

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

дата

адрес

Пресненский районный суд адрес в составе председательствующего судьи фио, при секретаре фио, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-114/2021 по иску Департамента городского имущества адрес к фио, фио, фио, фио о признании свидетельства о праве на наследство по закону недействительным, признании договора купли продажи недействительным, истребовании из чужого незаконного владения, признании право собственности, признании недобросовестным приобретателем, выселении и по иску фио, фио к Департаменту городского имущества адрес о признании добросовестным приобретателем,

УСТАНОВИЛ:

ДГИ адрес обратился в суд с иском к фио, фио, фио, фио о признании недействительным свидетельство о праве на наследство по закону, выданное нотариусом адрес фио (наследственное дело 70/2014) фио, паспортные данные, в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес; признании недействительным (в силу его ничтожности) договора купли-продажи от дата (зарегистрированное в Росреестре по Москве дата), заключенный между фио и фио в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес; признании недействительным договора купли-продажи от дата (зарегистрированное в Росреестре по Москве дата), заключенный между фио и фио в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес; признании недействительным договора дарения от дата (зарегистрированное в Росреестре по Москве дата между фио и фио в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес; признании право собственности адрес на жилое помещение, расположенное по адресу: адрес, в порядке наследования по закону ка выморочное имущество. В обоснование своих требований указав, что собственником квартиры, расположенной по адресу: адрес, Стрельбищенский пер, д.29, стр.1, кв.39 являлась фиоА, паспортные данные, скончавшаяся дата Наследников к имуществу умершей фио ни по закону, ни по завещанию не имелось. Согласно постановлению следователя по особо важным делам отдела по расследованию преступлений, совершенных должностными лицами правоохранительных органов, Главного следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по адрес майора юстиции фио от дата (далее - Постановление) следует, что фио и участники организованной группы путем обмана приобрели право собственности на вышеуказанное жилое помещение, оформив ее в собственность подконтрольной фио дата нотариусом адрес фио на имя фио выдано свидетельство о праве на наследство 77 АБ 6567243. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости право собственности на квартиру по адресу адрес, дата перешло к фио, паспортные данные дата право собственности на спорное жилое помещение на основании договора купли-продажи зарегистрировано на фио, паспортные данные... дата на основании договора купли-продажи право собственности на спорное жилое в помещении зарегистрировано на фио, паспортные данные Права собственности на спорное жилое помещение на основании договора дарения от дата зарегистрировано за фио, паспортные данные Согласно выписке из домовой книги в спорном жилом помещении зарегистрированы по месту жительства: с дата фио, паспортные данные и фио, паспортные данные Истец признан потерпевшим по данному уголовному делу. фио, фио обратились в суд со встречным иском к ДГИ адрес, о признании добросовестным приобретателем, мотивируя тем, что спорная квартира была найдена при помощи интернет системы ЦИАН. До подписания Договора купли-продажи спорной квартиры, заключенного между фио и фио, последний ознакомился с правоустанавливающими документами, имеющимися у фио каких-либо притязаний на спорную квартиру ни у кого не было, квартира под арестом не состояла. Представитель ДГИ адрес по доверенности фио в судебное заседание являлась, исковые требования поддержала, в иске фио, фио просила отказать. фио, фио и представитель ответчиков по доверенности фио в судебное заседание явились, исковые требования поддержали, в иске ДГИ адрес, просили отказать. фио, фио, нотариус адрес фио, Управление Росреестра по Москве, Управление по вопросам миграции ГУ МВД России по Москве, Пресненский межрайонный прокурор адрес в судебное заседание не явились,

извещены, с ходатайством об отложении не обращались, в связи с чем суд счел возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав явившиеся стороны, приходит к следующему.

Судом установлено, что собственником квартиры, расположенной по адресу: адрес пер, д.29, стр.1, кв.39 явлась фио, паспортные данные.

дата умерла фио, запись акта о смерти № 285.

дата было заведено наследственное дело № 70/2014 к имуществу умершей дата фио, паспортные данные, проживавшей по адресу: адрес.

Наследство после смерти фио, паспортные данные, было принято дата фио паспортные данные, от имени которой действовал фио по доверенности, удостоверенной фио, нотариусом нотариального округа адрес и адрес, дата и зарегистрированной в реестре за № 1Д-219.

дата на имя фио выдано Свидетельство о праве на наследство по закону, зарегистрированное в реестре за № 1н-386, на квартиру по адресу: адрес.

Из наследственного дела № 70/214 (л.д.63- 89 т.1) следует, что нотариусу адрес фио подтверждающие родственные отношения с умершей фио было предъявлено свидетельство о рождении фио (фио) фио от дата, выданного отделом ЗАГС адрес, согласно которому фио, паспортные данные, фио, родилась паспортные данные, в качества матери указана: фио, в графе отец прочерк, актовая запись № 32 с отметкой «ПОВТОРНОЕ»

Однако нотариус адрес в связи с совершаемыми нотариальными действиями, не проверил сведения о государственной регистрации акта гражданского состояния, содержащиеся в Едином государственном реестре записей актов гражданского состояния о рождении и заключении брака фио (фио) М.И., у органов ЗАГС в рамках межведомственного взаимодействия, что предусмотрено ч. 2 ст. 13.2 Федерального закона от дата N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния".

