

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 января 2020 года

город Тула

Привокзальный районный суд г.Тулы в составе:
председательствующего Иваниной Т.Н.,
при секретаре Наумкине А.С.,
с участием
представителя истца (третьего лица по встречному иску) Ведмедь А.Н. по
доверенности Макарова Д.Н.,
представителя ответчика (истца по встречному иску) Чекулаевой О.В. по
доверенности Кочережникова О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Привокзального
районного суда г.Тулы гражданское дело №2-17/20 по иску Ведмедь Александра
Николаевича к Чекулаевой Ольге Владимировне о выделе доли в праве общей
долевой собственности на жилой дом, земельный участок, по встречному иску
Чекулаевой Ольги Владимировны, Скачкова Владимира Петровича к министерству
имущественных и земельных отношений Тульской области, Дроздову Никите
Сергеевичу о признании договора купли-продажи земельного участка
недействительным, применении последствий недействительности сделки,

установил:

Ведмедь А.Н. обратился в суд с иском к Чекулаевой О.В. о выделе доли в
праве общей долевой собственности на жилой дом, земельный участок, мотивируя
свои требования тем, что ему на праве общей долевой собственности принадлежит
 $\frac{1}{2}$ доля в праве на жилой дом и земельный участок по адресу: Тульская область,
г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора). По
данным последней технической инвентаризации общая площадь жилого дома
составляет 55,5 кв.м, жилая площадь 31,5 кв.м. Другим участником общей долевой
собственности на жилой дом и земельный участок является Чекулаева О.В. На
протяжении длительного периода времени сложился определенный порядок
пользования домовладением. Он (истец) занимает следующие помещения общей
площадью 30 кв.м: помещение №1 площадью 16,2 кв.м в лит.А – жилая комната,
лит.а1 площадью 3,1 кв.м – жилая пристройка, лит.а2 площадью 10,7 кв.м – жилая
пристройка (кухня). Используемые им помещения представляют собой
изолированную часть жилого дома, имеющую отдельный вход, инженерные сети.
К данной части дома прилегает земельный участок, на котором находятся
используемые им надворные постройки: сарай лит.Г3, вольер Г5. Выдел доли в
натуре возможен без изменения назначения и ухудшения строений, а также без
производства каких-либо переоборудований. Земельный участок, расположенный
по адресу: Тульская область, г.Тула, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора)
поставлен на кадастровый учет с присвоением К№71:30:070710:292. ООО
«Верста» подготовлен межевой план от 11 апреля 2019 года в связи с образованием
земельного участка путем выдела доли истца из общей собственности на
земельный участок с К№71:30:070710:292, в соответствии с которым в результате
выдела был образован земельный участок №7:30:070710:292НЗУ1 площадью 1129

кв.м. Соглашение о способе и условиях раздела земельного участка между собственниками не достигнуто. Просит суд произвести выдел доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), передав ему в собственность часть жилого дома, состоящую из помещений: помещение №1 площадью 16,2 кв.м в лит. А – жилая комната, лит. а1 площадью 3,1 кв.м – жилая пристройка, лит. а2 площадью 10,7 кв.м – жилая пристройка (кухня); произвести выдел доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с К№71:30:070710:292 общей площадью 2258 кв.м, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), выделив ему в собственность земельный участок 71:30:070710:292:3У1 общей площадью 1129 кв.м в границах координат характерных точек, определенных в межевом плане от 11 апреля 2019 года, выполненному кадастровым инженером ООО «Верста» Тишкой Т.В.:

Обозначение точки	X	Y
н12	736325,32	257137,75
н13	736313,15	257183,05
н14	736305,95	257181,46
11	736299,32	257217,70
1	736278,92	257217,20
4	736281,09	257207,38
3	736285,16	257190,76
2	736288,70	257175,94
12	736298,19	257178,44
13	736306,14	257179,96
14	736311,52	257159,60
15	736316,36	257141,48
16	736317,97	257135,34
н12	736325,32	257137,75

