КОПИЯ

Дело № 2-4479/2016 21 декабря 2016 года

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кировский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
судьи Муравлевой О.В.,
с участием адвоката Микина И.В.,
при секретаре Пропп А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Перетт Игоря Владимировича, Перетт Владимира Юрьевича, Перетт Натальи Кирилловны, Перетт Юрия Владимировича к Сидаченко Ивану о признании ничтожным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки, аннулировании записи о государственной регистрации права, признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности,

У С Т А Н О В И Л:

Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. являются сособственниками квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 9, корпус 2, лит. А, квартира 224 на основании договора передачи квартиры в общую совместную собственность от 15.01.1993 года.

Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. не были зарегистрированы в указанной квартире и не проживали в квартире более пяти лет.

Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. стало известно, что 09.02.2016 года право собственности на квартиру расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 9, корпус 2, лит. А, квартира 224 было перерегистрировано на Сидаченко Ивана, гражданина Республики Молдова. Основанием регистрации права собственности является договор купли-продажи квартиры б\н от 20.01.2016 года.

Как следует из заключенного договора купли-продажи, спорную квартиру ответчику продали граждане Молдовы, а именно: Перетт Игорь, Перетт Владимир, Перетт Наталья, Перетт Юрий.

Указанные лица не знакомы истцам.

Истцы Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. указывая на то, что они не продавали принадлежащую им на праве собственности квартиру, договор купли-продажи не заключали, подпись в договоре купли-продажи не принадлежит им, продолжительное время проживают в Канаде, обратились в суд с иском к Сидаченко И., и с учетом принятых судом уточнений просят: признать ничтожным договор купли-продажи спорной квартиры № б\н от 20 января 2016 года; применить последствия недействительности сделки, восстановить положение, существовавшее до 09.02.2016 года, аннулировав записи о государственной регистрации права в реестре недвижимости по Санкт-Петербургу в отношении квартиры, расположенной по адресу: Санкт-

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича

Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224, кадастровый (условный) номер 78:15:0008431:6668: 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 (переход права собственности от Перетт Владимира Юрьевича); 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 (переход права собственности от Перетт Натальи Кирилловны); 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 (переход права собственности от Перетт Игоря Владимировича); 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 (переход права собственности от Перетт Юрия Владимировича); 78-78/041-78/058/002/2016-36/3 (переход права собственности к Сидаченко Ивану); признать недействительным свидетельство о государственной регистрации права собственности Сидаченко Ивана на квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224, кадастровый (условный) номер 78:15:0008431:6668 (л.д.5-11, 76-77).

Истцы Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в суд не явились.

Представитель истцов Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. – Микин И.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивал, пояснил, что истцы договор купли-продажи спорной квартиры не заключали и подпись на договоре выполнена не истцами. Считает, что заключенная сделка является ничтожной.

Ответчик Сидаченко И. о времени и месте судебного разбирательства неоднократно извещался надлежащим образом по адресу, указанному в договоре купли-продажи, в суд не явился, доказательств уважительности причин неявки не сообщил, возражений не представил, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в порядке ст.167 ГПК РФ.

3-и лица – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в суд представитель не явился, представили письменный отзыв (л.д.72-74), дело просили рассмотреть в отсутствие представителя.

Суд, исследовав материалы дела, выслушав мнение участников процесса, свидетелей, приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. являются сособственниками квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 9, корпус 2, лит. А, квартира 224 на основании договора передачи квартиры в общую совместную собственность от 15.01.1993 года.

Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. не были зарегистрированы в указанной квартире и не проживали в квартире.

Согласно ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ч. 1 ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича

обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

В соответствии с ч.1 ст.57 ГПК РФ, доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле.

В соответствии с ч.1 статьи 68 ГПК РФ, объяснения сторон признаются в качестве доказательства и подлежат проверке и оценке наряду с другими доказательствами.

Статья 3 ГПК РФ предусматривает право заинтересованного лица обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Из содержания данной процессуальной нормы следует, что предпосылкой права на обращение в суд является юридическая заинтересованность лица, обращающегося в суд, наличие у него (по собственному мнению) статуса обладателя нарушенного или оспариваемого права, юридического интереса и стремление к их защите.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что они длительное время, а именно с 1994 года, проживают в Канаде, по адресу : г.Торонто, ул. Уолленберг, д.15. В целях присмотра за квартирой Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. оформили совместное заявление на имя начальника паспортного стола 8-го отдела милиции Кировского РУВД г. Санкт-Петербурга с тем, чтобы прописать в квартире мать Перетт Н.К. – Аникееву М.Д. 22.06.1928 года рождения. До последнего времени Аникеева М.Д. производила оплату счетов в квартире, но по указанному адресу не проживала. В связи с возрастом, непосредственно в квартиру она приходила не часто. Частое посещение квартиры и не требовалось, поскольку квартира не сдавалась и стояла пустая. В конце апреля 2016 года, по средствам социальной сети «В Контакте», с Перетт И.В. связался Рыжов Р., который попросил подтвердить, продавали ли они квартиру, расположенную по адресу Санкт-Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224 некоему Сидаченко И. Как пояснил Рыжов Р., такой запрос он делает поскольку в настоящее время ему предлагают купить указанную квартиру, а он производит проверку истории сделок и перехода права собственности. Перетт И.В. сообщил, что квартиру ни он, ни его родственники не продавали. 05 мая 2016 года Перетт И.В. прибыл в Санкт-Петербург и при осмотре двери своей квартиры обнаружил, что старые замки вырезаны, поставлены другие, а согласно ответа Управления Росреестра по Санкт-Петербурга было установлено, что собственником спорной квартиры является Сидаченко И.

