 Фрунзенского района г.Иваново от 22.06.2018 г.).

Кроме того, из материалов дела также следует, что документы, связанные с приобретением прав на спорный гараж Г4, также были оформлены на имя [REDACTED], что подтверждается распиской [REDACTED] от 25.07.1999 г., ордером на право пользования гаражом от 30.10.2000 г., а также показаниями председателя ГК « [REDACTED] » [REDACTED], из которых следует, что по информации, имеющейся в ГК « [REDACTED] », гараж Г4 принадлежит [REDACTED].

Из материалов дела следует, что справка №2/18 от 18.06.2018 г., выданная ГК « [REDACTED] » на имя [REDACTED], содержит сведения о принадлежности ему на праве собственности гаража по адресу: [REDACTED], Литер Г-4.

Стороной истца каких-либо доказательств приобретения спорного гаража на имя [REDACTED] в материалы дела не представлено.

Доводы представителя истца о том, что в данном случае не имеется оснований для применения положений брачного договора от 20.09.2010 г., поскольку право собственности на спорный гараж за [REDACTED] было зарегистрировано уже после расторжения брака, суд полагает несостоятельными, поскольку не соответствует фактическим обстоятельствам дела. Кроме того, из буквального значения условий брачного договора, а именно пунктов 1.1 и п.2.6 следует, что недвижимое имущество, нажитое во время брака в т.ч. в случае расторжения брака является собственностью того из супругов, на чье имя оно зарегистрировано. При этом в брачном договоре не имеется указания на необходимость регистрации недвижимого имущества за кем - либо из супругов исключительно в период нахождения в браке.

На основании изложенного, исковые требования истца о признании общей совместной собственностью и признании доли равными в отношении имущества: нежилое здание (гараж с подвалом) с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 43,2 кв.м., расположенное по адресу: [REDACTED] суд полагает не подлежащими удовлетворению.

В силу ст. 209 ГК РФ 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.

Из материалов дела следует, что на основании договора купли-продажи гаража с подвалом от 22.08.2018 г. [REDACTED] произведено отчуждение в пользу [REDACTED] нежилого здания (гараж с подвалом) с кадастровым номером [REDACTED], общей

площадью 43,2 кв.м., расположенное по адресу: [REDACTED]

11.09.2018 г. за [REDACTED] зарегистрировано право собственности на указанное имущество в Едином государственном реестре недвижимости, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.11.2019 г.

В силу п.3.4 брачного договора от 20.09.2010 г. каждый из супругов имеет право заключать любые сделки, в т.ч. по приобретению либо отчуждению любого имущества, договору аренды, уступки прав, займа, иные сделки, без согласия другого супруга.

Таким образом, поскольку спорный гараж Г4 являлся личной собственностью [REDACTED] с учетом положений п.3.4 брачного договора от 20.09.2010 г. [REDACTED] имел право отчуждения указанного имущества без согласия [REDACTED], в силу чего не имеется оснований, предусмотренных ст.173.1 ГК РФ для признания недействительным договора купли-продажи гаража с подвалом от 22.08.2018 г., заключенного между [REDACTED] и [REDACTED]

Поскольку не подлежат удовлетворению требования истца о признании недействительным договора купли-продажи от 22.08.2018 г., не подлежат удовлетворению требования истца о прекращении права собственности [REDACTED] на нежилое здание (гараж с подвалом) с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 43,2 кв.м., расположенное по адресу: [REDACTED], а также исключение из Единого государственного реестра недвижимости записи о [REDACTED] как о правообладателе нежилого здания (гараж с подвалом) с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 43,2 кв.м., расположенное по адресу: [REDACTED]

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска [REDACTED] к [REDACTED] о признании недействительным договора купли-продажи гаража, применении последствий недействительности сделки, признании имущества совместно нажитым имуществом супругов – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ивановский областной суд через Фрунзенский районный суд г. Иваново в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

Н.П. Каманина

КОПИЯ ВЕРНА	
Подпись судьи	
Секретарь судебного заседания	
Дата	20 06 2020 г.



Мотивированное решение изготовлено 05 июня 2020 года.

