

Признание сделок, совершенных в-мн по
квартире.

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи [REDACTED].

при секретаре [REDACTED].

с участием прокурора [REDACTED]

с участием истца [REDACTED], представителя [REDACTED]

[REDACTED] – адвоката [REDACTED], представителей

[REDACTED]

[REDACTED] действующих по доверенности, представителя ответчика СПб ГБУ

« [REDACTED] » - [REDACTED], действующего по

доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

[REDACTED] к [REDACTED] о прекращении

права пользования квартирой и снятии с регистрационного учета и по иску

[REDACTED] к [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] о признании сде-

лок недействительными, об истребовании имущества из чужого владения,

признании прав собственности; по иску [REDACTED] к

Санкт-Петербургскому государственному бюджетному учреждению « [REDACTED]

[REDACTED] о признании отказа от

участия в приватизации и согласия на приватизацию жилого помещения, а

также договора приватизации недействительными и применении последст-

вий недействительности сделок,

УСТАНОВИЛ:

Истец [REDACTED] обратилась в Дзержинский район-
ный суд г. Санкт-Петербурга с иском к [REDACTED] о прекра-
щении права пользования ответчиком квартирой, расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], и снятии ответчика с регист-
рационного учета по указанному адресу, указав в обоснование требований,
что 20 марта 2015 года приобрела путем заключения договора купли-
продажи у [REDACTED] указанное жилое помеще-
ние. Право собственности [REDACTED] на указанную квартиру зарегист-
рировано в установленном законом порядке 31 марта 2015 года. Ранее, до за-
ключения настоящего договора купли-продажи, в указанном жилом помеще-
нии, как указывает истец, проживала Ц [REDACTED] рой указанная кварти-
ра принадлежала на основании договора передачи квартиры в собственность
№ [REDACTED]. В дальнейшем 16 марта 2013 года
[REDACTED] продала квартиру гражданке [REDACTED] и как продавец
обязалась сняться с регистрационного учета по указанному адресу. Однако,
до настоящего времени [REDACTED] с регистрационного учета по указанному
адресу самостоятельно не снялась. Таким образом, истец указала, что в связи

с утратой ответчиком [REDACTED] права собственности на квартиру № [REDACTED] в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED] в Санкт-Петербурге в силу ст. 235 ГК РФ ею утрачено и право пользования указанным выше жилым помещением. Однако, ответчик остается зарегистрированной на указанной жилой площади, чем ограничивает права истца на владение, пользование и распоряжение указанным жилым помещением ([REDACTED]).

[REDACTED] также обратилась в Дзержинский районный суд г. Санкт-Петербурга с иском к [REDACTED], [REDACTED] Е [REDACTED] о признании сделки недействительной, просила суд признать договор купли-продажи квартиры от 16 марта 2013 года, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] [REDACTED] недействительным, применить последствия недействительности сделки, истребовать данную квартиру из чужого незаконного владения [REDACTED], признать право собственности на спорное жилое помещение за истцом [REDACTED]. В обоснование требований [REDACTED] указала, что договор купли-продажи она не подписывала, денежные средства за квартиру не передавались, а имеющаяся в материалах дела расписка в получении денежных средств является подделкой, так как договор купли-продажи между [REDACTED] и [REDACTED] датирован 16 марта 2013 года, где в договоре пунктом 5 предусмотрен расчет между сторонами до подписания договора. Цена, предусмотренная Договором составляет 990 000 рублей, тогда как расписка в получении денежных средств в размере 1 040 000 рублей по указанной сделке датирована 04 апреля 2013 года.

Определением Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 24 сентября 2015 года гражданское дело № 2-42/2016 по иску [REDACTED] к [REDACTED] о прекращении права пользования квартирой и снятии с регистрационного учета и гражданское дело № 2-2768/15 по иску [REDACTED] к [REDACTED] о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, объединены в одно производство (л.д.137-138, том 1).

[REDACTED] обратился в Дзержинский районный суд г. Санкт-Петербурга с иском к [REDACTED], Санкт-Петербургскому государственному бюджетному учреждению «[REDACTED]» о признании недействительной сделки приватизации жилого помещения (квартиры) по договору приватизации от 18 декабря 2012 года № ГЖО/0/4329 по основаниям ст. 177 ГК РФ и применении последствий недействительности сделки (л.д. 6-9, том 3). Уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, истец просил суд также признать отказ от участия в приватизации и дачи согласия на приватизацию жилого помещения (квартиру) по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], недействительными, указывая, что на момент подписания отказа от участия в приватизации и дачи согласия на передачу спорного жилого помещения в собственность ответчика имел проблемы со здоровьем и в полной мере не осознавал значение своих действий, и не мог руководить ими, поскольку проходил лечение от наркомании (л.д.83-86, том 3).

