

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 апреля 2017 года город Тула

Зареченский районный суд г. Тулы в составе:

председательствующего Астаховой Г. Ф.,

при секретаре Кудрявцевой Т. А.,

с участием старшего помощника прокурора Зареченского района г. Тулы Фукаловой Ю. А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-13/2017 по иску Натарова В. В. к Дубовенко С. А. о признании утратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении и по встречному иску Дубовенко С. А. к Натарову В. В., Глаголеву В. В., Гамову А. А., Мартынову С. Б. о признании договоров купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки, истребовании из чужого незаконного владения жилого помещения,

установил:

Натаров В.В. обратился в суд с иском к Дубовенко С.А. о признании последней утратившей право пользования жилым помещением – квартирой по адресу: <адрес>, снятии ее с регистрационного учета по указанному адресу, выселении из данной квартиры. Также просил взыскать в его пользу с Дубовенко С.А. судебные расходы по оплате государственной пошлины.

В обоснование заявленных требований указал, что он является собственником спорного жилого помещения, в котором на регистрационном учете состоит Дубовенко С.А.

Ссылаясь на то, что спорная квартира ранее принадлежала Дубовенко С.А., но она продала ее. Несмотря на это, свои вещи она из квартиры не вывезла, добровольно быть снятой с регистрационного учета отказывается. При этом соглашений сторонами заключено никаких не было.

Воспользовавшись положениями ст. 137 Гражданского процессуального кодекса РФ, <дата> Дубовенко С.А. через своего представителя по доверенности Шарыгина С. И. подала встречное исковое заявление, в котором указала, что собственником спорной квартиры Натаров В.В. является на основании договора купли-продажи, заключенного им с Мартыновым С.Б. Данный договор Дубовенко С. А. полагает недействительным. Ссылаясь на то, что из спорной квартиры она не выселялась и вплоть до <дата> исправно несла бремя ее содержания, а в <дата> имела сложное материальное положение, ввиду чего перестала осуществлять данные оплаты. Указала, что <дата>, прочитав в газете объявление <З> она позвонила по телефону, указанному в объявлении, ей ответили и сказали, чтобы она приезжала с документами по адресу: <адрес>

В офисе, расположенном по указанному адресу она увидела молодого человека, который уточнил, какая сумма ее интересует. Она пояснила, что ей необходимо <...>. После того, как данный молодой человек просмотрел принесенные ею документы, он предложил ей встретиться <дата> по адресу: <адрес>, пояснив, что его услуги будут стоить <...>., а необходимые ей денежные средства будут выданы ей под <...> % годовых от суммы при условии ежемесячной выплаты ею <...>. непосредственно в офис этого молодого человека или на номер карты. В этой связи они договорились, что сумма займа будет составлять <...>. Дубовенко С. А. указала, что <дата> она приехала по адресу: <адрес> совместно с соседкой, поскольку опасалась одна возвращаться домой с такой суммой денежных средств. Ссылаясь на то, что встретившись с указанным молодым человеком, она получила <...>. и написала в двух экземплярах расписку в получении данной суммы, чтобы одна из

расписок осталась у нее, а другая у молодого человека, передавшего ей деньги. Указала, что после этого она еще подписала какой-то договор. Содержание договора она не видела, так как ее торопили, но исходя из ситуации, она полагала, что это должен был быть договор займа. Ссылаясь на то, что впоследствии произвела первую оплату через кассу в офисе ООО, а последующие оплаты производила на номера карт, которые ей сообщили.

В <дата> она получила квитанцию на оплату коммунальных услуг за спорную квартиру на имя Мартынова С.Б., при этом из указанной квартиры она никогда не выселялась, с регистрационного учета не снималась, в течение всего <дата> исправно несла бремя ее содержания.

Ссылаясь на то, что не имела намерения продавать свою квартиру, денежные средства в оплату квартиры не получала, желала только получить денежные средства по договору займа.

Просила признать недействительными договора купли-продажи <адрес> применив последствия недействительности сделки, истребовать спорную квартиру из чужого незаконного владения Натарова В. В. и передать ее в собственность Дубовенко С. А

Истец (ответчик по встречному иску) Натаров В.В. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, заявленные встречные требования полагал не подлежащими удовлетворению. Пояснил, что заключил договор купли-продажи с Мартыновым С.Б. Перед приобретением спорной квартиры, производил ее осмотр вместе с Мартыновым С.Б., который открывал дверь ключом, но Дубовенко С.А. не видел. Дополнительно пояснил, что после получения свидетельства о праве собственности на спорное жилое помещение, приезжал в квартиру, но дверь открыть не смог, потому что ключ не подходил. Ссылаясь на то, что в договоре купли-продажи, заключенном между Глаголевым В. В. и Дубовенко С.А., указано, что последняя получила от покупателя Глаголева В.В. цену по договору <...> до подписания настоящего договора, а также обязуется сняться с регистрационного учета из спорной квартиры, в течение <...> дней с момента подписания договора, однако до настоящего времени она этого не сделала. Напротив, продолжает проживать в данной квартире, сменив замки от ее входной двери. Указал, что впоследствии спорная квартира была приобретена Гамовым А.А., а последний, в свою очередь, продал ее Мартынову С.Б. Ссылаясь на то, что оплатил приобретенную им квартиру в полном объеме, о чем была составлена расписка. Затем, он принял имущество, переоформил финансово-лицевые счета на оплату коммунальных услуг и несет бремя содержания этой квартиры. Пояснил, что имел намерение использовать приобретенную им квартиру по назначению, но Мартынов В.В. по просьбе Дубовенко С.А. попросил время до <дата> для того, чтобы Дубовенко С.А. переехала из спорной квартиры. После заключения сделки Дубовенко С.А. перестала нести бремя содержания спорной квартиры. Указал, что Дубовенко С.А. не представлено и договора займа, на который она ссылается в обоснование заявленных ею требований. Указал также, что Дубовенко С.А. представлены чеки о взносе денег ежемесячно в сумме <...>. Дубовенко С.А. в своих пояснениях суду указывает, что деньги перечисляла О и Н, до настоящего времени не предоставив суду каких-либо доказательств о том, что с этими лицами у нее были договорные отношения по займу денежных средств с залогом квартиры, или другие денежные обязательства. Заявил суду ходатайство о пропуске Дубовенко С.А. срока исковой давности, в обоснование которого указал, что Дубовенко С.А. пояснила, что в договоре купли-продажи квартиры между ней и Глаголевым В.В. стоит ее подпись, что свидетельствует о том, что она подписывала вышеуказанный документ и именно в этот момент ей стало известно о том, что ее законные права и интересы были нарушены, такой договор был составлен <дата>. Поскольку встречный иск Дубовенко С.А. был заявлен <дата>, срок исковой давности истек, что является основанием для отказа в удостоверении заявленных требований Дубовенко С.А. Считал требование Дубовенко С.А. о признании сделки между ним и Мартыновым С.Б. купли-продажи спорной квартиры незаконным, по причине того, что согласно п.2 ст. 166 ГК РФ требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом указанным в законе. Ссылаясь на то, что Дубовенко С.А. не является стороной данной сделки, и соответственно заявлять таких требований не имеет право. Пояснил, что затрудняется дать сведения об источнике, из которого он узнал о том, что спорная квартира продается. Также пояснил, что после совершения сделки купли - продажи сразу в спорную квартиру он вселяться не стал, а также не предпринимал мер по установлению обстоятельств о бывших собственниках и зарегистрированных в ней лицах. Представил суду расписку от <дата>., согласно которой Дубовенко С.А. продала принадлежащую ей на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: <адрес> за <...>.