Ответчик Чекулаева О.В., Скачков В.П. с учетом уточнения обратились в суд со встречным исковым заявлением к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Дроздову Н.С. о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным, применении последствий недействительности сделки, мотивируя свои требования тем, что 27 ноября 2014 года между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области с одной стороны, и Чекулаевой О.В., Дроздовым Н.С. и Скачковым В.П., с другой стороны, был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 2258 кв.м с К№71:30:070710:292, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), согласно которому Дроздову Н.С. представлена за плату $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, Скачкову В.П. представлена бесплатно $\frac{1}{6}$ доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, Чекулаевой О.В. представлена бесплатно $\frac{1}{3}$ доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. При заключении договора и определения размера долей в праве собственности на земельный участок МИЗО Тульской области исходило из того, что земельный участок является неделимым, предназначается для эксплуатации индивидуального

жилого дома, принадлежащего Чекулаевой О.В., Скачкову В.П. и Дроздову Н.С. на праве общей долевой собственности с установлением долей в праве на земельный участок в соответствии с долями в праве на индивидуальный жилой дом. Считают договор купли-продажи от 27 ноября 2014 года недействительным в силу ст.178 ГК РФ. Как стало им известно 23 мая 2019 года, при заключении договора они были введены в заблуждение министерством, выступившим в качестве продавца земельного участка, а именно: была скрыта от них, либо умышленно не представлена юридически значимая информация. Жилой дом на момент сделки не являлся индивидуальным жилым домом, а является жилым домом блокированной застройки, состоящим из 2-х отдельных жилых помещений – блоков, на 2 семьи. Блоки отделены друг от друга, имеют отдельные входы, отдельные жилые комнаты и нежилые помещения хозяйственного назначения. Жилой дом представляет собой жилой дом блокированной застройки, состоящий из двух независимых изолированных помещений: в их пользовании находилась часть жилого дома площадью 15,3 кв.м, по плану БТИ – помещение 2 лит.А и терраса лит.а, остальную часть использовал ответчик Дроздов Н.С. Наличие документа, изданного до введения в действие ЗК РФ, устанавливающего площади двух земельных участков для раздельного проживающих в доме семей, а именно: решение Исполнительного комитета районного Совета депутатов трудящихся Центрального района города Тулы №25-23 от 12 декабря 1971 года «Об уменьшении размера земельного участка №61 по ул.Советская Косогорского рабочего поселка, принадлежащего Алексееву Юрию Алексеевичу и передаче изымаемого земельного участка под строительство индивидуального жилого дома Сазонову Евгению Евгеньевичу. Согласно данному решению Исполкома Алексеевичу Юрию Алексеевичу принадлежал (без указания вида права) отдельный земельный участок площадью 1546,3 кв.м при общей площади участков 3117,3 кв.м. В результате принятия решения Исполкома, у Алексеева Ю.А. по его заявлению изъята часть принадлежащего ему земельного участка площадью 800 кв.м и у Алексеева Ю.А. остался участок 771 кв.м. У Скачкова П.И. земельный участок не изымался и его площадь осталась неизменной – 1546,3 кв.м. При этом Алексеев Ю.А. является правопредшественником Дроздова Н.С., Скачков П.И. является их правопредшественником. Считают, что они как добросовестные правопреемники Скачкова П.И., имели право в силу закона сформировать и приобрести отдельно от Дроздова земельный участок для эксплуатации своей части (блока) жилого дома, и не заключать спорный договор, который нарушает их право на приобретение земельного участка равного тому, который был у правопредшественника – площадью 1546,3 кв.м. Считают, что Правительство Тульской области и МИЗО, как уполномоченный орган, обязаны были проанализировать имеющиеся сведения о земельном участке, в частности принятые органами власти в отношении участка решения, и не нарушая многолетнего фактически сложившегося между соседями порядка пользования земельным участком, заключить договор о предоставлении каждому собственнику земельного участка после раздела жилого дома в натуре между собственниками. При обращении к кадастровому инженеру Зайвого Д.В. был подготовлен межевой план образования двух земельных участков в соответствии с решением Исполкома, путем раздела земельного участка: участок площадью 1512 кв.м – для выдела им (истцам), участок площадью 746 кв.м – для выдела ответчику. Координаты выделяемого участка площадью 1512 кв.м:

