

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1368/2014

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 мая 2014 года

г. Саратов

Ленинский районный суд г. Саратова в составе:

председательствующего судьи Шостак Р.Н.,

при секретаре Проценко Т.А.,

с участием представителя истицы Филькова В.М.,

представителя ответчика администрации МО «Город Саратов» - Тупикова В.С., представителя третьего лица Комитета по управлению имуществом г. Саратова Соловьевой Ю.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Козиной С.Г. к Администрации муниципального образования «Город Саратов», Мацюк Н.Н., о признании недействительным договора аренды земельного участка, договора замены стороны в обязательстве, постановлений,

установил:

Козина С.Г. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования «Город Саратов», Мацюк Н.Н. о признании договора аренды земельного участка № 1022 от 28.12.2006г. недействительным, признании договора замены стороны в обязательстве от 21.06.2007г., недействительным, признании постановления администрации г. Саратова № 90А-137 от 25.04.2006 года недействительным., признании постановления администрации г. Саратова № 203А-5 от 11.08.2006 года недействительным.

В обоснование иска Козина С.Г. указала, что ДД.ММ.ГГГГ умер ее отец ФИО7 После его смерти осталось наследство в виде 1/2 доли в праве обще долевой собственности на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>. Вышеуказанная доля принадлежит отцу истицы на основании дубликата договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на правах личной собственности от 23 июня 1967 г., решения Исполнительного комитета Ленинского районного совета депутатов трудящихся города Саратова №301/44 от 12 сентября 1990г, решения Исполнительного комитета Ленинского районного совета депутатов трудящихся от 31.05.1960 года, Акт государственной приемки здания индивидуальной застройки от 19.12.1969 года и 28.11.1967года. Наследником первой очереди по закону

являлась его жена, мать истца ФИО8, ДД.ММ.ГГГГ года рождения. ДД.ММ.ГГГГ мать истицы ФИО8 умерла. Истица является наследником по закону первой очереди на основании ст. 1142 ГК РФ. Факт родства с ФИО8В. и ФИО7 подтверждается свидетельством о рождении Козиной С.Г. Истица и ее мать при жизни фактически приняли наследство от отца в виде дома и земельного участка, несли бремя расходов по его содержанию, оплачивая налоги. На протяжении всего времени со дня смерти ФИО7 они открыто пользовались наследством, управляли им. Козина С.Г. вступила в наследство после умершей матери ФИО8 Также истица приняла наследство в виде 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, совершив действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства. Козина С.Г. вступила во владении данным жилым домом и на протяжении всего времени несет расходы на его содержание (данный факт подтверждается справкой о составе семьи от 11.09.2013г и платежными документами). 06.12.2010 истица обратилась к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство, в виде 1/2 (одной второй) доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>. 27.03.2013г. Козина получила Постановление об отказе в совершении нотариального действия, где нотариус указывает, что на основании Выписки № 4574 выданной 18 января 2013г. МУП «Городское Бюро Технической Инвентаризации» г. Саратова и Кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства выданного 28 июня 2012г. МУП «Городское Бюро Технической Инвентаризации» г. Саратова указано, что жилой дом состоит из: одноэтажного деревянного строения + цокольный этаж, общей площадью -211,9 кв. м в том числе с жилой площадью - 77, 6 кв.м., нежилым цокольным этажом (ЦА1) общей площадью 39,7 кв.м., двумя кирпичными сараями (а3, аб), деревянной баней (а5), и наружными сооружениями, расположенными на земельном участке площадью 720 кв.м., из них возведено самовольно: основная пристройка (А2) общей площадью 32,3 кв., холодная пристройка (а9) общей площадью 4,8 кв.м., кирпичный сарай (аб). В связи с произведенными пристройками установить наследственную массу не представляется возможным. Данные самовольные пристройки были построены ответчиком, Мацюк Н.Н., которая также владеет 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>. При попытке оформления земли и дома, истице стало известно о том, что предоставленная земля в бессрочное пользование отцу ФИО7 (720 кв.м.) сдана в аренду Мацюк Н.Н. сроком с 23.07.2007 по 25.04.2031 года, при этом площадь сдаваемого участка изменилась с 720 кв.м. на 862 кв.м. Никаких уведомлений о том, что бессрочное пользование землей прекращено, истице не поступало.

В судебное заседание истица не явилась, извещена надлежащим образом, причина неявки неизвестна.