Глаголеву В.В. согласно договору купли – продажи от <дата> Также в расписке указано, что Дубовенко С. А. деньги получила в полном объеме, претензий не имеет. Пояснил, что данную расписку ему передал Мартынов С.Б.

Представитель истца (ответчика по встречному иску) по ордеру Победоносцев Д.М. в судебном заседании поддержал позицию своего доверителя, полагая заявленные им требования подлежащими удовлетворению в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, а заявленные встречные требования не подлежащими удовлетворению. Указал, что Дубовенко С.А. выразила свою волю на заключение договора купли – продажи путем его подписания. Данный договор заключался Федеральной регистрационной службе, где Дубовенко С.А. помимо договора купли – продажи подписывала еще и заявление о переходе права собственности Глаголеву В.В., а в последующем ставила свои подписи в расписках при получении документов. Полагал, что Дубовенко С.А. в полной мере осознавала совершаемые ею действия, <...> Указал, что каких – либо доказательств в обоснование того, что Дубовенко С.А. не осознавала происходящее, суду не представлено. Ссылался на то, что в договоре купли – продажи указано, что Дубовенко С.А. получила <...> наличными. Указал, что ни Дубовенко С.А. ни ее представителем не обжаловалось постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. В этой связи полагал, что они фактически согласились с таким решением, тем самым подтвердив, что сделка купли – продажи имела место быть. Дополнительно указал, что заключенные договор купли – продажи и договор займа не взаимосвязаны. Полагал договор купли – продажи заключенным в установленном законом порядке, так как последний был заключен в учреждении юстиции, которое на момент регистрации сделки занималось сделками с недвижимостью. Считал, что в нарушение ст. 56 ГПК РФ Дубовенко С.А. и ее представитель не представили доказательств подтверждающих, что договор купли – продажи квартиры был заключен ввиду заблуждения Дубовенко С.А., <...>. Указал, что Натаров В.В. заключая договор купли - продажи, выполнил необходимую форму договора, зарегистрировал данный договор, ввиду чего у него возникло право собственности на спорную квартиру. Ссылался на то, что свидетелем был подтвержден факт передачи денежных средств в размере <...>. по договору купли – продажи спорной квартиры. Полагал требования Натарова В. В. законными и обоснованными, а требования Дубовенко С.А. ничем не подтвержденными.

Ответчик (истец по встречному иску) Дубовенко С.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена своевременно и надлежащим образом. Ранее пояснила, что в <дата> ей понадобились денежные средства для ремонта спорной квартиры. В газете «М» она нашла объявление и позвонила по номеру № ей ответил мужской голос, у нее уточнили, какая сумма ее интересует, она ответила- <...> тогда мужчина предложил ей приехать в офис по адресу: <адрес> По данному адресу она приехала, взяв с собой документы о ее собственности в отношении спорной квартиры. В офисе сидел молодой человек, который никак не представился и она не интересовалась, как его зовут. Между ними сразу же начался разговор о деньгах, и он взял у нее документы на квартиру. Для чего нужно данное свидетельство, она не спрашивала, ей нужны были денежные средства. Предположила, что необходимо было убедиться в том, что она является собственником квартиры, чтобы предоставить ей займ. В этот момент из комнаты вышла какая – то девушка, забрала свидетельство на квартиру, чтобы снять копию. После того, как копию со свидетельства о праве собственности сняли, оригинал свидетельства был ей возвращен, а копию данные лица оставили себе. Ей было разъяснено, что денежные средства выдаются под <...>%, а стоимость услуги составит чуть более <...> что заключать они будут договор займа без залога квартиры. Пояснила, что ей молодой человек пояснил, что квартира останется в ее собственности, так как с ней будет заключаться договор займа, а не купли-продажи. После данных разъяснений, она попросила предоставить ей займ в размере <...>., на что получила согласие при условии, что она каждый месяц должна будет вносить оплаты в размере <...>. Затем, ей было предложено на следующий день встретиться по адресу: <адрес> для передачи денег и для подписи договора займа. В день ее обращения деньги ей не отдавали. Почему необходимо прийти именно по этому адресу, она не уточняла. Поскольку сумма займа большая, на следующий день она с соседкой пришла в обозначенное место. Около учреждения на <адрес> она встретила с мужчиной, с ними еще была ее соседка и еще какой – то человек. Когда она спросила, как их зовут, они сказали, что это неважно. Мужчину из офиса она узнала, он высокий, темный, но как зовут его, она не знает. После встречи, они поднялись на второй этаж в зал со стульями и столами, присели, мужчина из офиса сначала достал деньги и предложил пересчитать. После этого она написала две расписки о том, что взяла денежную сумму в размере <...>. Эти две расписки остались у мужчины из офиса, ей он дал только деньги. Когда

она их пересчитала, то выяснила, что было в одной пачке <...>., эти деньги были перевязаны резинкой, и еще было <...>, остальные деньги он взял за работу. Никаких документов о том, что работа данным мужчиной была оказана, она не брала. После того, как она получила деньги, они подошли к окну на втором этаже. Женщина, которая там работает, подала документ, Дубовенко С.А. написала фамилию, имя отчество и роспись поставила, мужчина из офиса сделал то же самое. Не оспаривала, что подписи в договоре, который имеется в материалах дела, принадлежат ей, однако пояснила, что подписываемый договор она не прочитала, так как была без очков. Пояснила, что у нее <...> с детства. Считала, что подписывает договор займа. После подписания документов, женщина, которая давала документы, попросила принести из ЖЭУ справку о составе семьи Дубовенко С.А. Пояснила, что цели предоставления такой справки она не уточняла, а просто выполнила просьбу и принесла эту справку, после чего она с соседкой отправилась домой. В <дата>, она повезла в указанный выше офис деньги. По прибытию в данный офис она увидела девушку, с которой не знакома, передела ей денежные средства, а та выдала квитанцию, но эту квитанцию сейчас она не нашла. Ссылаясь на то, что последующие оплаты она переводила через С на карту, данные которой были переданы ей девушкой из офиса. В <дата> при перечислении денежных средств через банк, ей пояснили в банке, что получатель О. Что это за счет она не знала, но деньги перевела. Указала, что в тот момент времени ей было важно исполнить свою обязанность по переводу денежных средств. После этой О, в <дата>, появились М и Н. О данных лицах она узнала, когда ей на телефон позвонили и сообщили, что за нее были выплачены <...>., в связи с чем именно данные лица являются ее инвесторами и им необходимо производить оплаты. Никаких документов о переводе долга она не видела и их не требовала, поверив на слово. Она стала переводить деньги им, при этом поставив их в известность о том, что она частично деньги уже переводила на другую карту, но, сколько денег ей оставалось платить на тот момент, она не спрашивала. Были ли зачтены ее предыдущие платежи, она не знает, об этом разговора не было. Девушка по имени Н приехала на работу к Дубовенко С.А. и они пообщались. Н сообщила Дубовенко С.А. номер карты, на которую необходимо производить переводы. Указала, что <дата> она перевела Н деньги на карту, в банке ей пояснили, что получатель Н. На данную карту она переводила по <...>. В <дата> она перестала перечислять деньги Н, потому что та перестала брать трубку. Затем ей позвонил М, которому она сказала, что заболела и не работает, поэтому не было возможности платить, на что тот сказал, что подождет деньги. В <дата> она также попросила рассрочку, потому что лечилась дома. М также согласился, но попросил, чтобы в <дата> она отдала больше, чем <...>. В <дата> у нее также не получилось заплатить. Впоследствии вообще все звонки прекратились. Потом она рассказала всю ситуацию своему дяде Е. Он предложил сделать запрос документов, которые она подписывала, дал ей на этот запрос денег. В <дата> она сделала этот запрос и отнесла его по адресу: <адрес>, однако ответ получила <дата>. Ответом был договор купли-продажи спорной квартиры и, когда она его прочитала дома, ей стало плохо. Ссылаясь на то, что не хотела продавать квартиру, что для нее это святое место, единственное ее место проживания. На продажу свою квартиру она не выставляла и никому не говорила, что хочет ее продать, поскольку этого не хотела. С момента ее вселения в данную квартиру в <дата> она из нее не выезжала и с регистрационного учета не снималась, продавать эту квартиру никогда не хотела. После того, как она прочла договор, она пошла в первое попавшееся агентство недвижимости, чтобы спросить, что можно предпринять, потому что она понимала, что прошло уже <дата>, платежей она не вносит, ввиду чего нарастает большая сумма. В <дата> она получила квитанцию об оплате коммунальных услуг на имя Мартынова С.Б. и она очень испугалась. Почему она не обратилась в суд, она не знает. Пояснила, что никаких объявлений о продаже квартиры не давала, кто такой Р не знает, а Глаголева В.В. видела всего 1 раз, в <дата>, в У Ссылаясь на то, что не получала от Глаголева В.В. денежных средств в размере <...> Считала в момент сделки, что заключает договор займа. Пояснила, что в <дата> перестала вносить оплаты за коммунальные услуги и услуги по содержанию спорного жилья в виду того, что она была не трудоустроена. Дополнительно пояснила, что расписку, представленную Натаровым В. В., согласно которой ею продана спорная квартира, она не писала.

