З А О Ч Н О Е Р Е Ш Е Н И Е

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**г. Красноярск 25 октября 2016 года**

Октябрьский районный суд г. Красноярска:

в составе председательствующего Киселевой Е.Ю.

при секретаре Красновой М.В.

с участием помощника прокурора Октябрьского района г. Красноярска Роговой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Назаров И.И. к Архиповой А.А., Демидову Е.В. о признании сделок недействительными, признания права собственности,

**У С Т А Н О В И Л:**

Назаров И.И. обратился в суд с указанными исковыми требованиями, мотивируя тем, что на основании договора о долевом участии в финансировании строительства жилого Х от 00.00.0000 года ООО «Стройтехника» и ООО «Орион М» заключили договор о финансировании строительства жилого многоквартирного дома, в доле равной стоимости 2-х комнатной квартиры, расположенной 9-ой блок секции на 6 этаже, общей площадью 53,28 кв.м., оси\ряды Ас\10с по Х. По договору уступки требования от 00.00.0000 года, ООО «Орион М» уступил Назаров И.И. право требования от ООО «Стройтехника» предоставления указанной квартиры, согласно договору о долевом участии в финансировании строительства жилого Х от 00.00.0000 года. Актом приема-передачи жилого помещения от 00.00.0000 года ООО «Стройтехника» передало в собственность, а Назаров И.И. принял в собственность жилое помещение: квартиру, общей площадью 52,8 кв.м., расположенную по адресу: Х. В 2013 года ему стало известно о том, что право собственности на указанную квартиру зарегистрировано за иным лицом. Поскольку он никаких договоров купли-продажи на свою квартиру не заключал, доверенностей на совершение сделок с квартирой не выдавал, с учетом уточнений исковых требований (т.2 л.д. 146—148, т.3 л.д. 71-72) просит признать недействительными:

договор о долевом участии в финансировании строительства жилого дома от 00.00.0000 года У, заключенный между Демидовым Е.В. и ООО «Стройтехника»;

акт приема-передачи жилого помещения от 28.12.2005 к договору № 73 от 19.12.2002 года между Демидовым Е.В. и ООО «Стройтехника» о долевом участии в финансировании строительства жилого дома;

договор купли-продажи квартиры от 02.08.2013 года, заключенный между Демидовым Е.В. и Архиповой А.А. и применить последствия недействительности сделки;

запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним по государственной регистрации права собственности Демидова Е.В. на квартиру расположенную по адресу: Х за У от 00.00.0000 года;

запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним по государственной регистрации права собственности Архиповой А.А. на квартиру расположенную по адресу: Х за У от 00.00.0000 года.

Признать право собственности Назаров И.И. на квартиру расположенную по адресу: Х.

В судебное заседании истец Назаров И.И. извещенный надлежащим образом не явился, о причинах не явки суд не уведомил, его представитель Боровик Д.Н., действующий по доверенности, исковые требования поддержал, подтвердив обстоятельства, изложенные в исковом заявлении, дополнительно пояснил, что с момента приобретения истец пользуется спорной квартирой, оплачивает коммунальные расходы.

Ответчики Демидов Е.В., Архипова А.А., извещенные надлежащим образом в судебное заседание не явились, Демидов Е.В. находится в местах лишения свободы, Архипова А.А. о причинах не явки суд не уведомила. Ранее, в ходе судебного разбирательства исковые требования не признавала, ссылаясь на то, что является добросовестным приобретателем.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства. Поэтому неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве иных процессуальных правах.

Согласно ст. 233 ГПК РФ в случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства.

Учитывая изложенное, суд, выслушав мнение его опекуна в порядке заочного производства.

Представители третьих лиц: Управления Росреестра по Красноярскому краю, конкурсный управляющий ООО «Стройтехника», ООО «Орион М», ТСЖ «Зеленый дворик» извещенные надлежащим образом в судебное заседание не явились, о причинах не явки суд не уведомили.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным данным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно пункта 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если имущество приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (ст. ст. 301 - 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительности сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные ст. ст. 301, 302 ГК РФ.

