

АНГАРСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30 ноября 2017 года г. Ангарск

Ангарский городской суд Иркутской области в составе: председательствующего судьи Малаховой Т.Г., при секретаре Г., с участием прокурора Забабуриной В.Д., с участием адвокатов Озарчук Н.В., Суренковой Г.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-3889/2017 по иску ФИО2 к ФИО10, ФИО11, ФИО3, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней ФИО4, <...> года рождения, к ФИО5, нотариусу Усольского нотариального округа... ФИО6 о признании права собственности от ** на квартиру, на имя ФИО10, недействительным, признании сделки договора купли-продажи от ** квартиры, заключенной между ФИО10 и ФИО11 недействительной, признании сделки договора купли-продажи от ** квартиры, заключенной между ФИО11 и ФИО3 недействительной, применении последствий недействительности ничтожных сделок, признании недействительным свидетельство о праве на наследство по закону ФИО10 на квартиру, выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, зарегистрированного ** Ангарским отделом Росреестра, истребовании из чужого незаконного владения, прекращении права собственности ФИО3 на квартиру, исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество запись о праве собственности ФИО3 на квартиру, восстановлении записи о праве собственности на данный объект недвижимости за ФИО2, признании ФИО35 ФИО12, ФИО5, ФИО4, <...> года рождения прекратившими права пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения и по встречному иску ФИО35 ФИО12 к ФИО2, ФИО11 о признании добросовестным приобретателем квартиры, на основании договора купли-продажи от **, заключенного между ФИО11 и ФИО3.

установил:

ФИО2 обратился в суд с иском к ответчикам, указав, что ** умерла его бабушка, ФИО9 После ее смерти осталась квартира, расположенная по адресу:..., 93 квартал, Он вступил в наследство, оставшееся после смерти бабушки по завещанию, данное обстоятельство подтверждается свидетельством о праве на наследство по завещанию. После вступления в наследство, в квартире никто не проживал. Он регулярно проверял квартиру. ** приехал проверить квартиру и обнаружил, что на входной двери поменяны

замки. На следующий день написал заявление в полицию. Из выписки Ангарского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии узнал, что принадлежащая ему квартира была оформлена в собственность на гражданина ФИО10, который в течение двенадцати дней после регистрации квартиры на свое имя продал ее ФИО11, которая в свою очередь спустя два месяца продала квартиру ФИО20. В ходе проверки органами полиции было выявлено, что ** Ангарским отделом Росреестра зарегистрировано право собственности гражданина ФИО10 на спорную квартиру на основании предоставленного ФИО10 свидетельства о праве на наследство по закону, выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО21, согласно которого наследником умершей ** ФИО9 является ее сын ФИО10, наследственное имущество, на которое выдано поддельное свидетельство, состоит из квартиры, находящейся по адресу:...,, ** право собственности на указанную квартиру зарегистрировано на имя ФИО11 на основании договора купли-продажи. ** право собственности на спорную квартиру зарегистрировано на имя ФИО20 на основании договора купли-продажи. ФИО9 умерла **, считает, что свидетельство о смерти ФИО9 предоставленное гражданином ФИО10 является поддельным. Кроме того, на запрос следователя, поступил ответ от нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, о том, что свидетельство о праве на наследство на имущество умершей ** ФИО9 на имя наследника ФИО10, на бланке с серией и номером...9, не удостоверялось. Истец просит признать права собственности от ** на квартиру, расположенную по адресу:...,, на имя ФИО10, недействительной, признать сделку, договор купли-продажи от ** квартиры, расположенной по адресу:...,, заключенный между ФИО10 и ФИО11, недействительной, признать сделку, договор купли-продажи от ** квартиры, расположенной по адресу:...,, заключенный между ФИО11 и ФИО20, недействительной, применить последствия недействительности ничтожных сделок.

** ФИО2 уточнил иски, указав, что было возбуждено уголовное дело по признакам части 4 статьи 159 Уголовного кодекса РФ, производство по которому в настоящее время приостановлено в связи с не установлением лиц, совершивших вышеуказанные мошеннические действия по распоряжению принадлежащей ему квартирой. В ходе расследования данного уголовного дела органами следствия было установлено, что право собственности ФИО10 на спорную квартиру было зарегистрировано Ангарским отделом Росреестра на основании предоставленного им свидетельства о праве на наследство по закону, выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, согласно которого ФИО10 является наследником после смерти своей матери ФИО7, умершей **. Однако, согласно справки нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, полученной по запросу следователя, было установлено, что вышеуказанное свидетельство на имя ФИО10, на бланке с серией и номером...9 ею никогда не удостоверялось. Кроме того, ФИО9 умерла не в 2014 году, а **, что подтверждается копией свидетельства о смерти, у которой никогда не было сына ФИО10. В соответствии с требованиями ст. 302 ГК РФ он вправе истребовать спорную квартиру из чужого незаконного владения ФИО3, так как данное имущество вышло из