Представитель ответчика(истца по встречному иску) по доверенности Шарьгин С.И. в судебном заседании заявленные Натаровым В.В. требования не признал, заявленные ее доверителем встречные требования поддержал в полном объеме. Пояснил, что его доверитель <дата> обратилась в компанию для получения займа, для чего подписывала какие-то документы. <дата> ей внезапно пришла квитанция на оплату коммунальных услуг за спорную квартиру на имя другого лица. Дополнительно пояснил, что Дубовенко С.А. выплачивала денежные средства по договору займа в <дата>, когда занималась <...>, а с <дата>, как ему стало известно со слов Дубовенко С.А., она не работала, в этой связи не могла обеспечивать свой долг. Указал, что в полицию Дубовенко С.А.

советовал обратиться он, для того чтобы каким – либо образом зафиксировать определенные доказательства. При этом постановление об отказе в возбуждении уголовного дела ими не обжаловалось ввиду того, что, исходя из его практики, смысла в этом не было. Дополнительное указал, что Р., на которого указывают ответчики по встречному иску, находится в федеральном розыске в связи с неявкой на оглашение приговора, по которому ему назначено наказание в виде лишения свободы сроком на <дата> лет. Пояснил, что Дубовенко С.А. узнала о том, что право собственности на ее квартиру зарегистрировано за иным лицом только в <дата>, когда получила квитанцию по оплате коммунальных услуг, в которой собственником указан был Мартынов С. Б., то есть менее, чем за <дата> до предъявления встречного иска. При этом Дубовенко С.А. никогда не выселялась из спорной квартиры, не снималась с регистрационного учета, и до настоящего времени проживает в ней. Весь <дата> Дубовенко С.А. оплачивала коммунальные услуги, соответственно, никогда не лишалась владения. В этой связи полагал срок исковой давности не пропущенным.

Представитель ответчика по встречному иску Мартынова С.Б. по доверенности Майоров В. П. в судебном заседании поддержал заявленные Натаровым В. В. исковые требования. Заявленные встречные исковые требования Дубовенко С. А. полагал не подлежащими удовлетворению.

Представитель третьего лица по первоначальному иску Управления по вопросам миграции УМВД России по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Ответчик по встречному иску Глаголев В. В. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщил, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просил. Ранее указал, что иск Натарова В.В. полагает подлежащим удовлетворению, а встречные исковые требования Дубовенко С.А. он не признает, полагая их незаконными, поскольку срок исковой давности по таким требованиям истек и необоснованным, ввиду того, что не предъявлено фактических доказательств о том, что сделка Дубовенко С.А. с ним недействительна. Пояснил, что у него были свободные денежные средства, поэтому он решил вложить их в недвижимость, искал однокомнатную квартиру. Через своего знакомого Гамова А.А. узнал о том, что Дубовенко С.А. продает однокомнатную квартиру по адресу: <адрес> В <дата> он съездил по вышеуказанному адресу и в присутствии Дубовенко С.А. осмотрел квартиру, договорился купить ее за <...>., после чего Дубовенко С.А. передала ему документы на квартиру, а ключи обещала передать после регистрации. По договоренности с Дубовенко С.А., он встретился с ней <дата> в здании У для оформления договора купли- продажи. После оформления сделки она попросила у него свидетельство на квартиру на ее имя, он ей передал это свидетельство, поскольку сделка была оформлена, посчитав, что оно ему больше не понадобится, ключи она пообещала ему отдать после выселения. До подписания договора он передал денежную сумму в размере <...> Дубовенко С.А. под расписку, которую она написала собственноручно. Указал, что Дубовенко С.А. прочла подписанный ею договор купли-продажи. Ссылаясь на то, что по договоренности между ним и Дубовенко С.А., последняя снимется с регистрационного учета по месту жительства после регистрации и выселится из нее. В этой связи он в спорную квартиру не заселялся. После регистрации договора, приблизительно <дата>, он пришел к Дубовенко С. А. в спорную квартиру. Там, на входе в подъезде, по домофону набрал номер квартиры, но никто не ответил, номера телефона Дубовенко С.А. он не знал, приходил так неоднократно, чтобы осуществлять свои права собственника, но Дубовенко С.А. всячески этому препятствовала, не пуская его в квартиру. Затем, в <дата>, он обратился к Гамову А.А. и объяснил ему ситуацию с этой квартирой, рассказал ему о поведении Дубовенко С. А., что та, находясь дома, не открывала ему дверь, тем самым не выполняла условия договора между ними. В этой связи Гамовым А.А. было предложено купить эту квартиру за ту же самую сумму <...>. Указала, что ему в <дата> Гамов А.А. деньги в сумме <...> и они оформили договор купли- продажи спорной квартиры. Затем, он передал Гамову А.А. все документы на квартиру. Подтвердил, что расписка от <дата>, представленная суду Натаровым В.В. была написана Дубовенко С.А. собственноручно перед заключением договора купли – продажи.

Ответчик по встречному иску Мартынов С. Б. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщил, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просил. Представил письменные объяснения по делу, в которых ссылаясь на положения ст. 166 ГК РФ, указал, что прежде,

чем приобрести спорную квартиру он исследовал все документы, связанные с оформлением сделок по отчуждению данной квартиры прежними собственниками. В этой связи указал, что перед сделкой и в момент ее заключения им он действовал разумно, осмотрительно и добросовестно. Ссылаясь на то, что после отчуждения спорной квартиры Дубовенко С. А. перестала вносить платежи за коммунальные услуги, поскольку перестала быть собственником этой квартиры. Указал, что Дубовенко С.А. не смогла объяснить, почему расписку в получении денежных средств она написала молодому человеку, а денежные средства она перечисляла Н и О. Также полагал, что обстоятельства получения Дубовенко С. А. займа у кого-либо не являются свидетельством недействительности оспариваемого договора купли-продажи квартиры. Считал, что именно полученными от продажи спорной квартиры денежными средствами Дубовенко С. А. исполняла обязательства по возврату займа, поскольку ее доход ежемесячно составляет <...>, а сумма платежей, на которые она ссылается, - <...>.