Определением Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 07 апреля 2016 года гражданское дело № 2-42/2016 по иску [REDACTED]

к [REDACTED] о прекращении права пользования квартирой и снятии с регистрационного учета и по иску [REDACTED] к [REDACTED] о признании сделки недействительной; и гражданское дело № 2-561/16 по иску [REDACTED] к [REDACTED], СПб ГБУ [REDACTED] о признании отказа от участия в приватизации и согласия на приватизацию жилого помещения недействительными, признании недействительной сделки, применении последствий недействительности сделки, объединены в одно производство (л.д.125, том 3).

Окончательно уточнив и дополнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ истец [REDACTED] просила суд:

- признать договор купли-продажи жилого помещения б/н от 16 марта 2013 года, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED], зарегистрированный УФРС по СПб и ЛО 04.04.2013 года недействительным;

- применить последствия недействительности сделки по договору купли-продажи жилого помещения б/н от 16 марта 2013 года, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED];

- истребовать от [REDACTED] квартиру [REDACTED] в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED] Санкт-Петербурге из незаконного владения;

- признать договор купли-продажи жилого помещения б/н от 15 июня 2013 года, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] недействительным;

- применить последствия недействительности сделки по договору купли-продажи жилого помещения б/н от 15 июня 2013 года, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED];

- истребовать у [REDACTED] указанное жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED];

- признать договор купли-продажи квартиры от 20 марта 2015 года, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] недействительным;

- применить последствия недействительности сделки по договору купли-продажи жилого помещения б/н от 20 марта 2015 года, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED];

- истребовать от [REDACTED] квартиру [REDACTED] в Санкт-Петербурге из незаконного владения;

- признать право собственности на квартиру [REDACTED] за [REDACTED];

- внести запись о праве собственности на квартиру [REDACTED] ул. [REDACTED] Санкт-Петербурге в ЕГРП за [REDACTED].

[REDACTED] также окончательно уточнив и дополнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, просил суд:

- признать сделку приватизации жилого помещения (квартиры) по договору о приватизации от 19 декабря 2012 года № ГЖО/0/4329 недействительной и применить последствия недействительности сделки;

- признать отказ от участия в приватизации и дачу согласия на приватизацию жилого помещения (квартиры) общей площадью 49 кв.м. в государственном муниципальном жилищном фонде по адресу: Санкт-Петербург, ул.

██████████, 28.11.2012 года нотариально удостоверенный нотариусом, недействительным;

- признать договор № ГЖО/О/4329 передачи квартиры в собственность граждан от 19.12.2012 года, заключенный между ██████████ и Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга недействительным и применить последствия недействительности ничтожной сделки путем прекращения права собственности ██████████ на спорную квартиру и восстановления за Санкт-Петербургом права собственности на нее;

- признать договор купли-продажи жилого помещения б/н от 16 марта 2013 года, заключенный между ██████████ и ██████████, зарегистрированной в УФРС по СПб и ЛО за № 78-78-██████████ г 04.04.2013г. недействительным и применить последствия недействительности сделки;

- истребовать от ██████████, квартиру ██████████ по ул. ██████████ в Санкт-Петербурге (кадастровый номер 78:██████████) из незаконного владения, в рамках заключенного договора от 16.03.2013 года;

- признать договор купли-продажи жилого помещения б/н от 15 июня 2013 года, заключенный между ██████████ и ██████████, зарегистрированной в УФРС по СПб и ЛО за № 78-78-██████████ от 04.07.2013г. недействительным и применить последствия недействительности сделки;

- истребовать от ██████████, квартиру ██████████ дома ██████████ в Санкт-Петербурге (кадастровый номер 78:██████████) из незаконного владения, в рамках заключенного договора от 15.06.2013 года;

- признать договор купли-продажи квартиры 78 АА 8401083 от 20 марта 2015 года, заключенный между ██████████ и ██████████, зарегистрированной в УФРС по СПб и ЛО за № ██████████ от 31.03.2015г. недействительным и применить последствия недействительности сделки;

- истребовать от ██████████, квартиру ██████████ в Санкт-Петербурге (кадастровый номер 78:██████████) из незаконного владения, в рамках заключенного договора от 20.03.2015 года;

- признать право пользования квартирой ██████████ в Санкт-Петербурге, восстановив положение, существовавшее до нарушения его права пользования (л.д. 17-24, 131-136 том 4).