Обозначение земельного участка в межевом плане: 71:30:070710:292:ЗУ1

Номер поворотной точки	X	Y
1	736333,16	257140,32
2	736329,42	257161,74
3	736328,11	257170,81
4	736324,11	257192,12
5	736321,83	257202,06
6	736318,74	257515,28
н1	736299,63	257217,66
н2	736299,64	257217,40
н3	736301,45	257200,99
н4	736302,32	257193,33
н5	736303,93	257189,19
н6	736305,48	257183,45
7	736306,14	257179,96
8	736311,52	257159,60
9	736316,36	257141,48
10	736317,97	257135,34
1	736333,16	257140,32

Просят суд признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года, заключенный между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Чекулаевой О.В., Дроздовым Н.С. и Скачковым В.П.; снять с кадастрового учета земельный участок площадью 2258,0 кв.м с КН№71:30:070710:292, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора) и прекратить право общей долевой собственности на данный земельный участок; признать за Чекулаевой О.В. право собственности на земельный участок площадью 1512,0 кв.м со следующими координатами поворотных точек:

Обозначение земельного участка в межевом плане: 71:30:070710:292:ЗУ1

Номер поворотной точки	X	Y
1	736333,16	257140,32
2	736329,42	257161,74
3	736328,11	257170,81
4	736324,11	257192,12
5	736321,83	257202,06
6	736318,74	257515,28
н1	736299,63	257217,66
н2	736299,64	257217,40
н3	736301,45	257200,99
н4	736302,32	257193,33
н5	736303,93	257189,19
н6	736305,48	257183,45
7	736306,14	257179,96
8	736311,52	257159,60
9	736316,36	257141,48

10	736317,97	257135,34
1	736333,16	257140,32

Истец (третье лицо по встречному иску) Ведмедь А.Н. в судебное заседание не явился. О времени и месте его проведения извещен надлежащим образом. В исковом заявлении содержится ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца (третьего лица по встречному иску) Ведмедь А.Н. по доверенности Макаров Д.Н. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил их удовлетворить. Встречные исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении, указав, что Чекулаева О.В. во встречном исковом заявлении просит признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года, заключенного между МИЗО Тульской области и Чекулаевой О.В., Дроздовым Н.С. и Скачковым В.П. Данное требование противоречит ст.196 ГК РФ, поскольку общий срок исковой давности составляет три года. Земельный участок с К№71:30:070710:292 был куплен Ведмедь А.Н. у Дроздова Н.С. 07 ноября 2016 года. Согласно договору купли-продажи, заключенному между Ведмедь А.Н. и Дроздовым Н.С., Ведмедь А.Н. приобрел $\frac{1}{2}$ долю в праве на земельный участок с К№71:30:070710:292 площадью 2258,0 кв.м, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора). В настоящий момент за Ведмедь А.Н. зарегистрировано право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в праве на земельный участок. Таким образом, правовых оснований для удовлетворения требований Чекулаевой О.В. не имеется, поскольку выдел доли из земельного участка в размере 756/1129 будет нарушением прав собственности Ведмедь А.Н., поскольку стороны являются собственниками $\frac{1}{2}$ доли земельного участка с К№71:30:070710:292 площадью 2258,0 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора). Ведмедь А.Н. не отказывался от своих прав на $\frac{1}{2}$ долю земельного участка площадью 2258,0 кв.м. Ведмедь А.Н. возражает против изменения размера доли Чекулаевой О.В. и выдела в счет данной доли части земельного участка площадью 1512,0 кв.м. Доводы Чекулаевой О.В. о наличии фактически сложившегося порядка пользования земельным участком необоснованы, поскольку такой порядок отсутствует. Чекулаева О.В. не доказала невозможность раздела земельного участка в соответствии с долями в праве общей долевой собственности по $\frac{1}{2}$ доли. Считает также несостоятельными ссылки Чекулаевой О.В. на архивные документы. Земельный участок с К№71:30:070710:292, площадью 2258,0 кв.м, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора) был приобретен сторонами по договору купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года. Данный договор является первичным документом, подтверждающим возникновение частной собственности на земельный участок. В нем впервые определены доли сторон, в том числе доля Дроздова Н.С. – $\frac{1}{2}$, доля Скачкова В.П. – 1/6, доля Чекулаевой О.В. – 1/3. Каких-либо возражений со стороны Чекулаевой О.В. относительно размера ее доли, несовпадением ее с фактическим порядком пользования участков и так далее при заключении договора заявлено не было. При этом оснований не имеют правового значения ссылки Чекулаевой О.В. на правопредшественников, поскольку право собственности на земельный участок возникло только в 2014 году. Земельный участок под жилым домом сформирован и поставлен на кадастровый учет 12 сентября 2014 года. До этого момента спорный земельный участок не существовал как объект права,