Ответчик по встречному иску Гамов А. А. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суду не сообщил, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просил. Ранее пояснил, что является <...>, занимается <...>, и от своего знакомого Р, который не является <...>, узнал, что продается однокомнатная квартира на <адрес> в состоянии, требующем ремонта. Р сказал, что квартира продается ввиду того, что ее собственнику нужны деньги. Будучи осведомленным о том, что Глаголев В. В. хочет вложить свои деньги и в отсутствие у него самой необходимой суммы денежных средств, осознавая, что стоимость квартиры на рынке недвижимости хорошая, он предложил купить для него эту квартиру Глаголеву В. В. Со слов Глаголева В. В., ему известно, что Глаголев В. В. спорную квартиру осмотрел, после чего между Глаголевым В. В. и Дубовенко С. А. состоялась сделка. Проживала ли в этой квартире Дубовенко С. А., он не знает. Ему было известно лишь о том, что Дубовенко С.А. состоит на регистрационном учете в этой квартире. После того, как он купил спорную квартиру у Глаголева В. В., он решил приобрести машину, ввиду чего продал эту квартиру Мартынову С. Б. за <...>. Ссылаясь на то, что и он, и Мартынов С. Б. спорную квартиру приобретали в целях финансовой выгоды. Дополнительно указал, что регистрация договора была в установленном порядке произведена и у Дубовенко С. А. точно спросили, получила ли она по сделке деньги и продает ли квартиру, понимает ли содержание договора. Также указал, что по спорной квартире имелась задолженность по оплате коммунальных услуг, которая была выплачена им, Натаровым В. В. и Мартыновым С. Б.

Представитель третьего лица по встречному иску Управления Росреестра по Тульской области по доверенности Касьянова Л. Ю. в судебное заседание не явилась, о его времени и месте извещена своевременно и надлежащим образом, представила заявление с просьбой о рассмотрении данного гражданского дела в ее отсутствие.

Старший помощник прокурора Зареченского района г. Тулы Фукалова Ю.А. в судебном заседании дала заключение о том, что в ходе рассмотрения дела из объяснений Дубовенко С.А. установлено, что последняя в <дата>, являясь на тот момент собственником спорной квартиры, обратилась в микрофинансовую организацию для получения денежного займа в размере <...> Встретившись с представителем микрофинансовой организации в здании Т она написала две расписки о долге в <...>, затем подписала договор купли – продажи спорной квартиры. Вместе с тем, Дубовенко С.А. пояснила, что текст данного договора не видела и не читала, лишь ставила свою подпись там, где ей было указано. Рукописный текст расписки на <...> она не писала и данные денежные средства не получала. Считала, что данное утверждение подтверждается экспертным заключением Р, которое, по ее мнению, необходимо принять суду во внимание. Указала, что заключение эксперта выполнено в соответствии с существующими методическими рекомендациями, квалифицированным специалистом, который предупреждался об уголовной ответственности. Полагала, что оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется. Указала, что в смысл того, что она подписывает, Дубовенко С.А. не вникала. При этом Дубовенко С.А. исходила из того, что в действительности совершает сделку займа денежных средств под залог недвижимости, отчуждать спорную квартиру, являющуюся единственным жильем, намерения не имела, заявления о продаже квартиры она не давала. Согласно договоренности каждый месяц она должна была оплачивать в счет погашения денежного займа по <...> которые переводила на карту. Частичная уплата данных денежных средств Дубовенко С.А. подтверждается соответствующими выписками из банка. Впоследствии Дубовенко С.А. узнала, что фактически продала спорную квартиру. Ссылаясь на

положения ст. ст. 807, 454, 556, 167, 170, 178 ГК РФ, в том числе на то, что одним из условий недействительности сделки является соответствие волеизъявления одной из сторон сделки их подлинной воле. Пояснила, что, как указывает Дубовенко С.А. в обоснование своих доводов, и что нашло свое подтверждение при рассмотрении дела, при подписании договора купли – продажи ее действительная воля была направлена на совершение сделки займа с залоговым обеспечением, то есть в данном случае ее волеизъявление не соответствовало ее подлинной воле. Указала, что допрошенные в судебном заседании свидетели К и Д пояснили, что Дубовенко С.А. не имела намерения продать свою квартиру, а хотела взять денежные средства под залог квартиры для производства ремонтных работ на кухне, который ею был в последствии сделан. Свидетели Р и Х пояснили, что в рамках возбужденного уголовного дела в отношении К ими изымались документы из микрофинансовой организации, среди данных документов фигурировал договор займа с Глаголевым В.В., а также платежные документы от имени Дубовенко С.А. Ссылалась на положения ст. 556 ГК РФ, согласно которому обязательство считается исполненным только при наличии двух юридических фактов: вручения имущества покупателю, подписания сторонами документа о передаче. Указала, что, как установлено в ходе рассмотрения дела, спорная квартира во владение Глаголева В. В. фактически не поступала, действия по передаче имущества не совершались. Ключи от нее, а также документы Дубовенко С.А. Глаголеву В.В., ни каким – либо другим лицам никогда не передавала, квартира никогда никем не осматривалась. Глаголев В.В. в квартире ни разу не появлялся. Дубовенко С.А. после совершения сделки непрерывно продолжала проживать в указанной квартире, делала в квартире ремонт, вносила плату за коммунальные услуги и содержание жилья, то есть продолжала владеть и пользоваться ею как собственник, состояла по данному адресу на регистрационном учете. Более того, узнав впоследствии о том, что совершенная ею сделка является куплей – продажей, Дубовенко С.А. обращалась в правоохранительные органы по факту совершения в отношении нее мошеннических действий. Глаголев В.В. же в свою очередь, с требованиями об освобождении жилого помещения, снятии с регистрационного учета и какими – либо иными требованиями к Дубовенко С.А. не обращался. При том, о нахождении на регистрационном учете в спорной квартире Дубовенко С.А. ему было известно из содержания договора купли – продажи, более того, Дубовенко С.А. в оговоренный срок с регистрационного учета в квартире не снялась. Считала, что указанные обстоятельства также свидетельствуют об отсутствии у Глаголева В.В. намерения создавать для себя в результате заключенной сделки купли – продажи прав и обязанностей собственника. Подтверждением тому является и факт продажи им данной квартиры по истечении небольшого периода времени после ее приобретения. В этой связи полагала, что стороны оспариваемой сделки не имели намерений породить те правовые последствия, которые присущи договору купли – продажи, в связи с чем данная сделка является притворной, совершенная с целью прикрыть договор займа с залоговым обеспечением, то есть должна быть признана недействительной и к ней должны быть применены последствия недействительности сделки. Указала, что последующий покупатель спорной квартиры Натаров В.В. разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества не принял. Перед заключением сделки квартиру им ни разу не осматривал, ключами от нее не обладал, проигнорирован факт нахождения в квартире на регистрационном учете Дубовенко С.А., которая в указанный в договоре срок добровольно не снялась с учета, им не учтен факт отчуждения квартиры тремя последующими владельцами по истечении коротких промежутков времени. На основании изложенного, полагала возможным признать недействительным договоры купли – продажи квартиры, истребовать данное недвижимое имущество из незаконного владения Натарова В.В. В удовлетворении исковых требований Натарова В.В. считала необходимым отказать.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, заключение старшего помощника прокурора Зареченского района г. Тулы, показания свидетелей, исследовав письменные доказательства, заключение эксперта по делу, суд приходит к следующему.

Дубовенко С.А., согласно справке № от <дата> состоит на регистрационном учете по адресу: <адрес> (т. 1 л. д. 8).

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от <дата>, Дубовенко С.А. приобрела право собственности на данную квартиру на основании договора передачи <...> от <дата> (т. 1 л. д. 41). Затем, на основании договора купли-продажи <дата>, право собственности на спорную квартиру перешло Глаголеву В.В., который в свою очередь также продал указанную квартиру <дата>

<дата> между Гамовым А.А. и Мартыновым С.Б. заключен договор купли-продажи, в соответствии с которым право собственности на спорную квартиру перешло последнему.