его владения помимо его воли. Поскольку в спорном жилом помещении в настоящее время проживают ФИО35 М.А., ФИО5 и их несовершеннолетняя дочь ФИО4, восстановление его прав собственника жилого помещения, невозможно без решения вопроса о выселении указанных лиц из спорной квартиры. Ответчики никогда не были членами его семьи, совместно не проживали, совместного хозяйства не вели, договора либо соглашения по поводу пользования он с ответчиками не заключал. Истец просит признать недействительным свидетельство о праве на наследство по закону на имя ФИО10, на квартиру, расположенную по адресу:....., ..., выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, зарегистрированного ** Ангарским отделом Росреестра, истребовать из чужого незаконного владения ФИО3 квартиру, прекратить право собственности ФИО3 на квартиру, исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество запись о праве собственности ФИО3 на квартиру, восстановив запись о его праве собственности, признать ФИО35 М.А., ФИО5, ФИО4, <...> года рождения прекратившими право пользования жилым помещением, выселить без предоставления другого жилого помещения.

ФИО35 М.А. обратилась в суд с встречным иском заявлением к ответчикам, указав, что в конце августа 2016 года на сайте интернет "Авито" прочла объявление о продаже однокомнатной квартиры, расположенной по адресу:..., Квартира расположена на первом этаже жилого дома, стоимость была указана 960000 руб. В объявлении был указан телефон агентства недвижимости "Новый адрес". По указанному телефону позвонила в агентство и выразила просьбу посмотреть квартиру. Специалист агентства ФИО22 пояснила, что продавцом квартиры является ее родственница - ФИО11, которая является собственницей квартиры, пояснила, что в квартире никто не проживал, вещей не имеется. У ФИО22 имелся ключ. Подъехав осматривать квартиру, увидела, что квартира располагалась в углу дома, санитарно-техническое состояние квартиры было в плохом состоянии, требовался капитальный ремонт. Однако решила, что квартира, которая располагается в углу дома, на первом этаже и имеет плохое техническое состояние, могла стоить 960000 руб., а также дешевле за счет того, что в квартире необходимо было производить ремонт в полном объеме - заменить трубы, произвести электрические работы, требовалось менять полы, оклеивать обоями стены, менять входную дверь и т.д. В связи с этим, предложила снизить цену квартиры. ** в офисе агентства недвижимости "Новый адрес" она встретилась с ФИО11, которая пояснила, что приобрела спорную квартиру ** у парня, который являлся внуком и унаследовал квартиру по завещанию, показала договор купли-продажи. Однако вынуждена продать, поскольку у нее изменилось семейное положение - она выходит замуж и проживать в однокомнатной квартире она не намерена. ** она и ФИО11 заключили предварительный договор купли-продажи, в соответствии с которым она передала последней в качестве задатка денежную сумму в размере 50000 руб. По условиям указанного договора договорились, что основной договор купли-продажи будет заключен не позднее **. С целью выяснения кто ранее проживал в квартире, кто был собственником квартиры, она обратилась в жилищное управление в 89 квартале. Поскольку на тот момент не имела никакого отношения к

спорной квартире, то ей было отказано в выдаче справки о составе семьи и о движении. Однако специалист по базе данных жильцов жилого дома пояснила, что в квартире никто не значится зарегистрированным по адресу спорной квартиры, прежняя собственница квартиры давно умерла. Она обратилась к соседям по подъезду, чтобы выяснить, кто был владельцем спорной квартиры, кто проживал в квартире. С этим вопросом обратилась в 81 квартиру, 29 дома, 93 квартала. Владельца квартиры зовут Оксаной. Женщина пояснила, что проживает в... лет, за время ее проживания в спорной квартире никто не проживал. Далее, на верхнем этаже в 96 квартире, проживает пожилая соседка, которая увидев их в подъезде, сообщила, что в спорной квартире никто не проживает на протяжении 13 лет. Для приобретения спорной квартиры, она будучи в браке с ФИО5 использовала свои личные сбережения в размере 450000 руб., а также заемные денежные средства в размере 800000 руб. на основании кредитного договора N от ** с ПАО "Сбербанк России". **, получив деньги по кредитному договору, в помещении отделения Сбербанка России, она и ФИО11 заключили договор купли-продажи спорной квартиры, которым определили стоимость квартиры в размере 1000000 руб. При изложенных обстоятельствах, считает, что при заключении данной сделки она действовала разумно и проявила должную осмотрительность, а потому вправе обращаться с настоящим иском с требованиями о признании добросовестным приобретателем. Спорная квартира для нее и членов ее семьи является единственным местом жительства - она и члены ее семьи вселились в спорную квартиру, произвели ремонт, постоянно проживают в квартире, несут бремя содержания. Истец просит признать ее добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу:..., ..., на основании договора купли-продажи от **, заключенного между ФИО11 и ФИО3