Перетт И.В. было подано заявление о совершении мошеннических действий с квартирой, на основании которого был возбужден КУСП-11418 от 17.05.2016 года.

В рамках проверки КУСП-11418 от 17.05.2016 года, сотрудниками ГУР 28 отдела полиции был опрошен новый собственник квартиры - Сидаченко И. Со слов Сидаченко И., оформление спорной квартиры на свое имя он произвел по просьбе родственника - Дамаскина С.Ю. За выполнение указанных действий

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича

Сидаченко И. получил вознаграждение в размере 430 долларов США. Денежные средства в размере 4 200 000 рублей, которые указаны в договоре купли-продажи б\н от 20 января 2016 года в качестве стоимости квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224, он никому не передавал, квартиру фактически не осматривал и не принимал.

Также истцы указывают, что оспариваемая сделка являлась мнимой и совершалась с противозаконной целью - усложнить процедуру возврата квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224 в собственность законных владельцев - Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В.

Договор купли-продажи б\н от 20 января 2016 года истцы не подписывали, ни лично ни через представителей, не участвовали в его оформлении, не получали денежные средства за квартиру, в подаче документов в Росреестр не принимали участия, не давали никому доверенности на совершение указанных действий, намерений продать спорную квартиру они никогда не имели и не совершали иных действий по исполнению сделки.

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

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.

В силу п. 4 ст. 19 ГК РФ приобретение прав и обязанностей под именем другого лица не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

С учетом требований п. 3 ст. 154, ст. 549 ГК РФ для заключения договора купли-продажи недвижимого имущества необходимо выражение согласованной воли продавца и покупателя.

В силу положений ст. 209 ГК РФ, ст. 454 ГК РФ, ст. 549 ГК РФ только собственник недвижимого имущества вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицами, следовательно, выступать в качестве продавца указанного имущества по договору купли-продажи. Таким образом, сделка по отчуждению имущества, совершенная лицом, не являющимся собственником имущества, не соответствует вышеуказанным требованиям законодательства и является недействительной.

Согласно ч. 1 ст. 81 ГПК РФ в случае оспаривания подлинности подписи на документе или ином письменном доказательстве лицом, подпись которого имеется на нем, необходимо проведение сравнительного исследования.

В процессе рассмотрения данного спора, представитель соистцов Микин И.В. представил заключение специалиста ООО «Ассоциация независимых экспертов» №108-ПЭ/16 от 14 ноября 2016 года, которым установлено, что

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича

подписи и краткие рукописные тексты (фамилия и имя) от имени Перетта Юрия, Перетт Натальи, Перетта Владимира и Перетта Игоря в договоре купли-продажи квартиры от 20.01.2016 года выполнены не самими Перетт Игорем Владимировичем, Перетт Владимиром Юрьевичем, Перетт Натальей Кирилловной, Перетт Юрием Владимировичем, а какими-то иными лицами (заключение приобщено к материалам дела).

У суда отсутствуют основания сомневаться в достоверности выводов данного заключения специалиста. Заключение проведено с соблюдением установленного процессуального порядка лицом, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ним вопросов и имеющим длительный стаж по специальности. Методы, использованные при исследовании, и сделанные на его основе выводы, обоснованы. Не противоречат выводы указанного заключения и другим собранным по делу доказательствам.

Кроме того, установлено, что под именем Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. по поддельным паспортам действовали не установленные лица, которые при заключении договора купли-продажи спорной квартиры представили поддельные паспорта Республики Молдова на имена Перетт И., Перетт В., Перетт Н., Перетт Ю. (без указания отчества в каждом случае), то есть действовали под чужим именем.

Согласно пояснениям представителя соистцов Микина И.В., Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. гражданство Республики Молдова не принимали.

Согласно ответу Государственного предприятия «Центр государственных информационных ресурсов «Registru», подведомственного Министерству информационных технологий и связи Республики Молдова исх.29710 от 29.09.2016 года, - Перетт Игорь, Перетт Владимир, Перетт Наталья, Перетт Юрий принадлежностью к гражданству Республики Молдова также не обладают (л.д.111-112).