Впоследствии, указанную квартиру, на основании заключенного с Мартыновым С.Б. договора купли-продажи от <дата>, приобрел в свою собственность Натаров В.В.

Следовательно, Дубовенко С.А. была зарегистрирована в спорном жилом помещении, будучи его сособственником. Однако в настоящее время собственником спорного жилья является Натаров В.В.

Частью 1 статьи 40 Конституции РФ предусмотрено право каждого на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища.

Граждане, в соответствии с частью 2 статьи 1 Жилищного кодекса РФ, по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом, также собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма (части 1, 2 статьи 30 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом.

В силу положений ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Натаров В.В., как нынешний собственник просит суд признать Дубовенко С.А. утратившей право пользования спорным жилым помещением, снятия ее с регистрационного учета и выселении из спорной квартиры.

Дубовенко С.А., предъявила встречное исковое заявление, оспаривая заключенные сделки купли-продажи спорной квартиры, просила применить последствия недействительности сделок, по основаниям, предусмотренным ст. ст. 178,179 Гражданского кодекса РФ истребовать квартиру по вышеуказанному адресу из чужого незаконного владения Натарова В.В. и вернуть Дубовенко С.А.

В соответствии с п.п.1, 2 ст. 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Согласно п.п.1, 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ (в редакции Закона на момент заключения оспариваемых сделок) недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно. 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, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Дубовенко С.А. просила признать сделки недействительными по основаниям, предусмотренным ст.ст.178, 179 Гражданского кодекса РФ.

В силу ст. 178 Гражданского кодекса РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

При наличии условий, предусмотренных п.1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

- 1)сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;
- 2)сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3)сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4)сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5)сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

Сделка не может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, если другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения. В таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки.

Суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные ст. 167 настоящего Кодекса.

Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне причиненный ей вследствие этого реальный ущерб, за исключением случаев, когда другая сторона знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе, если заблуждение возникло вследствие зависящих от нее обстоятельств.

Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать от другой стороны возмещения причиненных ей убытков, если докажет, что заблуждение возникло вследствие обстоятельств, за которые отвечает другая сторона.

Как предусмотрено п.2 ст. 179 Гражданского кодекса РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Анализируя доводы Дубовенко С.А. суд приходит к следующему.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от <дата>, на основании договора передачи от <дата> №, Дубовенко С.А. стала собственником квартиры по адресу: <адрес>(т. 1 л. д. 72).

В материалах дела имеется копия рекламного объявления, по которому, согласно пояснениям Дубовенко С.А., последняя решила обратиться за получением денежных средств в долг. Наименование данного объявления <...> далее идет указание <...> Далее указаны номера контактных телефонов «№», а также адрес: «<адрес> и наименование организации, подавшей объявление ООО (т. 1 л. д. 73).

Следовательно, из текста объявления усматривается предоставление ООО срочных займов под залог при обеспечении тотальной гарантии сохранности имущества.

Находясь в трудном материальном положении, действуя на полном доверии к содержанию вышеуказанного объявления, Дубовенко С. А. обратилась по названному в объявлении телефону, впоследствии, для обсуждения деталей заключения договора займа на сумму <...>, придя по адресу: <адрес>

В материалах дела имеется сообщение СУ от <дата>, согласно которому в производстве СЧ находится уголовное дело №, возбужденное <дата>, по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ. По данному делу в ходе обыска <дата> в офисе ООО по адресу: <адрес> были изъяты:

- папка-скоросшиватель в обложке черного цвета, сбоку которой имеется печатная надпись: <...> В папке находятся договоры, в том числе Договор № от <дата> на 3-х листах, заключенный между ООО и Дубовенко С.Н. (заказчик).

Указанные документы осмотрены, но как не имеющие отношения к уголовному делу, возвращены генеральному директору ООО Н

Также суду представлен протокол осмотра предметов (документов) от <дата>, составленный Р

Данный протокол содержит сведения о договоре № от <дата> на 3-х листах, заключенного между ООО в лице генерального директора К (исполнитель) и Дубовенко С.Н.(заказчик).

ООО в адрес суда <дата> предоставлено информационное письмо о том, что ООО с Дубовенко С.А. никогда ни в каких договорных отношениях не состояло. Указано, что выдача займов денежных средств физическим лицам разрешается только специализированным категориям юридических лиц, к которым ООО не относится (т. 1 л.д. 216).

К, согласно сведениям из Е и сообщению У от <дата>, является <...> ООО с <дата> по <дата> (т. 2 л. д. 233-237, т. 3 л. д. 6-11).

Основным видом деятельности ООО является <...>.

Среди дополнительных видов деятельности: <...>.

Дубовенко С. А. указала, что по договоренности с сотрудниками офиса, возврат денежных средств она должна была производить ежемесячно <дата> каждого месяца в размере <...>. непосредственно сотруднику офиса или в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на номера карт, предоставленные займодателем.

В подтверждение данного обстоятельства суду представлены платежные документы – чеки – подтверждения вноса от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...> (т. 1 л. д. 74-77).

Согласно сообщению С от <дата>, данная карта принадлежит О (т. 2 л.д. 112).

Также в материалах дела имеются чеки – подтверждения вноса от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>., от <дата> на карту номер № на сумму <...>. (л. д. 78- 84).

Данная карта, согласно сообщению С от <дата>, зарегистрирована на имя Н (т. 1 л.д. 226).

В материалах регистрационного дела содержится договор купли-продажи от <дата>, который, согласно его содержанию, был заключен между Дубовенко С.А. и Глаголевым В.В. (т. 1 л. д. 119, 120).

Из договора следует, что Дубовенко С.А. продала Глаголеву В.В. принадлежащую ей квартиру по адресу: <адрес> (п.1 договора).

В договоре указано, что в отчуждаемом помещении на регистрационном учете состоит Дубовенко С.А.

Далее в тексте договора (п. 3 договора) указано, что стоимость квартиры составила <...> и была получена Дубовенко С.А. от Глаголева В.В. полностью до подписания данного договора, что квартира была передана Дубовенко С.А. Глаголеву В.В. до подписания этого договора, а сам договор являет собой акт приема-передачи (п. 7 договора).

Договор содержит рукописное указание Дубовенко С.А. и Глаголевым В.В. их фамилий, имен и отчеств, а также их подписи.

Переход права собственности был зарегистрирован <дата>.

Факт подписания указанными лицами договора в У не оспаривался последними, между тем, стороной Дубовенко С.А. указано, что текст документа она не читала, поскольку ее торопили, полагала, что подписывает документы, на основании которых заключается договор займа и ей предоставляют займ в размере <...>

Дубовенко С.А., согласно справке серии №, <...>т. 3 л. д. 26).

<...> (т. 3 л. д. 75).

В материалы дела суду представлена расписка, датированная <дата>, в подтверждение того обстоятельства, что Дубовенко С.А. продала Глаголеву В.В. спорную квартиру и получила от него в счет стоимости квартиры <...> (т. 1 л.д. 239).

Между тем, согласно заключению № от <дата> Т рукописные записи, расположенные в расписке от имени Дубовенко С.А. от <дата> в получении денежных средств в размере <...> выполнены не Дубовенко С.А., а другим лицом с подражанием подлинному почерку Дубовенко С.А.

Подпись от имени Дубовенко С.А., расположенная в указанной выше расписке выполнена не самой Дубовенко С.А., а другим лицом с подражанием подлинной подписи Дубовенко С. А. (т. 2 л. д. 218).