Из изложенных норм закона и разъяснений по их применению следует, что если недвижимое имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, и между истцом и ответчиком отсутствуют договорные отношения, то независимо от избранного истцом способа защиты права (то есть заявление требования об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения, либо заявление требования о признании недействительными сделок по отчуждению жилого помещения, либо заявление таких требований одновременно) применяются правила статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании установлено, и подтверждается копией дела правоустанавливающих документов на квартиру (т.1 л.д. 58-93), что 19.03.2003г. между ООО «Стройтехника», осуществляющем строительство жилых домов в г. Красноярске, в лице директора Бурого А.А. и ООО «Орион М», в лице директора Немировского М.С., заключен договор № 39/4 «О долевом участии в финансировании строительства жилого Х»,предметом которого являлось финансирование ООО «Орион М» строительства жилого многоквартирного дома по Х (строительный адрес), а именно квартиры на 6 этаже в 1Х блок секции оси Ас-Ес, ряды 10с­13с, в количестве 2-х комнат, общей площадью 53,28кв.м., цена договора составила 439560 рублей. Договорные обязательства ООО «Орион М» в части оплаты стоимости квартиры исполнены в полном объеме.

00.00.0000 года между Назаровым И.И. (Приобретатель прав) и ООО «Орион М» (Инвестор) в лице директора Немировского М.С. заключен договор уступки требования б/н, согласно которому Приобретатель прав после окончания строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию обладает правом требования от ООО «Стройтехника» (Заказчик) предоставления отдельной двухкомнатной квартиры общей проектной площадью 53,28кв.м., расположенной на 6 этаже в IX блок секции оси Ас-Ес, ряды 10с-13с, строящегося жилого Х в Х (строительный адрес). Инвестор уступает Приобретателю прав право требования от Заказчика предоставления данного жилого помещения в соответствии с вышеуказанным договором от 19.03.2003г. Уступка требования, определенная на основании снижения цен на рынке недвижимости на момент заключения договора, оценивается сторонами в размере 436896 рублей.

15.04.2003 г. Назаров И.И. согласно указанному договору уступки требования б\н от 15.04.2003 г. по квитанции к приходному кассовому ордеру б/н от 15.04.2003 внес в кассу ООО «Орион М» денежные средства в сумме 436 896 рублей. В тот же день, то есть 15.04.2003, директор ООО «Орион М» Немировский М.С. составил уведомление на имя директора ООО «Стройтехника» Бурого АА о состоявшейся уступке прав требования с Назаровым на предоставление отдельной вышеназванной двухкомнатной квартиры по вышеуказанному строительному адресу, согласно которому все права, связанные с уступкой прав требования на данную квартиру в полном объеме переходят к Назарову И.И., а также справку о расчете Назарова с ООО «Орион М» по договору уступки прав требования в сумме 436 896 рублей, то есть в полном объеме, которые выдал Назарову.

На основании выше указанных документов, Назаров И.И. был занесен в реестр дольщиков ООО «Стройтехника».

30.12.2005 г., между Назаровым И.И. (Инвестор) и ООО «Стройтехника», в лице директора Бурого А.А. (Предприятие) заключено Дополнительное соглашение к договору У от 19.03.2003г. «О долевом участии в финансировании строительства жилого дома N 131 по Х»; к договору «Уступки требованию) от 00.00.0000 года, согласно которому пункт 1.3 договора У от 19.03.2003г. изложен в следующей редакции: «Ориентировочный срок завершения строительства Объекта 1 полугодие 2006 год», пункт 1.1 изложен в следующей редакции: «предметом договора является финансирование «Инвестором» строительства жилого многоквартирного дома N 131 по Х (строительный адрес), именуемое в дальнейшем «Объект», в доле равной стоимости 2 (двух) комнатной квартиры, общей площадью 53,28 кв.м. (проектная), расположенной в IX блок секции, на 6 этаже данного дома, номер жилого помещения 228».

30.12.2005 г. между Назаровым И.И. (Инвестор) и ООО «Стройтехника» в лице директора Бурого АЛ (Застройщик) подписан акт приема-передачи жилого помещения к Договору У от 19.03.2003г. «О долевом участии в финансировании строительства жилого Х",); к Договору «Уступки требования» от 15.04.2003г.; к Дополнительному соглашению от 30.12.2005г., согласно которому в соответствии с Договором У от 00.00.0000 года «О долевом участии в финансировании строительства жилого Х",) Застройщик передал, а Инвестор принял в собственность жилое помещение: 2 (двух) комнатную квартиру общей площадью 52,8 кв.м., жилой площадью 28.2 кв.М. на 6 этаже десятиэтажного жилого дома, расположенного по почтовому адресу: Х, дом N 41, Х (строительный адрес: жилой многоквартирный Х квартиры в размере 52,8 кв.м. установлена на основании технического паспорта, изготовленного сотрудниками Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Х.

Таким образом, Назаров И.И. получил в собственность двухкомнатную Х общей площадью 52,8кв.м., расположенную по адресу: Х, право собственности на которую в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии по Х не зарегистрировал.