17 мая 2016 года Перетт И.В. было подано заявление по факту мошеннических действий, связанных с оформлением договора купли-продажи принадлежащей ему и его родственникам квартиры, на основании которого был возбужден материал проверки КУСП-11418. В рамках проверки сотрудниками ГУР 28 отдела полиции был опрошен Сидаченко И. Со слов Сидаченко И., оформление спорной квартиры на свое имя он произвел по просьбе родственника - Дамаскина С.Ю. За выполнение указанных действий Сидаченко И. получил вознаграждение в размере 430 долларов США. Денежные средства в размере 4 200 000 рублей, которые указаны в договоре купли-продажи б\н от 20 января 2016 г. в качестве стоимости квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224, он никому не передавал, квартиру фактически не осматривал и не принимал.

В соответствии с ч.1 ст.69 ГПК РФ, свидетелем является лицо, которому могут быть известны какие-либо сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела.

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича

Свидетели Аникиева М.Д., Аникиев Д.К., опрошенные в судебном заседании пояснили, что истцы являются сособственниками квартиры 224 в доме 9 корп.2 лит. А по Дачному проспекту в Санкт-Петербурге, однако в квартире не проживают и не зарегистрированы, а постоянно проживают в Канаде. В указанной квартире была зарегистрирована Аникиева М.Д., которая была снята с регистрационного учета, в отсутствие самой Аникиевой М.Д. Об этом стало известно только при проведении проверки по материалу. Сама Аникиева М.Д. никаких документов о снятии ее с регистрационного учета не подавала. Также пояснили, что Аникиева М.Д. с момента отъезда истцов в Канаду, периодически приезжала в спорную квартиру, производила оплату коммунальных платежей. В квартире никто не проживал. О сделки узнали случайно, когда потенциальный покупатель решил узнать от собственников о продаже квартиры. На момент заключения договора купли-продажи истцы находились в Канаде, доверенность на заключение договора купли-продажи истцы никому не выдавали и сами договор купли-продажи не заключали.

При этом у суда нет оснований, ставить под сомнение истинность фактов, сообщённых указанными свидетелями. Показания свидетелей получены с соблюдением установленного процессуального порядка, данных о какой-либо заинтересованности свидетелей в исходе дела нет. Вместе с тем показания свидетелей соответствуют и не противоречат обстоятельствам, сведения о которых содержатся в других собранных по делу доказательствах.

Таким образом, представленными доказательствами подтверждается, что Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. не подписывали договор купли-продажи б\н от 20 января 2016 года квартиры по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, д.9, корп.2, лит.А, кв.224, то есть не выразили свое волеизъявление на продажу квартиры.

Представленные суду доказательства не опровергнуты ответчиком в ходе судебного разбирательства.

В то же время представленные доказательства подтверждают то, что волеизъявление Перетт И.В., Перетт В.Ю., Перетт Н.К., Перетт Ю.В. на отчуждение квартиры в пользу Сидаченко И. по договору купли-продажи б\н от 20 января 2016 года отсутствует, соистцы не участвовали в оформлении договора купли-продажи б\н от 20 января 2016 года, не получали денежные средства за квартиру и не совершали действий по исполнению сделки.

Изложенное свидетельствует о том, что договор купли-продажи б\н от 20 января 2016 года не соответствует требованиям закона и является недействительной сделкой.

Кроме того, в ходе судебного разбирательства установлено, что Сидаченко И. является недобросовестным приобретателем спорной квартиры. Ответчику было известно, что оспариваемая сделка являлась мнимой, а титул собственника ответчик принимал на себя за вознаграждение по просьбе его родственника Дамаскина С.Ю. Сидаченко И. ни разу не производил осмотр приобретаемой квартиры и не встречался заранее с продавцами. Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют о том, что Сидаченко И. мог знать о том, что имущество приобретается у лиц, которые не имели права его отчуждать.

Адвокатский кабинет Ушкина Ивана Викторовича

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что исковые требования истцов подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 167, 168, 549, 554 ГК РФ, ст. ст.56, 59, 60, 167, 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать договор купли-продажи № б\н квартиры 224 дома 9 корпус 2 лит. А по Дачному проспекту в Санкт-Петербурге, заключенный 20 января 2016 года между Перетт Игорем, Перетт Владимиром, Перетт Натальей, Перетт Юрием и Сидаченко Иваном, ничтожным.

Применить последствия недействительности сделки, восстановить положение, существовавшее до 09.02.2016 года, аннулировав записи о государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок по Санкт-Петербургу в отношении квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 9, корпус 2, лит.А, квартира 224, кадастровый (условный) номер 78:15:0008431:6668: 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 - переход права собственности от Перетт Владимира Юрьевича; 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 - переход права собственности от Перетт Натальи Кирилловны; 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 - переход права собственности от Перетт Игоря Владимировича; 78-78/041-78/058/002/2016-410/1 - переход права собственности от Перетт Юрия Владимировича; 78-78/041-78/058/002/2016-36/3 - переход права собственности к Сидаченко Ивану.

Признать недействительным свидетельство о государственной регистрации права собственности Сидаченко Ивана на квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 9, корпус 2, лит.А, квартира 224, кадастровый (условный) номер 78:15:0008431:6668.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Кировский районный суд Санкт-Петербурга.

СУДЬЯ О.В.Муравлева

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича

Адвокатский кабинет Микина Ивана Викторовича