поэтому нет оснований говорить о владении, пользовании, распоряжении им, отказе от каких-либо прав на него до указанной даты.

Ответчик (истец по встречному иску) Чекулаева О.В. в судебное заседание не явилась. О времени и месте его проведения извещена надлежащим образом. Представила письменное заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие. Встречные исковые требования поддерживает в полном объеме.

Представитель ответчика (истца по встречному иску) Чекулаевой О.В. по доверенности Кочережников О.В. в судебном заседании исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении. Встречные исковые требования с учетом уточнения поддержал, просил их удовлетворить.

Истец Скачков В.П. в судебное заседание не явился. О времени и месте его проведения извещен надлежащим образом. Представил письменное заявление о рассмотрении дела в его отсутствие. Исковые требования поддерживает, просит их удовлетворить.

Представитель ответчика по встречному иску министерства имущественных и земельных отношений Тульской области в судебное заседание не явился. О времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Ответчик по встречному иску Дроздов Н.С. в судебное заседание не явился. О времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

В силу положений статьи 165.1 ГК РФ, части 3 статьи 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть данное дело в отсутствие не явившихся лиц.

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, приходит к следующему.

Согласно ч.1 ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно со ст.244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

В соответствии со ст.247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

В соответствии со ст.252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №4 от 10 июня 1980 года «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между

участниками общей собственности на жилой дом», выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе.

Пунктами 7, 8 указанного Постановления предусмотрено, что поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать собственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п.

Судом установлено, что Ведмедь Александру Николаевичу на праве собственности принадлежит $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, и $\frac{1}{2}$ доля в праве на земельный участок с К№71:30:070710:292, общей площадью 2258,0 кв.м по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31 октября 2019 года.

Чекулаева Ольга Владимировна так же является собственником $\frac{1}{2}$ доли жилого дома и $\frac{1}{2}$ доли земельного участка по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора).

12 сентября 2014 года земельный участок с К№71:30:070710:292 поставлен на кадастровый учет с определением границ.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10 апреля 2019 года общая площадь жилого дома составляет 55,5 кв.м.

Жилой дом фактически разделен на две части, что подтвердили стороны в судебном заседании и усматривается из материалов инвентарного дела.

Часть дома площадью 30 кв.м, состоящая из помещения №1 площадью 16,2 кв.м в лит. А – жилая комната, жилая пристройка лит. а1 площадью 3,1 кв.м, жилая пристройка лит. а2 площадью 10,7 кв.м – кухня, а также надворные постройки лит.Г3 – сарай, Г5- вольер, находятся в пользовании Ведмедь А.Н.

Часть жилого дома площадью 15,3 кв.м состоящая из помещения 2 в лит. А, лит. а – террасы находится в пользовании Чекулаевой О.В.

Чекулаева О.В. о выделе принадлежащей ей доли в домовладении не заявляла.

Из объяснений лиц, участвующих в деле установлено, что жилой дом представляет собой жилой дом блокированной застройки, состоящий из двух изолированных блокированных помещений, каждая из которых имеет самостоятельный вход, раздельные счетчики, инженерные сети.

Вышеуказанный спорный жилой дом расположен на земельном участке площадью 2258,0 кв.м, находящемся в собственности Чекулаевой О.В., Ведмедь А.Н.

Спора о порядке пользования жилым домом и надворными постройками не имеется.

Таким образом, суд считает, что предложенный истцом вариант выдела жилых помещений по сложившемуся порядку пользования, учитывает права и охраняемые законом интересы сторон, так как предусматривает выделение изолированных объектов недвижимости без каких-либо переоборудований.