Частью 4 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого вынесен приговор суда, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом.

Как следует из материалов дела, вступившим в законную силу 06.10.2016 года приговором Центрального районного суда г. Красноярска от 29 июля 2016 года Демидов Е.В. был признан виновным в совершении преступления, предусмотренного п.4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, по факту мошенничества в отношении Назарова И.И.

Приговором суда было установлено, что в начале декабря 2012 года, Демидов Е.В. и неустановленное следствием лицо при неустановленных следствием обстоятельствах получили информацию об отсутствии регистрации права собственности на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: Х228. После чего у Демидова и неустановленного следствием лица возник умысел на приобретение права на чужое имущество путем обмана, а именно на указанную квартиру.

Реализуя совместный умысел на приобретение путем обмана права на двухкомнатную квартиру по адресу: Х228, принадлежащую Назарову И.И., Демидов получил кадастровый паспорт от 20.12.2012 года на вышеуказанную квартиру.

В период с начала декабря 2012 года по 15.07.2013 года, Демидов Е.В., получил документы, содержащие заведомо ложные сведения об участии Демидова Е.В. в финансировании строительства жилого дома и получении жилого помещения, а именно: договор № 73 «О долевом участи в финансировании строительства жилого дома» от 19.12.2002 г., заключенный между ООО «Стройтехннка», в лице директора Бурого А.А. (Предприятие) и Демидовым Е.В. (Инвестор). Предметом договора является финансирование Инвестором строительства жилого многоквартирного Х в доле равной 2 (двух) комнатой квартиры, расположенной в IX блок секции, на 6 этаже данного дома, общей площадью 53,28 квадратных метров (проектная). Номер жилого помещения 228; акт приема- передачи жилого помещения от 28.12.2005 г.,. к Договору N 73 от 19.12.2002 года «О долевом участии в финансировании строительства жилого дома», согласно которому ООО «Стройтехник» в лице Бурого АА (Застройщик) на основании указанного договора передало Демидову ЕВ (Инвестор) в собственность жилое помещение: 2 (двух) комнатную квартиру, общей площадью 52,2кв.м., на 6 этаже десятиэтажного жилого дома, находящуюся по адресу: Х, дом N 41, кв. N 228 (строительный адрес: жилой многоквартирный Х - ­Х). Указанные документы Демидов собственноручно подписал от своего имени.

Согласно заключению эксперта № 763от 03.01.2015 г. в акте приема-передачи от 28.12.2005 г. жилого помещения к договору № 73от 19.12.2002 г. подпись от имени главного бухгалтера ООО «Стройтехника» Зайнуллиной ФК, выполнена не ею, а иным лицом с подражанием. Согласно заключению эксперта N 1187 от 19.02.2015 г. текст данного акта выполнен после того, как выполнена подпись от имени директора ООО «Стройтехника» Бурого АА, также текст данного акта выполнен после того, как нанесен оттиск печати ООО «Стройтехника».

15.07.2013 г. Демидов Е.В., обратился в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Красноярскому краю», с заявлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним на квартиру, расположенную по адресу: Х228, в Х, принадлежащую Назарову И.И, приложил вышеуказанные подложные документы.

23.07.2013 г. в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись № 24-24-01/163/2013-879 и 26.07.2013 г. на имя Демидова Е.В. выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на спорную квартиру, серия 24 ЕЛ номер 007263.

Таким образом, Демидов Е.В., и неустановленное следствием лицо, приобрели путем обмана право на двухкомнатную Х общей площадью 52,8кв.м., расположенную по адресу: Х, принадлежащую Назаров И.И., и возможность дальнейшего ее отчуждения по собственному желанию.

02.08.2013 г. Демидов Е.В. распорядился вышеуказанной квартирой, продав ее на основании договора купли-продажи Архиповой А.А.

Согласно заключению эксперта б\н от 11.02.2015 г. рыночная стоимость Х по состоянию на июль 2013 года составляет 3210000 рублей.

Данные обстоятельства в силу части 4 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязательны для суда и не подлежат доказыванию в настоящем гражданском деле.

Поскольку вступившим в законную силу приговором Центрального районного суда г. Красноярска от 29 июля 2016 года Демидов Е.В. признан виновным в совершении мошенничества, а также судом установлено, что имея умысел на приобретение права на чужое имущество путем обмана, Демидов Е.В. приобрел право на вышеуказанную квартиру путем обмана, после чего распорядился указанной квартирой, заключив 02.08.2013 года договор купли-продажи с Архиповой А.А., суд приходит к выводу о том, что спорная квартира выбыла из владения Назарова И.И. незаконно, помимо его воли, по основаниям, установленным указанным приговором суда.

