

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

02 июня 2015 года Черемушкинский районный суд г. Москвы в составе:  
судьи – Кузнецовой С.А.,  
при секретаре – Сафиной Е.З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2577/15 по иску [ ] Александра Александровича к [ ] Галине Сергеевне, [ ] Александру Васильевичу, ОУФМС России по району Ясенево о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, прекращении права пользования, снятии с регистрационного учета и по встречному исковому заявлению [ ] Галины Сергеевны, [ ] Александра Васильевича к [ ] Александру Александровичу о признании договора дарения недействительным, применении последствий недействительности сделки,

установил:

[ ] А.А. обратился в суд с иском к ответчикам о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, прекращении права пользования, снятии с регистрационного учета, мотивируя свои требования тем, что истец является собственником квартиры, расположенной по адресу: Москва ул. Вильнюсская [ ]

В квартире так же зарегистрированы [ ] Г.С. и [ ] А.В. 2007 года между истцом и ответчиками был заключен договор дарения, на основании которого ответчики подарили  $\frac{1}{2}$  и  $\frac{2}{3}$  доли спорной квартиры истцу. 2011 года истец женился и зарегистрировал в принадлежащей ему на праве собственности квартире свою супругу. С этого момента отношения между истцом и ответчиками испортились, в связи с чем истец вынужден был снимать жилье. Во время отсутствия истца ответчики сменили замки во входной двери квартиры. Также ответчики без ведома собственника заселили в спорную квартиру посторонних лиц. На неоднократные требования истца, выдать ему ключи от новых замков ответчики не отреагировали. При этом истец несет бремя по содержанию квартиры, оплачивая коммунальные платежи.

А.а. просит суд обязать ответчиков не чинить препятствий [ ] А.А. в пользовании квартирой, расположенной по адресу: Москва ул. Вильнюсская [ ] . Прекратить право пользования ответчиков квартирой, расположенной по адресу: Москва ул. Вильнюсская [ ] . Обязать ОУФМС России по району Ясенево г. Москвы снять ответчиков с регистрационного учета по адресу: Москва ул. Вильнюсская [ ]

Истец и представитель истца в судебное заседание явились, требования по доводам, изложенным в исковом заявлении, поддержали в полном объеме.

Ответчики и представитель ответчиков в судебное заседание явились, исковые требования не признали, предъявили встречное исковое заявление, мотивируя свои требования тем, что в спорной квартире [ ] А.В. и [ ] Г.С. проживают с [ ] 1977 года. 2007 года между сторонами заключен договор дарения  $\frac{1}{3}$  и  $\frac{2}{3}$  долей квартиры. После оформления квартиры на [ ] А.А. стали приходиться квитанции об уплате налога на имя [ ] А.А., однако, оплачивал счета [ ] А.В. Никакой поддержки и помощи от сына истца не получали. 2011 года [ ] А.А. женился и зарегистрировал свою супругу в спорной квартире. В начале 2013 года отношения между сторонами испортились. 2014 года [ ] А.А. с супругой переехали на съемную квартиру, забрав свою мебель, бытовую технику и личные вещи. Супруга [ ] А.А. заявила, что они планируют продать квартиру, [ ] А.В. и [ ] Г.С. подписали договор дарения, полагая, что подписывают договор содержания с пожизненным иждивением. Полагают, что договор дарения был заключен [ ] А.А. преднамеренно, с целью завладения имуществом, при совершении сделки [ ] А.В. и [ ] Г.С. были введены в заблуждение, [ ] А.А. воспользовался их положением, возрастом и пообещал осуществлять уход, однако, обещания не исполнил. Таким образом, договор

дарения по своей сути является мнимой сделкой, так как намерений дарить квартиру, у истцов не было. А.В. и Г.С. просят суд признать договор дарения долей квартиры, расположенной по адресу: Москва, ул. Вильнюсская [REDACTED], заключенный 2007 года недействительным и применить последствия недействительности сделки.

А.А. встречные иски не признал, пояснил, что при заключении договора никто их в заблуждение не вводил, стороны действовали по обоюдному согласию. Кроме того, А.В. и Г.С. не представлено доказательств в обоснование своих требований. Также А.В. и Г.С. пропущен срок исковой давности. Просит применить последствия пропуска срока исковой давности, в удовлетворении встречных исковых требований отказать.

Представитель ОУФМС по району Ясенево г. Москвы в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещался надлежащим образом.

Выслушав объяснения лиц участвующих в рассмотрении дела, исследовав письменные материалы дела, суд находит требования А.А. не подлежащими удовлетворению, требования А.В. и Г.С. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

А.А. было заявлено ходатайство о пропуске срока исковой давности А.В. и Г.С., просил применить последствия пропуска срока исковой давности.

Суд полагает указанное ходатайство не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

А.В. и Г.С. возражали против применения последствий пропуска срока исковой давности, пояснили, что в силу возраста и юридической неграмотности были введены А.А. в заблуждение относительно природы сделки, о том, что они фактически безвозмездно подарили ему квартиры, узнали лишь в 2014 году, когда сын объявил о своем решении продать квартиру. Просили восстановить пропущенный срок исковой давности.

В соответствии со ст. 205 ГК РФ в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Учитывая, возраст А.В. и Г.С., юридическую неграмотность, суд полагает признать причины пропуска срока исковой давности уважительными и восстановить срок исковой давности по встречным исковым требованиям.