дата в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за Вайтиной фио зарегистрировано право собственности на спорную квартиру.

Из протокола обыска от дата следует, что в ходе обыска у фио изъято свидетельство о праве на наследство по закону умершей фио серия 77 АБ 6567243, удостоверенное нотариусом адрес фио, расписка фио от дата о получении от фио денежных средств в сумме сумма, обязательство от имени фио о том, что она является наследником фио серии 77 АБ 6567243.

Постановлением следователя по особо важным делам отдела по расследованию преступлений, совершенных должностными лицами правоохранительных органов, Главного следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по адрес майора юстиции фио от дата (далее - Постановление) Департамент городского имущества адрес (далее - Департамент) признан потерпевшим по уголовному делу №11902450092000015, возбужденному по факту совершения мошеннических действий в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес, дата ул., д. 9, строение 2, кв. 83 (далее - спорное жилое помещение).

Согласно Постановлению следователя фио, фио и участники организованной группы путем обмана приобрели право собственности на вышеуказанное жилое помещение, оформив ее в собственность подконтрольной фио

дата между фио и фио заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу адрес, дата ул., д. 9, строение 2, кв. 83, зарегистрированное в Управлении Росреестра по Москве дата

фио нотариусу фио в подтверждение факта смерти фио представлено свидетельство о смерти, выданное дата Дмитровским отделом ЗАГС Управления ЗАГС Москвы в отношении фио, паспортные данные адрес, умершего дата, о чем составлена запись акта о смерти № 11226.

Между тем, согласно ответу на запрос из Замоскворецкого отдела ЗАГС от дата № 33359 имеются разночтения в указании паспортные данные фио, а также не обнаружены записи актов о рождении, смерти, рождении детей, перемены имени в отношении фио, паспортные данные

Согласно записи акта о рождении № 1329 от дата фио, паспортные данные, его отец: фио, мать: фио. (л.д.69 т.1)

Из ответа на запрос следует, что в архиве Бабушкинского отдела ЗАГС запись акта о рождении на фио, паспортные данные не обнаружена. Архив за период с дата по дата отсутствует.

Согласно архивной выписке из домовой книги МБУ адрес МФЦ следует, что фио никогда не была зарегистрирована по адресу адресо., адрес (л.д.43-44 т.3)

Таким образом, нотариус адрес в связи с совершаемыми нотариальными действиями, не проверил сведения о государственной регистрации акта гражданского состояния, содержащиеся в Едином

государственном реестре записей актов гражданского состояния о рождении ф.и.о., у органов ЗАГС в рамках межведомственного взаимодействия, что предусмотрено ч. 2 ст. 13.2 Федерального закона от дата N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния".

Следовательно, ответчик ф.и.о. Гавриилловны наследником по закону к имуществу ф.и.о. паспортные данные, умершего дата, не является, свидетельство на наследство по закону от дата оформлено на основании поддельных документов, что свидетельствует о его недействительности.

Также, дата между ф.и.о. и ф.и.о. заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого продавец продал, а покупатель купил квартиру, находящуюся по адресу: адрес, общей площадью 65,3 кв.м. В силу п.4 Договора по согласованию сторон стоимость квартиры составляет сумма (л.д.121-122 т.1)

дата между ф.и.о. и ф.и.о. был заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец продал, а покупатель купил квартиру, находящуюся по адресу: адрес, общей площадью 65,3 кв.м. В силу п.4 Договора по согласованию сторон стоимость квартиры составляет сумма (л.д.111-112 т.1)

дата между ф.и.о. и ф.и.о. был заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец продал, а покупатель купил квартиру, находящуюся по адресу: адрес, общей площадью 65,3 кв.м. В силу п.4 Договора по согласованию сторон стоимость квартиры составляет сумма (л.д.104-105 т.1)

дата между молотовым А.В. и ф.и.о. был заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец продал, а покупатель купил квартиру, находящуюся по адресу: адрес, общей площадью 65,3 кв.м. В силу п.6 Договора по согласованию сторон стоимость квартиры составляет сумма (л.д.92-95 т.1)

Из встречного иска ф.и.о. следует, что он является добросовестным приобретателем спорной квартире по той причине, что приобрел квартиру на основании возмездной сделки, на момент заключения сделки предмет договора отчужден не был, под арестом не состоял, право собственности зарегистрировано в Росреестре. Также ф.и.о. в подтверждение своих доводов было представлено заключение специалиста, составленного наименованием организации о принадлежности ф.и.о. подписи на договоре купли-продажи от дата между ф.и.о. и ф.и.о. и на договоре купли-продажи от дата между ф.и.о. и ф.и.о.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от дата "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Лицо может быть признано добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой оно приобрело владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса РФ гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ).

Добросовестным поведением является поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны.

Под злоупотреблением правом понимается поведение лица по осуществлению принадлежащего ему права, сопряженное с нарушением установленных в ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия.