Исходя из изложенного, суд считает исковые требования Ведмедь А.Н. о выделе доли жилого дома в натуре законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Разрешая встречные требования о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 27 ноября 2014 года между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области, с одной стороны, и Дроздовым Никитой Сергеевичем, Скачковым Владимиром Петровичем, Чекулаевой Ольгой Владимировной, с другой стороны заключен договор купли-продажи земельного участка, в соответствии с которым продавец на основании распоряжения министерства имущественных и земельных отношений Тульской области №1810 от 06 ноября 2014 года «О предоставлении Дроздову Никите Сергеевичу, Скачкову Владимиру Петровичу и Чекулаевой Ольге Владимировне в общую долевую собственность земельного участка, расположенного по адресу: г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора)» передал в собственность покупателей из земель населенного пункта (г.Тула) земельный участок: кадастровый номер – 71:30:070710:292, расположенный по адресу: г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), согласно кадастровому паспорту земельного участка площадью 2258,0 кв.м, Дроздов Никита Сергеевич – $\frac{1}{2}$ доли в праве по цене 57426,59 рублей, Скачков Владимир Петрович – 1/6 доли в праве бесплатно, Чекулаева Ольга Владимировна – 1/3 доли в праве бесплатно.

Переход права собственности на земельный участок подлежал государственной регистрации в соответствии со ст.551 ГК РФ и Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п.6.2 договора).

В соответствии с п.8.1 договора, купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года все споры и разногласия, возникающие при заключении и исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. Если согласие не достигнуто сторонами путем переговоров, спор подлежат рассмотрению в суде.

Какие-либо споры, разногласия на момент заключения договора между сторонами отсутствовали.

Спорный договор купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года зарегистрирован в установленном законом порядке.

07 ноября 2016 года между Дроздовым Н.С. и Ведмедь А.Н. заключен договор купли-продажи доли в праве обще собственности на земельный участок и жилой дом, в соответствии с которым продавец продал покупателю, а покупатель на условиях, определенных настоящим договором купил:

$\frac{1}{2}$ долю в праве на земельный участок, кадастровый (или условный) номер объекта: 71:30:070710:292, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, площадь объекта: 2258,0

кв.м, находящийся по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, пос.Косая Гора, ул.Советская, д.61;

½ долю в праве на жилой дом, кадастровый (или условный) номер объекта: 71:30:070710:122, назначение объекта: жилой дом, этажность (этаж): 1, в том числе подземных 0, площадь объекта 55,5 кв.м, инв. №70:401:002:040009330:0100:10000, литер А, находящийся по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, ул.Советская, д.61.

Указанный договор удостоверен Болдиной О.И., временно исполняющим обязанности нотариуса г.Тулы Санкиной А.В., зарегистрирован в установленном законом порядке.

В соответствии со ст.153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно п.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.

Таким образом, перечень случаев, имеющих существенное значение для признания сделки недействительной ввиду заблуждения, приведенный в ст.178 ГК РФ, является исчерпывающим, а потому неправильное представление о любых других обстоятельствах, помимо перечисленных в законе, не может быть признано существенным заблуждением и не может служить основанием для признания сделки недействительной.

Проанализировав представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что при заключении договора купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года Чекулаева О.В., Скачков В.П. действовали по своей воле, предмет договора купли-продажи был полно изложен в договоре, истцы по встречному иску согласились со всеми отраженными в тексте договора условиями.

Доказательств того, что при заключении договора купли-продажи воля истцов сформировалась под влиянием заблуждения, в дело не представлено. Каких-либо неправильных, не соответствующих действительности представлений о каких-то обстоятельствах, относящихся к данному договору купли-продажи земельного участка, у истцов при его заключении не имелось. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения в силу положений ст.178 ГК РФ.

Суду не были представлены доказательства того, что действия ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области при заключении оспариваемого соглашения были направлены на введение истцов в заблуждение.

Согласно расписке от 29 мая 2013 года Дроздов Н.С., 1982 года рождения, дал согласие на раздел земельного участка по адресу: г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора) по фактически сложившимся границам согласно плану, на дополнительный земельный участок не претендует.