Как следует из материалов дела, 2007 года А.В. и Г.С. подарили А.А. 1/3 и 2/3 доли квартиры, расположенной по адресу: Москва ул. Вильнюсская [REDACTED]

Согласно указанного договора А.В., Г.С., принадлежащие им по праву общей совместной собственности подарили, а А.А. принял в дар вышеуказанные доли квартиры (л.д.7).

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

Согласно ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В соответствии со ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть



признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Согласно ч. 1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

В соответствии с ч. 1 ст. 572 ГК РФ, по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Из пояснений [ ] А.В., [ ] Г.С. следует, что, подписывая договор дарения, они думали, что подписывает договор ренты с пожизненным содержанием. Они были уверены, что до конца своей жизни останутся проживать в своей квартире, другого жилья они не имеют, уезжать из квартиры никогда не собирались. После подписания договора надеялись на уход за ними со стороны [ ] А.А., однако уход за ними не осуществлялся. По состоянию здоровья и в силу преклонного возраста [ ] А.В., [ ] Г.С. не понимали, сущность подписанного ими договора.

[ ] А.А. также в судебном заседании подтвердил, что между ним и родителями при заключении договора дарения было согласовано, что родители пожизненно проживают в спорной квартире, оплачивают коммунальные платежи, пока живут в спорной квартире, [ ] А.А. будет им оказывать посильную материальную и иную помощь.

Судом установлено, что [ ] А.В. 20.07.1939 года рождения, [ ] Г.С. 27.05.1939 года рождения имеют престарелый возраст.

[ ] А.В. и [ ] Г.С. нуждаются в постоянной посторонней помощи и уходе, иного жилого помещения, кроме спорного, не имеют.

Разрешая спор, суд приходит к выводу, что данные обстоятельства фактически свидетельствуют о том, что у [ ] А.В., [ ] Г.С. создалось неправильное представление о природе совершаемой сделки. Подписывая договор дарения доли квартиры, они заблуждались относительно подписываемого ими договора, полагая, что фактически подписывают договор, по которому они будут иметь право пожизненного проживания с спорной квартире, иметь постоянный уход, получать какую-либо помощь, что соответствует условиям договора ренты с пожизненным содержанием.

Исходя из содержания статей 167, 178 572 ГК РФ, юридически значимыми обстоятельствами для вывода о состоявшемся договоре дарения является не только письменное ее оформление, но и факт передачи и принятия дара, должна быть выяснена действительная воля сторон с учетом цели договора.

Сделка считается недействительной, если выраженная в ней воля участника неправильно сложилась вследствие заблуждения, поэтому сделка влечет иные правовые последствия для него, нежели те которые он в действительности имел в виду то есть волеизъявление участника сделки не соответствует его действительной воле. Заблуждение имеет место тогда, когда участник сделки составляет себе неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он бы не совершил, если бы не заблуждался.

Из материалов дела усматривается, что [ ] А.В., [ ] Г.С. не собирались освобождать свою квартиру, после подписания договора остались в ней проживать. Указанное обстоятельство судом расценивается, как нежелание [ ] А.В., [ ] Г.С. при жизни дарить, утрачивать право пользования спорной квартирой.

С учетом изложенного суд полагает, что договор дарения заключен [ ] А.В., [ ] Г.С. под влиянием заблуждения относительно природы сделки. Заблуждение имело существенное значение, поскольку они, не желая того, произвели отчуждение единственного для них жилья, их воля была направлена на заключение договора ренты с пожизненным содержанием. Намерения распорядиться квартирой иным способом, в частности произвести отчуждение, не получая никакой помощи от [ ] А.А., и лишаясь права дальнейшего пожизненного проживания в квартире, [ ] А.В., [ ] Г.С. не имели, в связи с чем сделка, заключенная при таких обстоятельствах, является недействительной.

Исходя из изложенного, суд полагает требования [ ] А.В., [ ] Г.С. о признании договора дарения недействительным подлежащими удовлетворению.

Поскольку договор дарения признан судом недействительным, оснований для удовлетворения требований [ ] А.А. судом не усматривается.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд решил:

Признать договор дарения долей квартиры, расположенной по адресу: Москва, ул. Вильнюсская [ ], заключенный 2007 года между Александром Александровичем и [ ] Галиной Сергеевной, [ ] Александром Васильевичем недействительным.

Решение суда является основанием для погашения записи о праве собственности Александра Александровича на квартиру, расположенной по адресу: Москва, ул. Вильнюсская [ ] в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, восстановлении записи о праве собственности [ ] Галины Сергеевны на 2/3 доли квартиры, расположенной по адресу: Москва, ул. Вильнюсская [ ], [ ] Александра Васильевича на 1/3 долю квартиры, расположенной по адресу: Москва, ул. Вильнюсская [ ] в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В удовлетворении исковых требований [ ] Александра Александровича к [ ] Галине Сергеевне, [ ] Александру Васильевичу, ОУФМС России по району Ясенево о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, прекращении права пользования, снятии с регистрационного учета – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Черемушкинский районный суд г. Москвы.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

[ ] С.А. Кузнецова

Решение изготовлено в окончательной форме 05.06.2015 года

Секретарь