Представитель истицы Фильков В.М. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, пояснил, что ФИО2, с которой был заключен договор аренды 28.12.2006 года, умерла ДД.ММ.ГГГГ года. Так как действие доверенности прекращается со смертью лица, выдавшего доверенность, договор аренды, заключенный с умершим лицом, является ничтожной сделкой, в связи с чем, должен быть признан недействительным, как и последующий договор замены стороны в обязательстве, а также постановления администрации г. Саратова от 25.04.2006 года и от 11.08.2006 года.

Ответчик Мацюк в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, причина неявки неизвестна.

Представитель ответчика администрации муниципального образования «Город Саратов» Тупиков В.С. в судебном заседании исковые требования не признал, пояснил, что договор аренды был заключен на основании доверенности, выданной ФИО2, обязанность проверять правомерность доверенности у ответчика отсутствует.

Представитель третьего лица Комитета по управлению имуществом г. Саратова Соловьева Ю.В. считает исковые требования не подлежащими удовлетворению, пояснила, что 30.11.2006г. в отношении земельного участка 862 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> осуществлен государственный кадастровый учет. 28.12.2006г на основании постановлений администрации <адрес> от 25.04.2006г. № 90А-137 от 11.08.2006г. № 203А-5 с ФИО2 заключен договор аренды № вышеуказанного земельного участка. Козина С.Г. в настоящее время, как собственник объекта

недвижимости вправе обратиться в Комитет с заявлением о приобретении прав на земельный участок, площадью 862 кв.м., путем вступления в ранее заключенный договор аренды земельного участка.

Третьи лица - Царев А.И., Спицин Я.В., представитель Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по саратовской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, причина неявки неизвестна.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В силу требований ст.ст. 12, 56 Гражданского процессуального кодекса РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 41 ЗК РФ, лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами (ч. 1 ст. 43 ЗК РФ).

По ст. 46 ЗК РФ, аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Согласно ст. 607 ГК РФ, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ч. 2 ст. 609 ГК РФ).

В силу ч. 1, 2 ст. 615 ГК РФ, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив,

если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ умер отец Козиной С.Г., ФИО7, что подтверждается свидетельством о смерти №, выданным ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 49). После смерти ФИО7 осталось наследство в виде 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>. Вышеуказанная доля принадлежала ФИО7 на основании дубликата договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на правах личной собственности от 23 июня 1967 г., решения Исполнительного комитета Ленинского районного совета депутатов трудящихся города Саратова №301/44 от 12 сентября 1990г, решения Исполнительного комитета Ленинского районного совета депутатов трудящихся от 31.05.1960 года, акта государственной приемки здания индивидуальной застройки от 19.12.1969 года и 28.11.1967года (л.д. 35,38, 55,56).

Постановлением от 27.03.2013 года № 51 нотариуса Зубковой С.В. Козиной С.Г. отказано в выдаче свидетельства о праве на наследство по закону после умершей ФИО8, с указанием, что наследственное имущество в виде 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, принадлежащий умершему ДД.ММ.ГГГГ ФИО7, после которого ФИО8 приняла, но не оформила своих наследственных прав, а также, что в связи с возведенными самовольными строениями изменилась площадь жилого дома. Козиной С.Г. рекомендовано обратиться в суд для решения вопроса по существу (л.д. 46).

Также судом установлено, что земельный участок, расположенный по адресу: г.<адрес> предоставлен Мацюк Н.Н. на основании договора аренды № 1022 от 28.12.2006 года, постановления администрации г. Саратова № 90 А -137 от 25.04.2006 года, постановления администрации г. Саратова № 203А-5 от 11.08.2006 года, договора замены стороны в обязательстве от 21.06.2007 года от 23.07.2007 года, срок аренды с 23.07.2007 года по 25.04.2031 года, что указано в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д. 9).

Как следует из договора купли-продажи 1/2 части жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ ФИО16(продавец) и ФИО2 (покупатель) заключили договор купли-продажи 1/2 части жилого дома, расположенного по адресу: г. <адрес> (л.д. 103-104).

Согласно договору земельного участка № 1022 от 18.12.2006 года, заключенного между администрацией г. Саратова и ФИО2, в лице представителя по доверенности Царева А.И., арендодатель сдал, а арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок по адресу: <адрес>, площадью 862 кв.м., с 25.04.2006 года по 25.04.2031 года (л.д. 105-107).

Постановлением № 90А-137 от 25.04.2006 года ФИО2 предоставлен в аренду земельный участок, площадью 862 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, сроком на 25 лет (л.д. 116-117).