Под злоупотреблением субъективным правом следует понимать любые негативные последствия, явившиеся прямым или косвенным результатом осуществления субъективного права.

По своей правовой природе злоупотребление правом является нарушением запрета, установленного ст. 10 ГК РФ, в связи с чем злоупотребление правом, допущенное при совершении сделок, влечет за собой их ничтожность, как несоответствующих закону (ст. ст. 10 и 168 ГК РФ).

Статьей 301 ГК РФ установлено, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Условия истребования имущества определяются положениями статьи 302 ГК РФ.

При этом собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражений 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 (пункт 1 статьи 302 ГК РФ).

Однако по смыслу указанных норм права возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя.

Согласно разъяснениям, данным в п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от дата N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительности сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

При этом, согласно п. 39 указанного Постановления, по смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ 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.

Спорное жилое помещение выбыло из собственности ДГИ адрес помимо их воли, в результате противоправных действий, поскольку органами записи актов гражданского состояния акт рождения фио не регистрировался, что не оспаривалось в судебном заседании и подтверждается представленными в материалы дела документами.

При этом судом во внимание принимается, что ДГИ адрес каким-либо образом принадлежащей им квартирой не распорядился, волю на отчуждение квартиры каким-либо образом не выразил.

В случае, если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи (пункт 43 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от дата).

Исходя из положений вышеуказанных норм закона и правовых позиций в их взаимосвязи, добросовестный приобретатель при заключении договора купли-продажи имущества должен проявить ту степень заботливости, предусмотрительности и осторожности, какая от него требуется. Добросовестность выражается в том, что покупатель интересуется судьбой приобретаемого имущества (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от дата N 6-П "По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан М., Н., С.З., С.Р.М. и Ш.").

Доводы ответчика о том, что спорная квартира была размещена в открытом доступе, сомнений в подлинности документов не было ни у ответчика, ни у нотариуса, выдавшего свидетельство на право собственности на наследство фио, были проведены также иные проверки относительно чистоты сделки, суд отклоняет, поскольку они правового значения для разрешения спора по существу не имеют, поскольку законом не предусмотрен приоритет интересов добросовестного собственника перед другим, лишившимся имущества против его воли.

Более того, суд обращает внимание, что фио не смутил тот факт, что спорная квартира за короткий промежуток времени несколько раз отчуждалась по договору купли-продажи.

Следовательно, фио в условиях подозрительности сделки, должен был предпринять дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи и проверки продавца также посредством использования открытых источников информации.

Так в частности суд обращает внимание, что у фио имелась реальная возможность проверить факт родственных отношений между умершим фио и фио и убедиться в подложности свидетельства о рождении фио через официальный сайт Единого государственного реестра ЗАГС (zags.nalog.ru).

При таких обстоятельствах, учитывая, что документы, представленные фио нотариусу при оформлении наследственных прав, содержали недостоверные сведения о родстве с наследодателем, суд приходит к выводу о признании недействительным свидетельства о праве на наследство и признании фио недобросовестным приобретателем жилого помещения.

Поскольку у фио отсутствовали правовые основания для регистрации права собственности на спорную квартиру, суд приходит к выводу о признании последующих сделок по купле-продаже от дата, от дата, дата, дата, недействительными.

Также подлежат применению последствия недействительности сделки в виде восстановления ранее существовавшего положения, и истребовании квартиры из чужого незаконного владения.

Учитывая, что наследников к имуществу фио умершего дата ни по закону, ни по завещанию не имелось, спорное жилое помещение, будучи выморочным имуществом, подлежало передаче в собственность адрес.

В силу ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

С учетом изложенных обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что фио подлежит выселению из занимаемого жилого помещения.

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

Р Е Ш И Л:

Признать свидетельство о праве на наследство по закону от дата на имя фио, выданное нотариусом адрес фио в рамках наследственного дела № 21745/66/2014, зарегистрированное в реестре за № 1н-601, недействительным.

Признать договор купли-продажи квартиры от дата (зарег.в Росреестре по адрес дата), заключенный между фио и Хайрулиным Сахибом Сулеймановичем, в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес недействительным.

Признать договор купли-продажи квартиры от дата, заключенный между Хайрулиным Сахибом Сулеймановичем и фио, в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес недействительным.

Признать договор купли-продажи квартиры от дата, заключенный между фио и фио, в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес недействительным.

Признать договор купли-продажи квартиры от дата, заключенный между фио и фио, в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: адрес недействительным.

Признать право собственности адрес на квартиру № 52 дома 15 по адрес адрес, кадастровый номер 77:01:0004028:3062.

Истребовать из чужого незаконного владения фио жилое помещение, расположенное по адресу: адрес.

Признать фио недобросовестным приобретателем жилого помещения, расположенного по адресу: адрес.

Выселить фио из жилого помещения, расположенного по адресу: адрес, без предоставления другого жилого помещения.

Решение является основанием для внесения сведений в Едином государственного реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о переходе права собственности на спорный объект недвижимости.

В иске фио, во встречном иске фио отказать.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд через районный суд в течение месяца.

Судья _____ фио

Мотивированное решение суда в окончательной форме изготовлено дата