

политики и жилищного фонда г.Москвы и [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] был заключен договор передачи №041406-У00886 квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], в долевую собственность по 1/2 доли каждому. Также в регистрационном деле имеется копия отказа от участия в приватизации квартиры от 21.02.2005 года, согласно которой [REDACTED] отказался от участия в приватизации квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], удостоверенный нотариусом г.Москвы Новиковым В.А. и зарегистрированный в реестре за №2-1308, однако истец никакого заявления об отказе в приватизации не писал, о приватизации спорной квартиры ответчиками не знал.

По мнению истца, поскольку оспариваемая им сделка приватизации ответчиками квартиры совершена в нарушение требований ст.2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», без согласия истца, она является недействительной, в связи с чем [REDACTED] обратился в суд с вышеуказанными исковыми требованиями.

Истец [REDACTED] и его представители по доверенности Ильяшевская Л.Ю., Герасимова С.В. в судебное заседание явились, исковые требования с учетом уточнений от 23 декабря 2015 года и возражения на заявление о пропуске срока исковой давности от 20 февраля 2015 года поддержали. Истец пояснил, что в период с 2005 года по 2014 год он четыре раза получал выписку из лицевого счета в отношении спорной квартиры, в которой имелись сведения о том, что квартира не была приватизирована; в мае-июне 2014 года истцом в МФЦ была получена карточка учета в отношении спорной квартиры, из которой истцу стало известно о том, что ответчики [REDACTED] и [REDACTED] являются собственниками квартиры. Истец также пояснил, что он не отказывался от приватизации спорной квартиры, о нарушении своего права истец узнал 26 мая 2014 года, когда в МФЦ получил карточку учета №244301/494, из которой истцу стало известно, что ответчики являются собственниками спорной квартиры по 1/2 доли каждый.

Ответчики [REDACTED] и ее представитель по доверенности Алексева Л.Б. в судебное заседание явились, уточненные исковые требования от 23 декабря 2014 года не признали, заявили о пропуске истцом срока исковой давности, поскольку истцу было известно о приватизации спорной квартиры с 2005 года, в связи с чем ответчик [REDACTED] просит применить последствия пропуска истцом срока исковой давности.

Ответчик [REDACTED] в судебное заседание явился, уточненные исковые требования от 23 декабря 2014 года не признал.

Представитель ответчика Департамента городского имущества г.Москвы по доверенности Власова Г.Г. в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, пояснила, что проверка подлинности представленных документов не входит в компетенцию ДЖП и ЖФ, при заключении договора передачи квартиры от 18 апреля 2005 года ответчиками [REDACTED], [REDACTED] были представлены все необходимые документы.

Выслушав истца [REDACTED] и его представителей по доверенности Ильяшевскую Л.Ю., Герасимову С.В., ответчика [REDACTED] и ее представителя по доверенности Алексеву Л.Б., ответчика [REDACTED], представителя ответчика Департамента городского имущества г.Москвы по доверенности Власову Г.Г., показания свидетелей [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], проверив письменные материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования [REDACTED] к [REDACTED], [REDACTED] Департаменту городского имущества г.Москвы о признании недействительным договора передачи квартиры в собственность, применении последствий недействительности сделки, признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности, прекращении права собственности,

Алексеева Л.Б.

передаче квартиры в собственность г.Москвы подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ч.2 ст.181 ГК РФ, Иск о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение года со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

В соответствии со ст.166 ГК РФ,

1. Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

2. 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.

Согласно 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.

На основании ч.1, ч.2 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В силу ст.2 Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В соответствии со ст.7 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В ходе судебного разбирательства установлено, что спорная жилая площадь представляет собой отдельную трехкомнатную квартиру, общей площадью 54,8 кв.м., жилой площадью 35,90 кв.м., расположенную по адресу: г.Москва, [REDACTED].

судья Фоменко

В соответствии с выпиской из домовой книги дома №2 по [REDACTED] г.Москвы от 26.05.2014 года, в квартире № [REDACTED] по месту жительства зарегистрированы:

- [REDACTED], с 20.07.1988 года,
- [REDACTED], с 20.07.1988 года,
- [REDACTED], с 20.02.2003 года (л.д.8).

18 апреля 2005 года между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы как наймодателем и [REDACTED] был заключен договор социального найма жилого помещения №05-54СН00886, в соответствии с которым наймодатель обязался предоставить нанимателю в бессрочное владение и пользование жилое помещение, относящееся к собственности г.Москвы и расположенное по адресу: г.Москва, [REDACTED], в виде отдельной трехкомнатной квартиры общей площадью 54,8 кв.м., жилой площадью 35,9 кв.м., для использования в целях проживания [REDACTED] (ответственный квартиросъемщик), [REDACTED] (сын), [REDACTED] (муж) (копия договора л.д.34).