Истец ██████████ в назначенное судебное заседание не явилась, о времени и месте слушания дела извещена надлежащим образом через своего представителя, об отложении дела не просила, документов свидетельствующих об уважительности причин неявки не представила, в соответствии со ст. 48 ГПК РФ ведет дело через представителя.

Представитель истца, действующий на основании выданной доверенности и в пределах предоставленных полномочий, в судебное заседание явился, поддержал уточненные иски в полном объеме по доводам, изложенным в иске, настаивал на их удовлетворении.

_____ в судебное заседание не явилась о времени и месте слушания дела извещена, в соответствии со ст. 48 ГПК РФ ведет дело через представителя, который в судебном заседании поддержал заявленные требования. _____, его представители в судебном заседании на уточненных требованиях настаивали, дав объяснения, аналогичные изложенным в заявлении.

Представитель ответчика СПб ГБУ _____ в судебном заседании исковые требования не признал, полагая их необоснованными.

Ответчики _____ в назначенное судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела извещены судом надлежащим образом по адресу регистрации, от принятия судебной корреспонденции уклонились, доказательств уважительности причин неявки в судебное заседание, возражений по иску суду не представили.

Судом в адрес ответчиков направлялись судебные письма, судебные извещения, а также извещения посредством передачи телеграмм, однако в судебные заседания ответчики не являлись, истребованные судом документы, возражения по иску не представили.

В силу ч.3 ст. 167 ГПК РФ, суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не предоставлены сведения о причинах неявки или если суд признает причины их неявки неуважительными.

В данном случае ответчики были надлежащим образом извещены о дне судебного заседания и имели возможность явиться в судебное заседание, то есть, не были лишены права на судебную защиту, доказательств, подтверждающих уважительность причин неявки, суду не представили.

Жилищный Комитет Санкт-Петербурга, третье лицо Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в назначенное судебное заседание представителей не направили, о времени и месте слушания дела извещены судом надлежащим образом, об уважительности причин неявки не сообщили.

Согласно ч.1 ст.35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. Часть 1 ст.167 ГПК РФ обязывает лиц, участвующих в деле, до судебного заседания известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин. Статья 169 ГПК РФ предусматривает отложение дела, если суд признает невозможным рассмотрение дела в этом судебном заседании вследствие неявки кого-либо из участников процесса.

Учитывая изложенное, и принимая во внимание, что реализация участниками гражданского оборота своих прав не должна нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц, в том числе на быстрое и правильное рассмотрение споров в суде, суд с учетом мнения лиц, участвующих в деле, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав представителя _____, представителей _____, представителя СПб ГБУ _____, допросив свидетелей, изучив материалы дела, заслушав заключение прокурора,

полагавшего искивые требования [REDACTED], подлежащими удовлетворению, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года N 1541-1 (в редакции от 16 октября 2012 года) граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

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

В силу п. п. 1 и 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.

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.

Статьей 170 ГК РФ установлено, что мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

В силу ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, спорное жилое помещение - квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, [REDACTED] является двухкомнатной квартирой, общей площадью 49,0 кв. м, жилой площадью 33,3 кв. м. (л.д. 97, том 1). Указанная квартира являлась собственностью г. Санкт-Петербурга.

На основании ордера N 014880 от 30.12.1981 года квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, [REDACTED], была предоставлена мате-

ри истца [REDACTED] на семью из двух человек (мать и дочь), которые являлись нанимателями квартиры (л.д. 176, том 1).

28 ноября 2012 года [REDACTED] выдала нотариально удостоверенную доверенность на имя гр. Республики Узбекистан [REDACTED], которой доверила полномочия по оформлению и получению документов, необходимых для приватизации на ее имя занимаемой жилой площади, находящейся по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED] (л.д. 178, том 1).

28 ноября 2012 года [REDACTED] выдано нотариально удостоверенное согласие [REDACTED] на приватизацию жилой площади по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], а также отказ от участия в приватизации (л.д. 177, том 1).