Представителем ответчика по встречному иску Мартынова С.Б. по доверенности Майоровым С.Б. суду представлен Акт экспертного исследования Ц. Согласно данному исследованию «рукописный текст в электрофотографической копии расписки от <дата> и подпись от имени Дубовенко С.А. в этой расписке выполнены самой Дубовенко С.А.

Ответчик по встречному иску Натаров В.В. считал, что заключение эксперта Т Ю не может быть положено в основу судебного решения, поскольку данное исследование проведено не в полном объеме и с нарушением методики почерковедческих исследований, что выразилось в неверной оценке общих и частных признаков почерка, описанных экспертом как различающиеся, в то время как они не являются устойчивыми. Указал, что эксперт привел совокупность различающихся признаков исследуемых подписей и сравнительных образцов, в то время как совпадающие признаки не получили должной оценки.

В судебном заседании был допрошен эксперт Ю который показал, что он подтверждает данное заключение, указав, что сомнений при его подготовке у него никаких не было. Указал, что образцов было достаточно, в противном случае он обратился бы к суду с ходатайством об истребовании дополнительных образцов. Он готовил заключение по методикам, которые приняты Федеральным центром судебной экспертизы на основе научного совета, опубликованы, обязательны для исполнения. Это общие методики. Сравнивались частные и общие признаки, не количественные. В самом заключении, после дачи различий, есть абзац про совпадения и вывод о том, что выполнен текст расписки с подражанием. Если выполнен текст с подражанием, то совпадающие признаки исследуемой подписи с ее настоящей должны быть в любом случае, потому что они похожи. Но эти совпадающие признаки не имеют большого значения, потому что выполнен текст с подражанием, поэтому про совпадающие признаки в заключении указано совсем немного. Показал, что, судя по тому, что пишет эксперт исследования Ц, то им применены те же методики, которыми руководствовался и он. Более того, у него есть сомнения по поводу того, что на исследование Ц была представлена в качестве исследуемого объекта копия документа. В исследовательской части акта указана координация движения, в то время как по копии координацию движения не оценивают. Когда экспертам приходят объекты в виде копии ни координацию движения, ни темп, ни нажим не оценивается и не пишется. В Акте указано, что координация движения соответствует степени выработанности и в подписи указано, что соответствует, в то время как в подписи координация движения была снижена, это видно в оригинале.

Таким образом, данным экспертом были даны подробные и точные объяснения в обоснование мотивов, по которым он пришел к изложенным и подготовленным им заключению выводам.

Заключение № от <дата> Т принимается судом в качестве доказательства, поскольку дано Т, имеющим <...>, право самостоятельного производства экспертиз по экспертной специальности <...> стаж работы по указанной специальности <...>, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Данное заключение основано на полном исследовании представленных в распоряжение эксперта материалов, при непосредственном исследовании подлинника расписки, содержит подробное и полное описание проведенного исследования. Оснований сомневаться в этих выводах у суда не имеется.

Ч. 1 ст. 55 ГПК РФ установлено, что сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела могут быть получены из заключений эксперта.

Напротив стороной ответчика по встречному иску предоставлен акт экспертного исследования. Специалист не предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, ему не разъяснялись процессуальные права и обязанности. Также суд полагает необходимым учесть показания эксперта Ю.

Доказательств, в соответствии со ст.56 ГПК РФ, достоверно свидетельствующих о том, что Глаголев В.В. исполнил обязательства по договору купли-продажи и выплатил продавцу Дубовенко С.А. покупную цену спорной квартиры в размере <...>, суде не представлено.

Из факта подписания договора однозначно и бесспорно не следует получение истцом денежных средств.

Дубовенко С.А. поясняла, что придя на <адрес> она встретила с двумя мужчинами один из которых являлся сотрудником офиса, в который она обращалась по поводу займа, второй Глаголев (как она узнала его в судебном заседании). Навтором эта же мужчина из офиса сначала достал деньги и предложил пересчитать. После этого Дубовенко С.А. написала две расписки о том, что она взяла

денежную сумму в размере <...> Эти две расписки остались у мужчины из офиса, Дубовенко С.А. были переданы только деньги. Когда она их пересчитала, то выяснила, что было в одной пачке <...>., эти деньги были перевязаны резинкой, и еще было тысяч <...>, остальные деньги сотрудник офиса взял за работу.

Из указанного выше сообщения СУ от <дата> следует, что в ходе обыска <дата> в офисе ООО по адресу: <адрес> были также изъяты:

- полиэтиленовый пакет «файл», в котором находятся заполненные бланки приходно-кассовых ордеров в количестве 112 штук. На каждом бланке в левом верхнем углу стоит штамп прямоугольной формы <...>, в том числе ПКО без даты о принятии от Дубовенко <...>. для передачи Глаголеву В.В.;

- папка –скоросшиватель черного цвета, на боковой стороне папки имеется бумажная бирка, данная бирка надписей не имеет. В данной папке, на металлической скобе расположены прозрачные файл-пакеты с документами, содержание сведения о заключении договоров займа Глаголева В.В. с физическими лицами, в том числе с Дубовенко С.А.;

Также суду представлен протокол осмотра предметов (документов) от <дата>, составленный Р

Данный протокол содержит сведения об осмотре приходного кассового ордера от <дата> о принятии от Дубовенко <...>. для передачи Глаголеву.

Представлен также протокол осмотра предметов (документов) от <дата>, составленный Х

Согласно данному протоколу были осмотрены документы, изъятые по адресу: <адрес>, в том числе:

- папка-скоросшиватель черного цвета, на боковой стороне папки имеется бумажная бирка, данная бирка надписей не имеет. В данной папке, на металлической скобе расположены прозрачные файл - пакеты с документами, содержащие сведения о заключении Глаголевым В. В. договора займа с Дубовенко С.А.

Допрошенные в судебном заседании свидетели Р и Х.подтвердили, что они непосредственно обозревали каждый документ, который описывали в протоколе осмотра предметов (документов) от <дата> г., и в протоколе осмотра предметов (документов) от <дата>, в том числе приходно – кассового ордера от <дата> о принятии от Дубовенко <...>. для передачи Глаголеву, а также договора № от <дата> на 3-х листах, заключенного между ООО (исполнитель) и Дубовенко С. Н.(заказчик) прозрачные файл - пакеты с документами, содержащие сведения о заключении Глаголевым В. В. договора займа с Дубовенко С.А.

Согласно талону-уведомлению №, от Дубовенко С.А. было принято заявление в ОП (т. 1 л.д. 163).

Постановлением от <дата> Э сообщение о преступлении (КУСП № от <дата>) по заявлению Дубовенко С.А. передано в ОП для проведения проверки и принятия решения (т. 2 л. д. 26, 27).

В данном постановлении указано, что Дубовенко С. А. обратилась с заявлением по факту мошенничества Глаголева В.В.

В обоснование своего заявления Дубовенко С.А. ссылаясь на то, что в <дата> имела потребность в денежных средствах в сумме <...> на ремонт квартиры. Найдя в газете «М» объявление о предоставлении денежных займов под залог недвижимости при 100% гарантии сохранности имущества, она позвонила по одному из указанных в данном объявлении номеров. Ей ответил молодой человек, который не представила, но пояснил, что необходимы документы о ее собственности на квартиру и также необходимо приехать в офис по адресу: <адрес>, что в этот же день и сделала Дубовенко С.А.