Однако суд учитывает, что расписка Дроздовым Н.С. была изготовлена 29 мая 2013 года, тогда как договор купли-продажи спорного земельного участка заключен сторонами 27 ноября 2014 года.

Также суд принимает во внимание, что Дроздовым Н.С. была приобретена в собственность $\frac{1}{2}$ доля в праве на спорный земельный участок, которая была им оплачена.

Также 07 ноября 2016 года Дроздов Н.С. продал Ведмедь А.Н. $\frac{1}{2}$ долю в праве на спорный земельный участок.

Как пояснял в судебном заседании Ведмедь А.Н., о расписке Дроздова Н.С. от 29 мая 2013 года ему ничего не было известно. Он покупал $\frac{1}{2}$ долю в праве на земельный участок. Порядок пользования земельным участком между ним и Чекулаевой О.В. не сложился и не определен. Раздел земельного участка по сложившемуся порядку пользования невозможен в связи с отсутствием такового.

Кроме того никаких действий с 29 мая 2013 года Чекулаевой О.В., Скачковым В.П. по оформлению в собственность земельного участка по сложившемуся порядку пользования, не производилось.

Проанализировав представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения требований истцов Чекулаевой О.В., Скачкова В.П. о признании договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности на земельный участок площадью 1512 кв.м, не имеется.

Кроме того, представителем истца (третьего лица по встречному иску) Ведмедь А.Н. в судебном заседании заявлено о пропуске Чекулаевой О.В., Скачковым В.П. предусмотренного законодательством срока исковой давности для предъявления заявленных требований, поскольку истцы являлись стороной договора купли-продажи земельного участка.

Согласно статьям 196, 199 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В обоснование возражений о том, что срок исковой давности не пропущен, представитель ответчика (истца по встречному иску) Чекулаевой О.В. по доверенности Кочережников О.В. ссылается на то, что дом фактически представляет собой два жилых дома блокированной застройки, о наличии документов, устанавливающих площади двух земельных участков для раздельного проживающих в доме семей, они узнали только в мае 2019 года.

В то же время, как следует из пояснений представителя истца (третьего лица по встречному иску) по доверенности Макарова Д.Н., а также выписки из ЕГРН, земельный участок площадью 2258,0 кв.м был приобретен сторонами на основании договора купли-продажи от 27 ноября 2014 года. Указанный договор являлся первичным правоустанавливающим документом, возникновения частной собственности на спорный земельный участок. Впервые на кадастровый учет земельный участок был поставлен 12 сентября 2014 года. На момент заключения договора каких-либо возражений от сторон не поступало.

На основании статьи 181 ГК РФ, срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В ГК РФ в порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок,

предусмотрена специальная норма (пункт 1 статьи 181 ГК РФ), в соответствии с которой течение срока давности по названным требованиям определяется не субъективным фактором (осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав), а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, то именно момент начала исполнения такой сделки избран в качестве определяющего для исчисления срока давности.

Таким образом, договор купли-продажи земельного участка заключен 27 ноября 2014 года, спорный земельный участок фактически перешел в собственность Дроздова Н.С., Чекулаевой О.В., Скачкова В.П.. переход права зарегистрирован 11 марта 2015 года.

Истечение трехлетнего срока с момента начала исполнения договора, если об этом заявлено стороной в споре, препятствует применению последствий недействительности сделки.

Из материалов дела усматривается, что требования истца Ведмедь А.И. о признании сделки купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности сделки заявлены по истечении срока исковой давности, поскольку договор купли-продажи земельного участка заключен 27 ноября 2014 года, а в суд с иском Чекулаева О.В., Скачков В.П. обратились только 17 декабря 2019 года, каких-либо уважительных причин пропуска срока исковой давности истцы не представили. Пропуск срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Разрешая требования Ведмедь А.Н. о выделе доли в праве долевой собственности на земельный участок, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что спорное домовладение расположено на земельном участке общей площадью 2258,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом.

На основании части 5 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно части 1 статьи 11.5 ЗК РФ выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право

собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности (часть 2 этой статьи).

Спорный земельный участок имеет площадь 2258,0 кв.м кв. м, на $\frac{1}{2}$ долю Ведмедь А.Н. приходится 1129,0 кв.м.