В судебном заседании ФИО2 свои исковые требования поддержал, требования ФИО35 М.А. не признал, пояснения дал аналогично изложенным в исковом заявлении.

В судебное заседание ФИО10 не явился, извещался судом надлежащим образом.

В судебное заседание ФИО11 не явилась, извещалась судом надлежащим образом.

В судебном заседании представитель ФИО10, ФИО11 - адвокат ФИО23, действующая на основании ордера по ст. 50 ГПК РФ, исковые требования ФИО2, ФИО35 М.А. не признала, пояснила, что отсутствуют основания для удовлетворения исковых требований истцов.

В судебном заседании ФИО35 М.А. свои исковые требования поддержала, исковые требования ФИО2 не признала, пояснения дала аналогично изложенным в исковом заявлении, письменным возражениям.

В судебном заседании ФИО5 исковые требования ФИО2 не признал, требования ФИО35 М.А. поддержал, пояснил, что поддерживает все сказанное ФИО35 М.А.

В судебном заседании представитель ФИО35 М.А. - ФИО24, действующая на основании доверенности, исковые требования ФИО35 М.А. поддержала, исковые

требования ФИО2 не признала, пояснения дала аналогично изложенным в исковом заявлении.

В судебное заседание нотариус Усольского нотариального округа... ФИО6 не явилась, извещена судом надлежащим образом.

В судебное заседание представитель третьего лица - Публичного акционерного общества "Сбербанк России" не явился, извещен судом надлежащим образом.

Суд, выслушав стороны, свидетелей, исследовав письменные материалы гражданского дела, уголовного дела, заслушав заключение прокурора ФИО18, полагавшей требования ФИО2 подлежащими удовлетворению частично, требования ФИО35 М.А. не подлежащими удовлетворению, находит требования ФИО2 подлежащими удовлетворению частично, требования ФИО35 М.А. не подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих возражений.

Статьей 1111 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что наследование осуществляется по завещанию или по закону.

Несмотря на основание наследования (по завещанию или по закону), наследство в силу п. 1 ст. 1154 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства, которым является день смерти наследодателя (ст. 1113 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из положений ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельство о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство, а также совершением действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства.

Судом установлено, что собственником квартиры, расположенной по адресу:..., являлась ФИО9, на основании договора на передачу квартиры в собственность от **.

ФИО9 умерла **, что подтверждается свидетельством о смерти I-СТ N (л.д. 85 т. 1).

После смерти ФИО9 открылось наследство, в том числе в виде квартиры, расположенной по адресу:...,, что подтверждается материалами наследственного дела ФИО9, умершей **. (л.д. 82-94 т. 1).

** ФИО2 обратился с заявлением в Ангарскую государственную нотариальную контору N с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию.

Нотариусом удостоверено, что на день смерти наследодателя завещание не отменено и не изменено.

ФИО2 является собственником квартиры, расположенной по адресу:...,, на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от ** (л.д. 93 т. 1).

В силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в порядке наследования (абзац второй п. 2 ст. 218 и п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

В п. 1 ст. 1110 ГК РФ закреплено, что при наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил названного Кодекса не следует иное.

Таким образом, положения о том, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства, а получение свидетельства о праве на наследство является правом, а не обязанностью наследника (п. 4 ст. 1152, ст. 1162 ГК РФ) действует и в отношении недвижимого имущества и является исключением из общего правила, определяющего возникновение права на недвижимое имущество с момента государственной регистрации.

Если наследодателю (правопредшественнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику с момента открытия наследства.

** Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по... на спорный объект недвижимости зарегистрировано право собственности ФИО10. Как следует из дела правоустанавливающих документов, на регистрацию права было представлено свидетельство о праве на наследство по закону за N...9 (наследственное дело 65-2015), (N в реестре 2-1474), выданное ** нотариусом Усольского нотариального округа... ФИО6 на имя ФИО10, приходившегося сыном умершей ** ФИО8.

В соответствии со ст. 72 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство по закону путем истребования соответствующих доказательств проверяет факт смерти наследодателя, время и место открытия наследства, наличие отношений, являющихся основанием для призвания к

наследованию по закону лиц, подавших заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство, состав и место нахождения наследственного имущества.

Судом установлено, что нотариус Усольского нотариального округа... ФИО6 не выдавала свидетельство о праве на наследство на имущество умершей ** ФИО9 на имя наследника ФИО10 на бланке с серией и номером...9, что подтверждается письменным ответом нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6

Кроме того, введения о смерти наследодателя ФИО9 в свидетельстве о праве на наследство по закону на имя ФИО10 не соответствуют фактическим обстоятельствам, т.е. противоречат свидетельству о смерти ФИО9, факт родства ФИО10 с умершим наследодателем не подтвержден.

Сделками согласно статье 153 Гражданского кодекса РФ признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

В силу п. 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.

Судом установлено, что ФИО10 на регистрацию права собственности на спорный объект недвижимости был представлен подложный документ.

Таким образом, требования ФИО2 о признании свидетельства о праве на наследство по закону ФИО10 на квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..., выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, зарегистрированного ** Ангарским отделом Росреестра - недействительным, подлежат удовлетворению.

** ФИО10, произвел отчуждение спорного жилого помещения ФИО11 на основании договора купли-продажи. Договор зарегистрирован в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним **. В этот же день произведена государственная регистрация права.

** на основании договора купли-продажи, ФИО11 произвела отчуждение жилого помещения ФИО3, право собственности которой зарегистрировано в ЕГРП **.

В связи с признанием недействительным свидетельства о праве на наследство по закону N...9 от на имя ФИО10, выданного нотариусом Усольского нотариального округа ФИО25 **, у ФИО10 не возникло и не могло возникнуть право собственности на это имущество - квартиру по адресу:..., ..., ..., соответственно он не имел полномочий

им распоряжаться, в том числе передавать его третьим лицам по возмездным сделкам, поскольку в соответствии со статьей 209 ГК РФ только собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом; лишь собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам. Требования ФИО2 о признании недействительными сделок купли-продажи между ФИО10 и ФИО11, ФИО11 и ФИО3, применении последствий недействительности сделок - удовлетворению не подлежат, так как п. 34, 35 Постановления Пленума ВС РФ N, Пленума Высшего АС N от ** "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" - Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам ст. 301, 302 ГК РФ. Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам статей 301, 302 ГК РФ, а не по правилам главы 59 ГК РФ. Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

В силу ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

Владение представляет собой одну из форм собственности - фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

В судебном заседании были допрошены свидетели:

Свидетель ФИО26 суду пояснила, что с 1971 года она дружила с матерью ФИО34 - Галиной. ФИО9 умерла в 1995 году. Квартира была в собственности ФИО13. Она всегда говорила, что квартиру завещает внуку ФИО2. ФИО2 по завещанию квартиру получил. В квартире после ФИО13 была 1-2 раза. Все имущество ФИО13 в квартире сохранилось. На квартиру кроме ФИО2 никто не претендовал, претензий к завещанию не было. Слышала, о неприятности с квартирой месяцев 8-9 назад начались. ФИО2 квартирой пользовался.

Свидетель ФИО27 суду пояснил, что когда бабушка ФИО34 - ФИО9 умерла, в квартире жил ФИО2. Собственником была ФИО13. Потом стал собственником ФИО2 завещанию. После того как бабушка умерла, он в квартире не был, про продажу квартиры ему ничего известно.

Свидетель ФИО28 суду пояснил, что в 2015 году в последний раз был в квартире, квартира была с мебелью, там никто не жил. Квартира была бабушки ФИО2, ее звали ФИО15. Видел ее всего несколько раз. Умерла она в 1995 году. После смерти бабушки квартира по завещанию досталась истцу. В 2015 году квартира была заставлена мебелью. ФИО2 хотел туда переезжать. Мебель была часть бабушкиной, но основная часть мебели была новой, еще упакованной. ФИО2 хотел временно сделать в этой квартире офис.