Далее приведены доводы Дубовенко С. А. о порядке предоставления ей займа и внесения ею оплат по займу, а также указано, что в <дата> Дубовенко С.А. обратилась в У с заявлением о выдаче

документов о собственности на свою квартиру, однако ей был предоставлен договор купли-продажи, согласно которому она продала квартиру Глаголеву В.В., дата регистрации сделки – <дата>

Постановлением от <дата> Э ввиду того, что на момент проверки отсутствовали достаточные данные, указывающие на наличие в действиях Глаголева В.В. признаков состава преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, в возбуждении уголовного дела по признакам состава данного преступления в отношении Глаголева В.В. было отказано в связи с отсутствием в его деянии состава преступления (т. 2 л.д. 71-71).

При рассмотрении дела по существу в качестве свидетеля была допрошена Г которая дала показания о том, что является соседкой Дубовенко С.А. по лестничной площадке. Свидетелю известно, что Дубовенко С.А. хотела получить займ в размере <...>. на ремонт квартиры после смерти ее матери, попросила сходить с ней в Т, чтобы встретиться с мужчиной и получить эти деньги, потому что сумма займа очень крупная. Свидетель указала, что встреча происходила в Т, потому что Дубовенко С.А. хотела квартиру заложить, чтобы получить деньги. При передаче денег свидетель не присутствовала, что в Т происходило, она не знает, поскольку ждала Дубовенко С.А. на улице. Выйдя из здания на улицу, Дубовенко С.А. сказала свидетелю, что у нее все получилось. Свидетелю известно также о том, что Дубовенко С.А. вносила оплаты по займу, постоянно откладывая деньги, приходя с работы, чтобы выплатить <...>. Чеки о внесении этих денежных средств, свидетель видела лично, однако в пользу кого были данные платежи, свидетелю не известно. Свидетель пояснила, что бывает в квартире Дубовенко С.А. почти каждый день, в квартире есть вся мебель и предметы быта. Дубовенко С.А. все время проживает в своей квартире, в том числе и в <дата> проживала, никуда не выезжала из этой квартиры.

Свидетель К. дала показания о том, что она постоянно встречается с Дубовенко С.А. Свидетель не слышала о том, чтобы Дубовенко С.А. желала продать свою квартиру или выехать из нее. <дата> у свидетеля был день рождения и по этому поводу свидетель приходила в гости к Дубовенко С.А. и пила чай в квартире у Дубовенко С.А. При этом в квартире ничего не менялось радикально, только был сделан косметический ремонт. В квартире имеется вся мебель и предметы быта. Дубовенко С.А. говорила свидетелю о том, что хочет получить кредит. У кого Дубовенко С.А. брала деньги свидетелю не известно.

Свидетель Д дала показания о том, что приблизительно в <дата> Дубовенко С.А. говорила свидетелю, что ей вечером нужно заплатить на какую-то карточку деньги, поскольку она взяла займ в размере <...>. Когда Дубовенко С.А. взяла этот займ, она свидетелю не рассказала, но пояснила, что займ ей дали под залог квартиры, для получения этого займа она только подписала договор займа. Для каких целей Дубовенко С.А. брала займ, свидетелю не известно. Дубовенко С.А. говорила свидетелю о том, что она вносила оплаты по займу, но потом какая-то брешь образовалась в оплате. Свидетель слышала, как Дубовенко С.А. разговаривала с кем-то, поясняя, что она не может заплатить долг в срок, поэтому просила перенести дату оплаты на более позднюю.

Показания указанных свидетелей подтверждают объяснения Дубовенко С.А. о том, что она не имела намерения продать принадлежащую ей на праве собственности квартиру и о том, что она заключила договор займа.

В период с <дата> года по <дата> Дубовенко С.А., согласно представленных ею платежных документов, исправно и в полном объеме выполняла обязательства по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту спорного жилья (т. 1 л. д. 171-194).

Впоследствии, как указала Дубовенко С.А., в связи с трудным материальным положением вносить указанные оплаты она не имела возможности.

Данный довод суд полагает необходимым принять во внимание, учитывая, что именно в связи с трудностью материального положения Дубовенко С.А. обратилась за получением займа.

Довод стороны Натарова В.В. о том, что о добровольности заключения Дубовенко С.А. именно договора купли-продажи свидетельствует невнесение ею оплат в счет бремени содержания спорного жилья, суд полагает несостоятельным, поскольку оспариваемая сделка между Дубовенко С.А. и Глаголевым В.В. совершена, согласно материалам дела в <дата>

При этом, как указано выше, Дубовенко С. А. продолжила исправно выполнять свои обязанности собственника в отношении спорной квартиры, внося необходимые оплаты за нее вплоть до момента, когда у нее стала отсутствовать финансовая возможность продолжать данные выплаты.

В то же время, УВМ <дата> представлена форма № на квартиру по адресу: <адрес> (т. 1 л. д. 214).

Из данной формы следует, что поквартирная карточка заведена на Л., а в качестве членов ее семьи указаны ее муж В и ее дочь Дубовенко С. А.

Далее сделаны отметки о том, что Л и В. умерли, а собственником квартиры стала Дубовенко С.А.

Следующая запись сделана о том, что <дата> имел место договор купли-продажи, в связи с чем собственником спорной квартиры стал Гамов А.А.

Затем, запись о заключении <дата> договора купли-продажи и собственнике Мартынове С.Б., а также о заключении <дата> еще одного договора купли-продажи и собственнике Натарове В. В.

Из изложенного следует, что Глаголев В.В., зарегистрировав свои права в органах государственной регистрации недвижимого имущества в отношении спорного жилья не предпринимал действий по реализации своих прав и обязанностей в отношении него, в частности, не внес соответствующие сведения в миграционные органы и, с учетом вышеизложенного, организации, уполномоченные на оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту жилья.

Платежный документ в отношении оплаты коммунальных услуг, услуг по содержанию жилья и иные взносы за спорную квартиру на имя Мартынова С. Б. был выдан в <дата>. Им и был оплачен. (т. 2 л.д. 200).

Согласно доводам стороны Дубовенко С.А., Р от которого, согласно объяснениям Гамова А.А., последний узнал о продаже спорной квартиры, находится в федеральном розыске в связи с его неявкой на оглашение приговора в отношении него.

В материалах дела имеется приговор Ц от <дата> и апелляционное определение СК от <дата>, которым данный приговор был изменен в части путем переквалификации содеянного (т. 3 л. д. 106-170).

Из приведенных выше процессуальных документов следует, что Р по приговору суда первой инстанции осужден за совершение <...>.

Проанализировав совокупность установленных по делу обстоятельств суд приходит к выводу о наличии достаточных правовых оснований для удовлетворения исковых требований Дубовенко С.А.

С момента совершения оспариваемой сделки от <дата> Дубовенко С.А., продолжает фактически проживать в спорном жилом помещении и состоять на регистрационном учёте по данному адресу. Согласно платежным документам, после регистрации сделки купли-продажи спорной квартиры <дата> Дубовенко С.А. продолжала оплачивать содержание и ремонт жилого помещения, жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, газ.

Покупатель Глаголев В.В. в спорной квартире не проживал, произвел ее отчуждение на основании другой сделки, заключенной с Гамовым А.А. <дата>г., затем Гамов А. А. <дата> заключил договор купли-продажи спорной квартиры с Мартыновым С.Б., а тот <дата> произвел отчуждение спорной квартиры Натарову В.В.

Отчуждение Глаголевым В.В. спорной квартиры спустя непродолжительный период времени после ее приобретения по той же цене, по которой она формальноприобреталась, может свидетельствовать как об отсутствии у данного лица реального интереса в фактическом переходе к нему права собственности, так и о

нецелесообразности ее приобретения в качестве ликвидного имущества, о чем утверждал Глаголев В.В. в судебном заседании.

В свою очередь Гамов А. А., Мартынов С. Б., Натаров В. В. с момента приобретения жилого помещения также в нем фактически не проживали.