Кадастровым инженером ООО «Верста» Тишкой Т.В. подготовлен план границ земельных, участков, образующихся в результате раздела исходного земельного участка с К№71:30:070710:292, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора).

В соответствии с вышеуказанным планом Ведмедь А.Н. выделяется земельный участок №71:30:070710:292:3У1 площадью 1129 кв.м, координаты которого указаны в ведомости вычисления координат.

Доказательств, в нарушение ст.56 ГПК РФ, подтверждающих невозможность выделения Ведмедь А.Н. $\frac{1}{2}$ доли от общей площади земельного участка стороной ответчика суду не представлено.

Оснований не согласиться с указанным вариантом раздела спорного недвижимого имущества у суда не имеется, поскольку предложенный кадастровым инженером вариант раздела земельного участка, соответствует идеальным долям сторон в общем имуществе и направлен на соблюдение баланса прав и интересов обеих сторон спора.

Конфигурация и площадь проектируемого земельного участка не ограничивает в его целевом использовании: индивидуальный жилой дом.

Оценив в совокупности представленные сторонами доказательства по правилам ст.67 ГПК РФ, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Ведмедь А.Н., при этом исходит из того, что последний требует выделить ему в собственность земельный участок, который соответствуют требованиям ст.11.9 ЗК РФ, находится в предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, образование двух земельных участков не приведет к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости - жилого дома и хозяйственных построек, предложенный вариант раздела земельного участка не нарушает прав, учитывает жилые строения и иные хозяйствственные постройки, которыми пользуется каждая сторона.

По смыслу ст. 252 ГК РФ выдел доли в натуре влечет прекращение права общей долевой собственности на имущество, а потому в связи с выделом доли спорного имущества, право общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок подлежит прекращению.

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Ведмедь Александра Николаевича удовлетворить в полном объеме.

Произвести выдел в натуре Ведмедь Александру Николаевичу ½ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), признав за ним права собственности на часть жилого дома, состоящего из: помещения №1 площадью 16,2 кв.м в лит.А – жилая комната, жилой пристройки лит. а1 площадью 3,1 кв.м, жилой пристройки лит.а2 площадью 10,7 кв. м – кухня, а также надворные постройки: лит. Г3 – сарай, лит. Г5 – вольер.

Произвести выдел в натуре Ведмедь Александру Николаевичу ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с К№ 71:30:070710:292 общей площадью 2258 кв.м, расположенный по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора), признав за ним право собственности на земельный участок с К№71:30:070710:292:ЗУ1 общей площадью 1129 кв.м в границах координат характерных точек, определенных в межевом плане от 11 апреля 2019 года, выполненном кадастровым инженером ООО «Верста» Тишкойной Т.В.:

Обозначение точки	X	Y
н12	736325,32	257137,75
н13	736313,15	257183,05
н14	736305,95	257181,46
11	736299,32	257217,70
1	736278,92	257217,20
4	736281,09	257207,38
3	736285,16	257190,76
2	736288,70	257175,94
12	736298,19	257178,44
13	736306,14	257179,96
14	736311,52	257159,60
15	736316,36	257141,48
16	736317,97	257135,34
н12	736325,32	257137,75

Прекратить право общей долевой собственности на земельный участок, площадью 2258 кв.м, с К№71:30:070710:292, и расположенный на нем жилой дом с К№ 71:30:070710:122, находящиеся по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Советская, д.61 (бывший пос.Косая Гора).

В удовлетворении встречных исковых требований Чекулаевой Ольги Владимировны, Скачкова Владимира Петровича о признании договора купли-продажи земельного участка от 27 ноября 2014 года недействительным, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности на земельный участок площадью 1512 кв.м - отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Привокзальный районный суд г.Тулы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

Т.Н.Иванина



листов
подпись

Решение
вступило в законную
силу

« 03 » 03 2020 г.

Судья: *Чубукова*
Секретарь: *С. Мутуз*



Подлинное решение (выделило)

находится в гражданском деле

№ 2-17 / 2020 года в

Привокзальном районном суде г.Тулы

Подпись *С. Мутуз*