Следовательно, совершенные в отношении спорного жилого помещения сделки являются ничтожными. Спорная квартира не могла быть предметом договора купли-продажи от 02.08.2013 года заключенному между Демидовым Е.В. и Архиповой А.А. в силу недействительности предыдущей сделки.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Назарова И.И. в полном объеме.

Доводы Архиповой А.А., о том, что она является добросовестным приобретателем, являются необоснованными и не могут служить основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Так, исходя из положений ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать возмездно приобретенное имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. (п. 1 ст. 302 ГК РФ).

Учитывая, что материалами дела, бесспорно, подтверждается выбытие спорного имущества из владения Назарова И.И. помимо его воли, установленные законодателем гарантии защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя, запрещающего истребование имущества от добросовестного приобретателя, в данном конкретном случае неприменимы, так как согласно позиции, изложенной Конституционным Судом РФ в постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-п, добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника по первой сделке, совершенной с нарушением закона, а когда спорное имущество было приобретено добросовестным приобретателем на основании последующих (второй, третьей, четвертой и т.д.) сделок.

Кроме того, Архипова А.А. как покупатель, не проявила должной осмотрительности и не приняла разумных мер при заключении сделки. Из показаний самой Архиповой А.А. следует, что она как покупатель не выясняла основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, непосредственный осмотр приобретаемого имущества не производила, явно значительно заниженная стоимость приобретаемой квартиры ее не насторожила, как и не насторожил факт проживания в квартире иных граждан, которые говорили, что квартира принадлежит другому лицу.

Поскольку, в судебном заседании установлено, что спорная квартиры фактически не выбывала из владения Назарова И.И., суд не усматривает оснований для применения последствий недействительности ничтожной сделки, при этом Архипова А.А. вправе самостоятельно обратиться в суд с исковыми требованиями к Демидову Е.В.о возврате денежных средств полученных по договору купли-продажи.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса, если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Согласно представленному чеку-ордеру (л.д.7) от 12.11.2013 г., истцом при подаче искового заявления в суд была оплачена государственная пошлина в размере 200 рублей, которая подлежит взысканию с ответчиков Архиповой А.А. и Демидова Е.В. в равных долях (по 100 рублей), кроме того Архиповой А.А. и Демидова Е.В. в доход местного бюджета муниципального образования Х подлит взысканию государственная пошлина в размере 24250 (13200 + (3210000 руб. (рыночная стоимость квартиры установленная приговором суда) – 1000000)\* 0,5%) рублей, в равных долях, то есть по 12125 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

Исковые требования Назаров И.И. к Архиповой А.А., Демидову Е.В. удовлетворить.

Признать недействительным договор о долевом участии в финансировании строительства жилого дома от 00.00.0000 года У, заключенный между Демидовым Е.В. и ООО «Стройтехника»;

Признать недействительным акт приема-передачи жилого помещения от 28.12.2005 к договору № 73 от 19.12.2002 года между Демидову Е.В. и ООО «Стройтехника» о долевом участии в финансировании строительства жилого дома;

Исключить из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним запись о государственной регистрации права собственности Демидова Е.В. на квартиру расположенную по адресу: Х за У от 00.00.0000 года;

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 02.08.2013 года, заключенный между Демидову Е.В. и Архиповой А.А..

Исключить из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним запись о государственной регистрации права собственности Архиповой А.А. на квартиру расположенную по адресу: Х за У от 00.00.0000 года.

Прекратить право собственности Архиповой А.А. на квартиру общей площадью 50,8 кв.м., расположенную по адресу: Х

Признать за Назаров И.И. право собственности на квартиру, общей площадью 50,8 кв.м. расположенную по адресу: Х.

Взыскать с Архиповой А.А. в пользу Назаров И.И. государственную пошлину в сумме 100 рублей, в доход местного бюджета муниципального образования г. Красноярск государственную пошлину в сумме 12125 рублей.

Взыскать с Демидову Е.В. в пользу Назаров И.И. государственную пошлину в сумме 100 рублей, в доход местного бюджета муниципального образования г. Красноярск государственную пошлину в сумме 12125 рублей.

Сторона, не присутствовавшая в судебном заседании, вправе подать в суд, вынесший заочное решение, заявление об его отмене в течение 7 дней со дня вручения копии указанного решения.

Заочное решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Октябрьский районный суд г. Красноярска в десятидневный срок по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения.

Подписано председательствующим.

Копия верна.

Судья: Е. Ю. Киселева