Свидетель ФИО29 суду пояснил, что ФИО9 - его теща, бабушка истца. ** ФИО36 умерла. ФИО2 вступил в наследство по квартире. Квартиру проверяли, содержали, оплачивали коммунальные и иные расходы. На базе квартиры создал ООО "Востсибкран". Учредителем указали ФИО2. ФИО2 поставил там телефон. Сын стал использовать квартиру для проживания, жил, то там, то в 17 микрорайоне у него. В 2016 году пару раз приходили, смотрели квартиру. Соседка знает ситуацию, что они не проживали, он просил ее смотреть за квартирой. В один из дней звонит ФИО2 и говорит, что на квартире стоят другие двери и стоит другой замок. ФИО2 заглянул в квартиру и увидел, что квартира вся пустая. Немедленно обратились к приставам, подумали, что обратили взыскание ошибочно на квартиру. Они сказали, что таким не занимается. Потом обратились в Росреестр, дали выписку, что с июля 2017 квартира перешла ФИО10. По данному факту было возбуждено уголовное дело. Сейчас дело приостановлено, потому что всех троих ищут и не могут найти. Квартира стоит. Вещи, которые были в квартире, стоимостью примерно 2,5 млн. рублей в квартире отсутствуют. Я общался с соседкой, она сказала, что люди живут в квартире. Сам в квартиру не пошел, потому что следователь не советовал.

Свидетель ФИО30 суду пояснила, что из-за... постоянно страдали, то без газа были, то без света, то без воды, малолетки влезли в квартиру и жгли костры. Дверь в данной квартире никто не открывал. Она ходила в прокуратуру, писала заявление. Потом пришли из ЖЭКа и спилили дверь. Чтобы перекрыть газ. Она ходила в квартиру там мебель была, но все было грязным. Потом ЖЭК ее заколотил. Ищали жильцов через ЖЭК, но не нашли. С 2016 года ремонт делали. Отца истца видела, а истца ни разу.

Свидетель ФИО31 суду пояснила, что спорная квартира постоянно пустовала. Окна были разбитые в квартире. Сейчас молодые живут, зовут Маша и Дима. До их вселения пацаны какие-то отдирали решетки и залазили в спорную квартиру. Ответчики сами приходили к ней еще до вселения и интересовались квартирой. Несколько дней жили без света и все из-за этой квартиры. Потому что невозможно было туда попасть. Если бы был собственник, то этих проблем бы не было.

Свидетель ФИО32 суду пояснила, что до прошлого года спорная квартира стояла пустая. ЖЭК вскрывал квартиру по поводу газа. Приходили неоднократно проверить газ из "ГорГаза", и не могли попасть. Вскрыли квартиру. Потом спустя некоторое время пришли молодые люди и спросили про квартиру. Сказали, что квартира пустая. Хозяина не знает, никогда не видела.

У суда нет оснований не доверять показаниям данных свидетелей, так как показания свидетелей не противоречат письменным материалам дела.

Таким образом, исходя из понятия "владения" и установленных по делу обстоятельств, спорное жилое помещение вышло из фактического владения ФИО2 и находится в фактическом владении ФИО35 М.А.

Поскольку договорные отношения между сторонами отсутствуют, а также отсутствуют отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам ст. 301, 302 ГК РФ.

В соответствии с указанными нормами ГК РФ права собственника подлежат защите в случае, если имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, приобретено приобретателем по возмездной сделке от неправомочного отчуждателя.

При отчуждении жилого помещения ФИО10, ФИО11 у которых не возникло право собственности, они являлись неправомочными отчуждателями, в связи с чем право собственности на приобретенное имущество у ФИО3 не возникло.

Сделка, по которой приобретено имущество от неуправомоченного отчуждателя, в силу норм глав 14 и 20 ГК РФ, регулирующих основания возникновения права собственности и условия защиты прав собственника и лица, не являющегося собственником, не предусмотрена в качестве законного основания возникновения права собственности.

Согласно п. 3 ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Добросовестный приобретатель - это лицо, владение имуществом которого основано на возмездной сделке, отвечающей всем признакам действительности, за исключением совершения данной сделки лицом, не управомоченным на отчуждение имущества, о чем владелец имущества не знал и не мог знать. Бремя доказывания добросовестности приобретения имущества возлагается на ответчика. В частности, он может представить доказательства того, что при совершении сделки им были предприняты все разумные меры для установления правомочий лица, которым отчуждено имущество (изучены договоры, содержащие основания возникновения права собственности, выписка из ЕГРП, полномочия лица, совершающего сделку, учредительные документы организации, доверенность, приказы, распоряжения и т.д.).