19 декабря 2012 года между Жилищным комитетом в лице заместителя директора Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «[REDACTED]», действующего от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности, и [REDACTED], от лица которой действовал представитель по доверенности, выданной в порядке передоверия от 12.12.2012 года [REDACTED] (л.д. 166, том 1), был заключен договор передачи квартиры в собственность граждан № ГЖО/0/4329, согласно которому в собственность [REDACTED] в порядке приватизации была передана квартира по адресу: Санкт-Петербург, [REDACTED] (л.д. 171, том 1).

16 марта 2013 года между [REDACTED] и [REDACTED] [REDACTED] был заключен договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым [REDACTED] продала, а [REDACTED] приобрела в свою собственность квартиру по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED] [REDACTED] 50-161, том 1).

Судом установлено, что на момент заключения указанной сделки квартира по адресу: Санкт-Петербург, [REDACTED], являлась собственностью [REDACTED] на основании договора передачи квартиры в собственность № ГЖО/0/4329 от 19 декабря 2012 года и свидетельства о государственной регистрации права собственности от 05.02.2013 года (л.д. 160, том 1).

При регистрации договора купли-продажи квартиры, заключенного между [REDACTED] и [REDACTED], интересы [REDACTED] представляла на основании доверенности от 15.03.2015 года гр. [REDACTED] (л.д. 159, том 1).

15 июня 2013 года между [REDACTED] [REDACTED] был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED] [REDACTED], в соответствии с которым [REDACTED] приобрел указанную квартиру в собственность (л.д.150-152, том 1).

Квартира по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], принадлежала [REDACTED]. на основании договора купли-продажи квартиры от 16.03.2013 года.

20 марта 2015 года между [REDACTED] и [REDACTED] также был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, [REDACTED]

_____, в соответствии с которым _____ приобрела указанную квартиру в собственность (л.д. 144-147, том 1).

Квартира по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, принадлежала _____ на основании договора купли-продажи квартиры от 15.06.2013 года.

31.03.2015 года _____ было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____ (л.д. 25, том 1).

Из представленных материалов дела следует, что в настоящее время в квартире по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, зарегистрирована в качестве бывшего нанимателя _____, собственником квартиры является _____ на основании договора купли-продажи от 20.03.2015 года (л.д. 28, том 1).

Из исковых заявлений и пояснений _____, данных ими в ходе судебного разбирательства следует, что вышеуказанные сделки являются недействительными, т.к. _____ на момент подписания отказа от участия в приватизации и дачи согласия на передачу спорного жилого помещения в собственность _____ имел проблемы со здоровьем и в полной мере не осознавал значение своих действий, и не мог руководить ими, поскольку проходил лечение от наркомании, злоупотреблял сильнодействующими наркотическими и токсическими веществами.

В суде в качестве свидетелей была допрошена свидетель _____ являющаяся близкой подругой Цереня М.Г., показавшая, что в настоящее время _____ не употребляет сильнодействующие наркотики, только курит гашиш, однако ранее злоупотреблял сильнодействующими наркотиками, делал инъекции, лечился от данной зависимости (л.д. 163-165, том 3).

Из материалов дела следует, что согласно справке Наркологического кабинета Центрального района _____ состоял на учете с диагнозом «Пагубное, с вредными последствиями, употребление летучих растворителей», снят с наблюдения в 4 квартале 2008 года в связи со стойкими улучшениями (л.д. 149, том 3). Согласно представленной истории болезни № 593 находился на лечении в клинике ООО _____ с 28 ноября по 11 декабря 2012 года с диагнозом: «Органическое тревожное расстройство. ППРУ опиоидов. Синдром зависимости. Синдром отмены средней степени тяжести».

С целью проверки доводов истца _____ и возражений ответчика определением Дзержинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 16 июня 2016 года была назначена судебная амбулаторная психиатрическая экспертиза в отношении _____, производство которой было поручено Городской психиатрической больнице № 6 (л.д. 53-56, том 4).

Согласно заключению комиссии судебно-психиатрических экспертов от 16 августа 2016 года № 5 _____ в момент составления и подписания согласия на приватизацию и отказа от включения его в состав собственников 28.11.2012 года обнаруживал признаки синдрома отмены опиоидов на фоне органического легкого когнитивного расстройства в связи со смешанными заболеваниями. Об этом свидетельствуют данные анамнеза, указывающие на отягощенную наследственность со стороны отца зависимостью от психоактивных веществ, перенесенную в детстве травму головы,

злоупотребление наркотиками (марихуана, амфетамин, героин), с формированием психофизической зависимости, абстинентного синдрома и их токсическим действием на головной мозг.