Постановлением администрации г. Саратова от 11.08.2006 года № 203А-5 внесены изменения в постановление администрации г. Саратова от 25.04.2006 года «О предоставлении в аренду сроком на 25 лет ФИО2 земельного участка», в части кадастрового номера земельного участка (л.д. 132)

Согласно договору замены стороны в обязательстве от 21.06.2007 года, заключенного между ФИО2, в лице представителя Спицына Я.В., (передающей стороной) и Мацюк Н.Н. (принимающей стороной), ФИО2 уступила, а Мацюк Н.Н. приняла на себя права и обязанности по договору аренды земельного участка от 28.12.2006 года № 1022, заключенного на основании постановлений администрации г. Саратова от 25.04.2006 года № 90А-137 и от 11.08.2006 года № 203А-5, на земельный участок, расположенный по адресу г. <адрес>.

06.07.2007 года в администрацию г. Саратова от ФИО2, в лице представителя Спицына Я.В., поступило уведомление о передаче ФИО18 всех прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28.12.2006 года № 1022 Мацюк Н.Н. (л.д. 107)

Согласно сведениям, представленным Управлением ЗАГС Пензенской области от 09.04.2014 года, в территориальном отделе ЗАГС Пачелмского района Управления ЗАГС Пензенской области имеется запись акта о смерти № 21 от ДД.ММ.ГГГГ об умершей ДД.ММ.ГГГГ ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес>; место смерти <адрес> (л.д. 173).

Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе (ст. 166 ГК РФ).

В ходе судебного разбирательства установлено, что при заключении договора аренды земельного участка № 1022 от 28.12.2006 года правоспособность ФИО2 была прекращена смертью. Поскольку право на аренду земельного участка у Мацюк Н.Н. возникло после смерти ФИО2, то условия действительности договора выполнены не были, договор не заключен.

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

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Как усматривается из материалов дела, договор аренды земельного участка № 1022 от 28.12.2006 года и договор замены стороны в обязательстве от 21.06.2007 года были подписаны от имени ФИО2 доверенными лицами Царевым А.И. и Спицыным Я.В., действующими на основании доверенностей, после смерти ФИО2

Согласно положениям ст. 418 ГК РФ обязательство прекращается смертью должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника.

Таким образом, поскольку договора аренды земельного участка № 1022 от 28.12.2006 года и замены стороны в обязательстве от 21.06.2007 года были подписаны от имени ФИО2 доверенными лицами после смерти ФИО2, при этом, в силу ст. 188 ГК РФ, действие доверенности, выданной ФИО2 прекращено ДД.ММ.ГГГГ ее смертью, правоспособность ФИО2 прекращена смертью ДД.ММ.ГГГГ года. (п. 2 ст. 17 ГК РФ), все договорные отношения и обязательства по доверенности прекращены в день смерти ФИО2, в связи с чем, суд приходит к выводу о признании недействительным договора между администрацией г. Саратова и ФИО2 № 1022 от 28.12.2006 года аренды земельного участка, площадью 862 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>; признания недействительными постановлений администрации г. Саратова № 90А-137 от 25.04.2006 года «О предоставлении в аренду сроком на 25 лет ФИО2 земельного участка», площадью 862 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, постановления администрации г. Саратова от 11.08.2006 года № 203А-5 «О внесении изменений в постановление администрации г. Саратова от 25.04.2006 года «О предоставлении в аренду сроком на 25 лет ФИО2 земельного участка»; признания недействительным договора замены стороны в обязательстве от 21.06.2007 года между ФИО2 и Мацюк Н.Н. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28.12.2006 года № 1022.

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

решил:

Признать договор между администрацией г. Саратова и ФИО2 № 1022 от ДД.ММ.ГГГГ аренды земельного участка, площадью 862 кв.м., расположенного по адресу: г<адрес>, недействительным.

Признать постановление администрации г. Саратова № 90А-137 от 25.04.2006 года «О предоставлении в аренду сроком на 25 лет ФИО2 земельного участка», площадью 862 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, недействительным.

Признать постановление администрации г. Саратова от 11.08.2006 года № 203А-5 «О внесении изменений в постановление администрации г. Саратова от 25.04.2006 года «О предоставлении в аренду сроком на 25 лет ФИО2 земельного участка» недействительным.

Признать договор замены стороны в обязательстве от 21.06.2007 года между ФИО2 и Мацюк Н.Н. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28.12.2006 года № 1022, недействительным.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме через Ленинский районный суд г.Саратова.

Судья