Судом установлено, что приобретая спорное жилое помещение у ФИО11 ФИО35 М.А. не приняла всех необходимых мер для выяснения прав ФИО11 на отчуждение квартиры и наличия прав иных лиц на указанное жилое помещение. При более внимательном изучении документов, ответчика должен был насторожить небольшой временной промежуток между регистрацией права ФИО10, а именно ** заключением договора купли-продажи между ФИО10 и ФИО11, **, отчуждением жилого помещения ФИО11 ** предварительный договор, ** договор купли-продажи.

Изложенные факты свидетельствуют о недобросовестности ФИО35 М.А. как приобретателя по сделке купли-продажи от **.

Кроме того, по смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Таким образом, исковые требования ФИО35 М.А. о признании добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу:..., ..., на основании договора купли-продажи от **, заключенного между ФИО11 и ФИО3 удовлетворению не подлежат.

Исковые требования ФИО2 об истребовании из чужого незаконного владения ФИО3 квартиры, расположенной по адресу:..., ..., ..., прекращении права собственности ФИО3 на квартиру, расположенную по адресу:....., ..., признании ФИО35 М.А., ФИО5, ФИО4, <...> года рождения прекратившими права пользования жилым помещением, расположенным по адресу:..., ..., ..., выселении без предоставления другого жилого помещения - подлежат удовлетворению.

Решение является основанием для аннулирования записи о праве собственности ФИО3 на квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..., произведенной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество на основании договора купли-продажи от ** и внесении записи о праве собственности ФИО2 на квартиру, расположенную по адресу:..., ...,

Руководствуясь ст. ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования ФИО2 к ФИО10, ФИО11, ФИО3, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней ФИО4, <...> года рождения, к ФИО5, нотариусу Усольского нотариального округа... ФИО6 о признании права собственности

от ** на квартиру, на имя ФИО10, недействительным, признании сделки договора купли-продажи от ** квартиры, заключенной между ФИО10

ФИО16 и ФИО11 недействительной, признании сделки договора купли-продажи от ** квартиры, заключенной между ФИО11 и ФИО3 недействительной, применении последствий недействительности ничтожных сделок, признании недействительным свидетельство о праве на наследство по закону ФИО10 на квартиру, выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, зарегистрированного ** Ангарским отделом Росреестра, истребовании из чужого незаконного владения, прекращении права собственности ФИО3 на квартиру, исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество запись о праве собственности ФИО3 на квартиру, восстановлении записи о праве собственности на данный объект недвижимости за ФИО2, признании ФИО35 ФИО12, ФИО5, ФИО4, <...> года рождения прекратившими права пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения удовлетворить частично.

Признать недействительным свидетельство о праве на наследство по закону ФИО10 на квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..., выполненного на бланке с серией...9, удостоверенного от имени нотариуса Усольского нотариального округа... ФИО6, зарегистрированного ** Ангарским отделом Росреестра.

Истребовать из чужого незаконного владения ФИО3 квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..

Прекратить права собственности ФИО3 на квартиру, расположенную по адресу:....., ..

Настоящее решение является основанием для аннулирования записи о праве собственности ФИО3 на квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..., произведенной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество на основании договора купли-продажи от ** и внесении записи о праве собственности ФИО2 на квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..

Признать ФИО35 ФИО12, ФИО5, ФИО4, <...> года рождения прекратившими права пользования жилым помещением, расположенным по адресу:..., ..., ..

ФИО35 ФИО12, ФИО5, ФИО4, <...> года рождения выселить из жилого помещения, расположенного по адресу:..., ..., ... без предоставления другого жилого помещения.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ФИО10, ФИО11, ФИО3 о признании права собственности от ** на квартиру, расположенную по адресу:..., ..., ..., на имя ФИО10, недействительной, признании сделки договора купли-продажи от ** квартиры, заключенной по адресу:..., ..., ..., заключенной между ФИО10 и ФИО11 недействительной, признании сделки договора купли-продажи от ** квартиры,

положенной по адресу:..., ..., ..., заключенный между ФИО11 и ФИО3
недействительной, применении последствий недействительности ничтожных сделок -
отказать.

В удовлетворении исковых требований ФИО35 ФИО12 к ФИО2, ФИО11 о
признании добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу:..., ...,
на основании договора купли-продажи от **, заключенного между ФИО11 и ФИО3 -
отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в Иркутский областной суд через
Ангарский городской суд в течение месяца, со дня изготовления мотивированного
решения.

Судья

Т.Г.МАЛАХОВА