Как следует из представленной медицинской документации в день подписания юридически значимого документа [REDACTED] поступил в стационар, где психиатрами диагностирован и описан синдром отмены опиоидов средней степени тяжести, указано органическое тревожное расстройство.

Учитывая, что на фоне токсической энцефалопатии вследствие приема наркотиков и синдрома отмены возникают психические нарушения (когнитивные и эмоционально-волевые в сочетании с нарушением внимания и суждений, личностного функционирования), при которых нарушается критическая оценка своего состояния и характера совершаемого правового акта, непонимание возможных последствий своих действий, комиссия считает, что [REDACTED] в момент составления и подписания согласия на приватизацию и отказа от включения его в состав собственников 28.11.12г. не мог понимать значение своих действий и руководить ими. Однако указанное психическое расстройство (синдром отмены опиоидов) было купировано при выписке 11.12.12г., а имеющееся у [REDACTED] органическое легкое когнитивное расстройство в связи со смешанными заболеваниями не лишает его способности контролировать свои действия и обратиться за помощью (л.д. 111, том 4).

Оснований не доверять указанному заключению у суда не имеется, поскольку оно соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ, предъявляемым к такому виду доказательств как заключение судебной экспертизы. Кроме того, экспертное заключение научно обосновано, удостоверено подписями проводивших его экспертов, имеющих длительный стаж экспертной работы в области судебной психиатрии. Выводы экспертизы согласуются как с объяснениями истца, показаниями свидетелей, так и с медицинскими документами и материалами дела.

Оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь ст. 56 ГПК РФ, ст. ст. 166, 177 ГК РФ, положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», суд приходит к выводу об удовлетворении требований о признании отказа [REDACTED] от участия в приватизации и дачу им согласия на приватизацию жилого помещения (квартиры) общей площадью 49 кв.м. в государственном муниципальном жилищном фонде по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED] от 28.11.2012 года, недействительными, поскольку неспособность [REDACTED] понимать значение своих действий и руководить ими на момент составления указанного заявления подтверждена заключением комиссии судебно-психиатрических экспертов.

При этом суд учитывает, что доказательств, опровергающих указанные обстоятельства, ответчиками по делу представлено не было.

При таких обстоятельствах, установив, что отказ [REDACTED] от участия в приватизации и дача им согласия на приватизацию спорного жилого помещения являются недействительными, следовательно, названная сделка - договор передачи квартиры в собственность граждан №

ГЖО/0/4329 от 19 декабря 2012 года совершена в нарушение положений ст. 2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 4 июля 1991 года N 1541-1 (в редакции от 16 октября 2012 года), суд приходит к выводу о том, что договор на передачу жилого помещения в собственность граждан от 19 декабря 2012 года, заключенный между Жилищным комитетом в лице заместителя директора Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «[REDACTED]», действующего от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности, и [REDACTED], от лица которой действовал представитель по доверенности, выданной в порядке передоверия от 12.12.2012 года [REDACTED], является ничтожным.

Из материалов дела следует, что 16 марта 2013 года [REDACTED] заключила с [REDACTED] договор купли-продажи квартиры, согласно которому последняя приобрела указанную квартиру за 990 000 рублей; 15 июня 2013 года [REDACTED] заключила с [REDACTED] договор купли-продажи квартиры, согласно которому последний приобрел в собственность данное жилое помещение за 995 000 рублей; 20 марта 2015 года [REDACTED] заключил с [REDACTED] договор купли-продажи квартиры, согласно которому последняя приобрела указанную квартиру в собственность за 1 000 000 рублей.

При этом судом установлено, что [REDACTED] как до совершения сделок, так и после их совершения продолжала проживать в спорной квартире вплоть до приобретения ее [REDACTED].

Оценив указанные обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что фактически сделки купли-продажи указанной выше квартиры между [REDACTED] и [REDACTED], между [REDACTED] и [REDACTED] не совершались, поскольку стороны сделки не имели намерения создать соответствующие правовые последствия, а были совершены лишь для вида, а потому являются мнимыми.

В связи с изложенным, данные сделки являются недействительными, а исковые требования [REDACTED] в данной части подлежат удовлетворению.

Кроме того, суд учитывает, что поскольку договор передачи жилого помещения в собственность граждан от 19 декабря 2012 года, на основании которого за [REDACTED] было признано право собственности на спорное жилое помещение, признан недействительным, то и последующие сделки с данным имуществом тоже являются ничтожными, поскольку у [REDACTED] отсутствовали законные права на совершение сделки по отчуждению спорного жилого помещения, так как фактически у нее отсутствовало право собственности на него.