18 апреля 2005 года между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы с одной стороны и [REDACTED], [REDACTED] с другой стороны был заключен договор передачи №041406-У00886 квартиры № [REDACTED], состоящей из трех комнат, в доме №2 по ул. [REDACTED], общей площадью 54,8 кв.м., в общую долевую в 1/2 доле каждому собственность граждан [REDACTED], [REDACTED] (л.д.37-38).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №04/215/2014-740 от 30.05.2014 года, выданной Управлением Росреестра по г.Москве, собственниками квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], по 1/2 доли каждый являются [REDACTED], [REDACTED], запись государственной регистрации права №77-77-04/043/2005-435 от 06.06.2005 года (л.д.12).

Как усматривается из представленной по запросу суда Управлением Росреестра по г.Москве копии регистрационного дела, [REDACTED] 21 февраля 2005 года отказался от участия в приватизации квартиры, находящейся по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], возражений против приватизации вышеуказанной квартиры [REDACTED] не имеет, о чем в материалах регистрационного дела имеется отказ [REDACTED] от участия в приватизации, удостоверенный 21 февраля 2005 года нотариусом города Москвы Новиковым В.А., зарегистрированный в реестре за №2-1308 (л.д.39).

Как пояснил в судебном заседании истец [REDACTED], никакого заявления об отказе в приватизации не писал, о приватизации спорной квартиры ответчиками [REDACTED], [REDACTED] не знал; заочным решением мирового судьи судебного участка №268 района «Южнопортовый» г.Москвы от 17.12.2009 года по иску [REDACTED] к [REDACTED] о расторжении брака, установлено, что брачные отношения между [REDACTED] и [REDACTED] были прекращены в 2005 году по причине невозможности совместного проживания.

В соответствии с полученным по запросу суда сообщением нотариуса г.Москвы Осокиной Е.В. исх.№260 от 04 декабря 2014 года, нотариус г.Москвы Новиков Виктор Александрович сложил полномочия 25 мая 2009 года, архив передан нотариусу г.Москвы Осокиной Екатерины Викторовне. При проведенной проверке архива нотариуса г.Москвы Новикова В.А., реестровая запись за №2-1308 от 21 февраля 2005 года не найдена, отказ от участия в приватизации от имени [REDACTED] в нотариальной конторе нотариуса г.Москвы Новикова В.А. не совершался (л.д.74).

Судья: [REDACTED]

Согласно полученному по запросу суда сообщением ГБУ г.Москвы «МФЦ г.Москвы» от 13.02.2015 года исх.-10-3, в 2012 году в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.04.2007 года №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с жилищным кодексом РФ», п.8.1 и Соглашением о порядке информационного взаимодействия в электронном виде ДЖП и ЖФ г.Москвы, Некоммерческого партнерства инновационной деятельности в социальной сфере «Мосжилрегистрация» и ГУ «Инженерная служба Южнопортового района» от 31 октября 2008 года, ГУ «Инженерная служба Южнопортового района» была наделена полномочием запрашивать сведения об объектах жилищного фонда г.Москвы и о наличии у физических и юридических лиц зарегистрированных прав на жилые помещения в виде выписок и справок из реестра объектов собственности г.Москвы в жилищной сфере по формам, утвержденным распоряжениями ДЖМ и ЖФ г.Москвы. В рамках обмена документами между Росреестром и ГУ ИС в апреле 2012 года были получены сведения о передаче квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED] в собственность. В связи с полученными сведениями в базу с апреля 2012 года по финансово-лицевому счету были внесены изменения и статус квартиры был изменен на «приватизированная». Начисления по оплате жилищных услуг до апреля 2012 года производились как за муниципальную собственность (начислялась услуга «наем жилого помещения»), а с апреля 2012 года – как за приватизированную.

Судом в качестве свидетелей были допрошены [REDACTED], [REDACTED].

Так, свидетель [REDACTED] суду показала, что она является дочерью истца и ответчика [REDACTED], конфликтов с отцом у нее не было, до тех пор, пока [REDACTED] не обратился в суд с иском к [REDACTED], [REDACTED], когда [REDACTED] ушел из семьи, он все оставил [REDACTED] и детям, ему было известно, что квартира будет подлежать приватизации, и говорил о том, что он согласился на приватизацию спорной квартиры без его участия, с [REDACTED] свидетель [REDACTED] не знакома.

Свидетель [REDACTED] суду показала, что она знакома с истцом и [REDACTED], истец является ветеринаром и свидетель [REDACTED] пользовалась его услугами как ветеринара, истец 8-9 лет назад говорил свидетельнице [REDACTED], что он ушел из семьи, оставив все жене и детям; о том, знал ли истец о приватизации спорной квартиры свидетельнице [REDACTED] неизвестно, с [REDACTED] свидетель [REDACTED] не знакома.

Свидетель [REDACTED] суду показала, что знакома с истцом и ответчиком [REDACTED]; со слов ответчика [REDACTED] свидетельнице [REDACTED] известно что истец подписал отказ от приватизации спорной квартиры в пользу жены и сына.

Суд критически относится к показаниям свидетеля [REDACTED], поскольку как пояснила свидетельница [REDACTED] у нее возник конфликт с истцом в связи с его обращением в суд с иском к [REDACTED], [REDACTED].