Перед приобретением спорная квартира фактически не осматривалась ни покупателем Глаголевым В. В., ни Гамовым А. А. достоверных доказательств осмотра квартиры не было представлено Мартыновым С. Б. и Натаровым В.

Совокупность приведенных доказательств объективно свидетельствует об отсутствии у Дубовенко С. А. намерения отчуждать принадлежащую ей квартиру и о наличии в действиях данного участника оспариваемой сделки существенного заблуждения относительно природы сделки.

Суд также отмечает, что при совершении сделки между Дубовенко С.А.и Глаголевым В.В., а также последующие сделки между Глаголевым В.В и Гамовым А. А., Гамовым А.А. и Мартыновым С. Б., Мартыновым С. Б. и Натаровым В.В. покупатели не проявили со всей очевидностью должной степени осмотрительности, поскольку достоверно зная о наличии фактически проживающего и зарегистрированного в квартире лица, совершили сделки без фактической передачи жилого помещения и ключей от него.

При этом на основании п.1 ст.556 Гражданского кодекса РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Несмотря на указание во всех договорах купли-продажи спорного жилого помещения на то, что они одновременно являются актами приема-передачи, квартира фактически не передавалась ни одному покупателю.

Исходя из положений ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, вступившие в законную силу судебные акты.

Принимая во внимание, что сделка, послужившая основанием для государственной регистрации права собственности Глаголевым В. В., признана судом недействительной, что также влечет и недействительность последующих сделок, совершенных между Глаголевым В.В. и Гамовым А.А., Гамовым А.А. и Мартыновым С.Б., Мартыновым С.Б. и Натаровым В.В. правовыми последствиями такого признания на основании ст. 167 Гражданского кодекса РФ является прекращение права собственности Натарова В. В. на спорную квартиру.

Пленум Верховного Суда РФ №10, ВАС РФ №22 в своём Постановлении от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснил, что собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества (п.38).

Учитывая фактическое проживание в спорной квартире Дубовенко С.А., неисполнение условий сделок о передаче приобретателям объекта по актам приема-передачи, у Натарова В.В. объективно должны были возникнуть сомнения в праве продавца на отчуждение спорного имущества.

Совокупность установленных судом обстоятельств, в том числе поведение сторон, свидетельствует об отсутствии у покупателей заинтересованности в фактической передаче им

спорной квартиры.

При рассмотрении данного гражданского дела суду ответчиком Натаровым В.В. было заявлено ходатайство о пропуске истцом срока исковой давности.

Разрешая данное ходатайство, суд приходит к следующему.

Исковой давностью, в соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса РФ, признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Исходя из указанной нормы под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Течение срока исковой давности, если иное не установлено законом, начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ).

Согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса РФ исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре, которая в силу положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, несет бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих об истечении срока исковой давности.

Согласно п. 2 ст. 181 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности по требованиям о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год.

Сделка между Дубовенко С.А. и Глаголевым В.В. была совершена <дата>

Из объяснений Дубовенко С.А. в судебном заседании, подтвержденных письменными материалами дела (выписка из лицевого счета т 3 л. д. 23; расписка в получении документов на государственную регистрацию т 1 л. д. 117) следует, что об обстоятельствах заблуждения сделки с Глаголевым В.В. ей стало известно, когда она получила квитанцию об уплате жилищно-коммунальных услуг на имя Мартынова С. Б. и обратилась в У с заявлением о выдаче документов о собственности на свою квартиру, однако ей был предоставлен договор купли-продажи, согласно которому она продала квартиру Глаголеву В.В. Указанный договор был получен Дубовенко С.А. <дата> г., лицевой счет на имя Мартынова С.Б. открыт в <дата>.

Со встречными требованиями Дубовенко С.А. обратилась <дата>

Приведенные установленные по делу фактические обстоятельства приводят суд к выводу о том, что Дубовенко С.А. не был пропущен срок исковой давности.

Принимая во внимание, что недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, Дубовенко С.А. является собственником спорного жилого помещения, основанные на положениях ст.292,304 Гражданского кодекса РФ, ст.30 Жилищного кодекса РФ требования Натарова В.В. о признании ее утратившей право пользования, выселении, снятии ее с регистрационного учета удовлетворению не подлежат.

При разрешении вопроса о возмещении судебных расходов, связанных с рассмотрением данного гражданского дела, суд приходит к следующему.

Согласно справке серии № Дубовенко С. А. бессрочно установлена <...>.

В силу положений пп. 2 п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации истцы (административные истцы) - инвалиды I или II группы от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, с учетом положений пункта 3 настоящей статьи освобождаются.

Согласно п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче в суды общей юрисдикции, а также мировым судьям исковых заявлений имущественного характера и (или) исковых заявлений, содержащих одновременно требования имущественного и неимущественного характера, плательщики, указанные в пункте 2 настоящей статьи, освобождаются от уплаты государственной пошлины в случае, если цена иска не превышает 1 000 000 рублей.

В случае, если цена иска превышает 1 000 000 рублей, указанные плательщики уплачивают государственную пошлину в сумме, исчисленной в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.19 настоящего Кодекса и уменьшенной на сумму государственной пошлины, подлежащей уплате при цене иска 1 000 000 рублей.

Стоимость спорной квартиры, согласно сведениям У составляет <...>., то есть менее 1000000 руб., следовательно Дубовенко С.А. освобождена от уплаты государственной пошлины.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина – в соответствующий бюджет согласно нормативам, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

При подаче встречного искового заявления Дубовенко С. А. была уплачена государственная пошлина в размере <...>. Следовательно, с ответчиков по встречному иску Натарова В. В., Глаголева В. В., Гамова А. А., Мартынова С. Б. в доход МО подлежит взысканию с каждой государственная пошлина в размере <...>), определенном в соответствии с положениями ст. 333. 19 НК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194 – 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

решил:

исковые требования Натарова В. В, к Дубовенко С. А. о признании утратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении оставить без удовлетворения.

Встречные исковые требования Дубовенко С. А, к Натарову В. В., Глаголеву В. В., Гамову А. А., Мартынову С. Б. о признании договора купли – продажи недействительным, истребовании из чужого незаконного владения жилого помещения удовлетворить.

Признать недействительным договор купли – продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между Дубовенко С. А. и Глаголевым В. В.,

применить последствия недействительности сделки: вернуть квартиру в собственность Дубовенко С. А., прекратить запись о регистрации договора купли – продажи от <дата> и права собственности Глаголева В. В, на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>

Признать недействительным договор купли – продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между Глаголевым В. В, и Гамовым А. А,

применить последствия недействительности сделки: вернуть квартиру в собственность Дубовенко С. А., прекратить запись о регистрации договора купли – продажи от <дата> и права собственности Гамова А. А, на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>

Признать недействительным договор купли – продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между Гамовым А. А, и Мартыновым С. Б.

применить последствия недействительности сделки: вернуть квартиру в собственность Дубовенко С. А., прекратить запись о регистрации договора купли – продажи от <дата> и права

собственности Мартынова С. Б. на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>

Признать недействительным договор купли – продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между Мартыновым С. Б. и Натаровым В. В.,

Истребовать квартиру по вышеуказанному адресу из чужого незаконного владения Натарова В. В, и вернуть Дубовенко С. А., прекратить запись о регистрации договора купли – продажи от <дата> и права собственности Натарова В. В, на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>

Взыскать с Натарова В. В., Глаголева В. В., Гамова А. А., Мартынова С. Б. доход бюджета муниципального образования город Тула государственную пошлину в размере <...> с каждого.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Зареченский районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий /подпись/ Г. Ф. Астахова

<...>

<...>

<...>

<...>