В соответствии с п. 1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от 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.

Согласно ст. 305 ГК РФ права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Суд приходит к выводу о том, что, несмотря на то, что [REDACTED] является добросовестным приобретателем спорного жилого помещения, поскольку при заключении договора купли-продажи жилого помещения ей не было известно о том, что приватизация спорной квартиры была произведена с нарушением действующего законодательства, с использованием недействительного заявления об отказе от участия в приватизации и согласия на приватизацию, и что изначально [REDACTED] не вправе была продавать данную квартиру, спорная квартира может быть истребована у [REDACTED].

Учитывая, что ответчики [REDACTED], фактически не являясь собственниками квартиры не вправе были распоряжаться ею по своему усмотрению, в том числе продавать, а спорное недвижимое имущество выбыло из владения истца [REDACTED] помимо его воли, исковые требования [REDACTED] о признании заключенных указанных выше договоров купли-продажи спорной квартиры недействительным и истребовании указанной выше квартиры у [REDACTED], прекращении права собственности ответчиков [REDACTED], [REDACTED] на жилое помещение, подлежат удовлетворению.

При таких обстоятельствах, в порядке применения последствий признания перечисленных выше сделок недействительными и истребования спорного недвижимого имущества из чужого незаконного владения, суд приходит к выводу об истребовании квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], из владения [REDACTED] и передаче ее в собственность Санкт-Петербурга.

Поскольку судом удовлетворяются иски требования [REDACTED] и [REDACTED], суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований [REDACTED] к [REDACTED] о прекращении права пользования ответчиком квартирой, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], и снятии ответчика с регистрационного учета по указанному адресу.

В ходе судебного разбирательства представителем СПб ГБУ [REDACTED] было заявлено о пропуске истцом [REDACTED] срока исковой давности.

Возражая по указанному заявлению, [REDACTED] указывал, что о нарушении своих прав ему стало известно в феврале 2015 года, когда его мать получила свидетельство о праве собственности на спорную квартиру. О наличии иных договоров, заключенных в отношении указанной квартиры, в том числе и о договоре приватизации, как настаивает [REDACTED], ему стало известно лишь в мае 2015 года. Истец [REDACTED] проживали и проживают в спорной квартире, о том, что его мать приватизировала квартиру и продала ее, ему не было известно, т.к. ни [REDACTED]

в квартиру не являлись, о своих правах на квартиру до подачи иска не заявляли.

Оценивая доводы о пропуске истцом срока исковой давности, судом приняты во внимание обстоятельства заключения 19 декабря 2012 года между Жилищным комитетом в лице заместителя директора Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения, действующего от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности, и от лица которой действовал представитель по доверенности, выданной в порядке передоверия от 12.12.2012 года договора передачи квартиры в собственность граждан № ГЖО/0/4329, состояние здоровья его неспособность в момент составления и подписания согласия на приватизацию и отказа от включения его в состав собственников 28.11.12г. понимать значение своих действий и руководить ими.

Доводы ответчика о пропуске истцом срока исковой давности суд полагает несостоятельными, поскольку истец мог не знать о заключенном его матерью договора передачи, после получения подтверждающих документов исковое заявление о признании договора приватизации подано им в пределах установленного законом срока.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 167, 193-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать недействительным отказ от участия в приватизации и дачу согласия на приватизацию жилого помещения (квартиры) общей площадью 49 кв.м. в государственном муниципальном жилищном фонде по адресу: Санкт-Петербург, ул. от 28.11.2012 года.

Признать недействительным договор № ГДО/0/4329 передачи квартиры в собственность граждан от 19.12.2012 года, заключенный между и Жилищным Комитетом Правительства Санкт-Петербурга.

Признать недействительным договор купли-продажи жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. , от 16.03.2013 года, заключенного между и .

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. , от 15 июня 2013 года, заключенный между и и .

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. , от 20 марта 2015 года, заключенный между и и .

Применить последствия недействительности указанных сделок:

Исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации права собственности на квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, ул. ,

Истребовать квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], из владения [REDACTED] и передать ее в собственность Санкт-Петербурга.

Исковые требования [REDACTED] о прекращении права пользования квартирой и снятии с регистрационного учета, выселении оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия судом в окончательной форме, через суд его постановивший.

Судья:

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Мотивированное решение изготовлено: 31.01.2017 года