Суд не может принять во внимание показания свидетелей [REDACTED], [REDACTED], поскольку свидетельнице [REDACTED] неизвестно, знал ли истец о приватизации спорной квартиры, а свидетельнице [REDACTED] об этом известно со слов ответчика [REDACTED].

Как пояснил в судебном заседании истец, он не подписывал отказ от приватизации спорной квартиры, о том, что квартира была приватизирована ответчиками [REDACTED], [REDACTED] ему стало известно 26 мая 2014 года при получении карточки учета в отношении данной квартиры в МФЦ, в связи с тем, что сделка приватизации ответчиками квартиры совершена в нарушение требований ст.2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», без согласия истца, она является недействительной, в связи с чем Колев Г.И. просит:

Судья Фавел

1/ признать недействительным договор передачи №041406-У00886 от 18 апреля 2005 года, заключенный между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы и [REDACTED], [REDACTED], на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, [REDACTED], [REDACTED], применив последствия недействительности сделки,

2/ признать недействительными свидетельства о государственной регистрации права [REDACTED], [REDACTED] на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, [REDACTED], выданные на основании записи о регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Москве за №77-77-04/043/2005-438 от 06.06.2005 года,

3/ прекратить право собственности [REDACTED], [REDACTED] на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED],

4/ передать квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, [REDACTED], д. [REDACTED] в собственность г.Москвы.

Оценив все собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что требования истца о признании недействительным договора передачи квартиры в собственность, применении последствий недействительности сделки, признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности, прекращении права собственности, передаче квартиры в собственность г.Москвы подлежат удовлетворению, поскольку договор передачи №041406-У00886 от 18.04.2005 года между ДЖПиЖФ г.Москвы и [REDACTED], [REDACTED] в отношении квартиры № [REDACTED] в доме №2 по ул. [REDACTED] г.Москвы был заключен с учетом отказа [REDACTED] от участия в приватизации данной квартиры от 21 февраля 2005 года, однако, как пояснил в судебном заседании истец, от участия в приватизации спорной квартиры истец не отказывался, в соответствии с полученным по запросу суда сообщением нотариуса г.Москвы Осокиной Е.В. при проведенной проверке архива нотариуса г.Москвы Новикова В.А., реестровая запись за №2-1308 от 21 февраля 2005 года не найдена, отказ, предоставленный в ДЖПиЖФ г.Москвы при заключении оспариваемого договора, от участия в приватизации от имени [REDACTED] в нотариальной конторе нотариуса г.Москвы Новикова В.А. не совершался, таким образом, договор передачи №041406-У00886 от 18.04.2005 года был заключен без согласия [REDACTED], имеющего право пользования спорным жилым помещением на основании договора социального найма жилого помещения №05-54СН000886 от 18 апреля 2005 года, то есть в нарушение ст.2 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", в связи с чем суд считает необходимым признать недействительным договор передачи №041406-У00886 от 18 апреля 2005 года, заключенный между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы и [REDACTED], [REDACTED] в отношении квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], [REDACTED], применив последствия недействительности сделки и передав квартиру № [REDACTED] дома 2 по ул. [REDACTED] г.Москвы в собственность г.Москвы; признать недействительными свидетельства о государственной регистрации права собственности, выданные [REDACTED] на основании записи о регистрации права собственности в Управлении Росреестра по г.Москве за №77-77-04/043/2005-438 от 06.06.2005 года на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], д. [REDACTED] прекратить право собственности [REDACTED] и [REDACTED] по 1/2 доли каждого в общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED].

Довод ответчика [REDACTED] о том, что истцом пропущен срок исковой давности суд находит несостоятельным, поскольку в спорной квартире истец не

судом факсу -

проживает с 2005 года, о нарушении своего права на участие в приватизации спорной квартиры истцу стало известно 26 мая 2014 года при получении карточки учета №2443018494 в ГБУ МФЦ г.Москвы – МФЦ района «Южнопортовый, доказательств того, что истец знал о приватизации ответчиками [REDACTED] и [REDACTED] спорной квартиры с 2005 года суду не представлено, таких доказательств судом не добыто.

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

Р Е Ш И Л :

признать недействительным договор передачи №041406-У00886 от 18 апреля 2005 года, заключенный между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г.Москвы и [REDACTED] [REDACTED], в отношении квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED], применив последствия недействительности сделки и передав квартиру № [REDACTED] дома 2 по ул. [REDACTED] г.Москвы в собственность г.Москвы.

Признать недействительными свидетельства о государственной регистрации права собственности, выданные [REDACTED] [REDACTED] на основании записи о регистрации права собственности в Управлении Росреестра по г.Москве за №77-77-04/043/2005-438 от 06.06.2005 года на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED].

Прекратить право собственности [REDACTED] и [REDACTED] по 1/2 доли каждого в общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. [REDACTED].

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Е.В.Васильева

Васильева



Лосева