

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

25 декабря 2014 года

Электростальский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Хоменко Л.Я., с участием представителя прокуратуры г. Электросталь Ильинова А.С., при секретаре судебного заседания Сосновских Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мухамедиярова Евгения Алексеевича к Симакиной Светлане Сергеевне о выселении и встречному исковому заявлению Симакиной Светланы Сергеевны к Мухамедиярову Евгению Алексеевичу о признании сделки купли-продажи недействительным и применения последствий недействительности сделки,-

### Установил:

25 сентября 2014г. истец Мухамедияров Е.А. обратился в суд с иском к ответчице Симакиной С. С. о выселении из жилого помещения – <адрес>

Ответчица Симакина С. С. обратилась в суд с встречным исковым заявлением к Мухамедиярову Е.А. о признании договора купли-продажи <адрес> от 04 июня 2014г. недействительным и применения последствий недействительности сделки.

Истец Мухамедияров Е.А. в судебное заседание не явился.

Представитель истца по нотариальной доверенности Молоткова Е.В., обосновывая исковые требования, суду пояснила, что 04 июня 2014г. между Мухамедияровым Е.А. и Симакиной С.С. был заключен договор купли-продажи однокомнатной <адрес>. Истец купил данную **квартиру** за <сумма>. На основании данного договора купли-продажи истцу 16 июня 2014 года было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на вышеуказанную **квартиру** .

После регистрации права собственности истца на указанную **квартиру** , ответчица Симакина С.С. снялась с регистрационного учета по месту жительства, однако **квартиру** не освободила и до настоящего времени продолжает там проживать. Истцом в адрес ответчицы направлялось требование об освобождении указанной **квартиры** , однако до настоящего времени требования не выполнены. Просит суд удовлетворить исковые требования истца.

Ответчица Симакина С.С. в судебном заседании иск истца Мухамедиярова Е.А. не признала и просила суд удовлетворить ее встречный иск, обосновав тем, что с октября 2010 года она является собственником спорной однокомнатной <адрес> на основании договора дарения **квартиры** от 06.09.2010. Фактически в этой **квартире** она проживает с 1993 года, а зарегистрирована постоянно по месту жительства с 2012 года. В марте 2013 года она обнаружила, что ее документы, в том числе и **паспорт** были украдены после

посещения магазина. Длительное время она новый паспорт не получала. В июне 2014 года в ее квартиру кто-то хотел взломать дверь, она позвонила Ф. и своему Ф1. и после их приезда они все узнали, что в ее квартиру хотел попасть истец Мухамедияров Е.А., который представился новым собственником ее квартиры и показал им документы на квартиру, в том числе и договор купли – продажи квартиры и свидетельство о государственной регистрации права на квартиру. Она предъявила свой новый восстановленный паспорт. Истец при ознакомлении документов, пояснил, что на фотографии в паспорте продавца изображена совершенно другая женщина, с которой он и заключал данный договор и которая получала денежные средства за квартиру.

Она никогда свою квартиру не продавала, никаких сделок по отчуждению квартиры не подписывала и никаких денежных средств ни от кого не получала, кроме того, с данной квартиры с регистрационного учета не снималась. Как было выяснено в органах полиции, после обращения ее заявлением о мошеннических действиях истца, она в августе была снята с регистрационного учета по своему месту жительства и зарегистрирована в <адрес>. В настоящее время в Ступинском городском суде рассматривается дело по иску лица некоего Ф2., к которому ее зарегистрировали по месту жительства, так как данный истец по иску ее не знает и не давал согласие на ее регистрацию по своему месту жительства. В настоящее время она фактически является лицом без определенного места жительства. В данном споре считает необходимым применить одностороннюю реституцию- вернуть ей спорную квартиру в собственность. Она просит истребовать у истца свою квартиру, которая по документам выбыла из ее законного владения, квартира была приобретена истцом у неизвестного лица, не имеющего права ее отчуждать по какой-либо сделке. Просит суд ее встречный иск удовлетворить и истцу отказать в иске о ее выселении из спорной квартиры.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в судебное заседание не явились. Суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя 3-его лица, в порядке ст. [167 ГПК РФ](#).

Выслушав представителя истца, ответчицу, заслушав представителя прокуратуры г. Электросталь, полагавшего в удовлетворении исковых требований истцу Мухамедиярову Е.А. о выселении отказать, исследовав материалы дела и представленные документы, оценив все доказательства в совокупности, суд приходит к следующему.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В соответствии со 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.

В соответствии с ч. 1 ст. [167](#) ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительная с момента ее совершения.

Согласно ч. 2 ст. [218](#) ГК РФ право собственности, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу ст. [301 ГПК РФ](#) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно ст. 302 ГПК 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. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Как следует из материалов дела и установлено судом, собственником спорной <адрес>, являлась Симакина С.С., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданное 06 октября 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на **недвижимое** имущество и сделок с ним 06.10.2010 сделана запись регистрации №.

Истцом Мухамедияровым Е.А. суду предоставлен договор купли- продажи **квартиры** , заключенный 04 июня 2014 года между Мухамедияровым Е.А. и Симакиной С.С., на основании которого истцу Мухамедиярову Е.А. 16 июня 2014 года было выдано свидетельство о государственной регистрации права на вышеуказанную спорную **квартиру** . 04 июня 2014г. между Мухамедияровым Е.А. и Симакиной С.С. был составлен и подписан акт передачи **недвижимости** - спорной **квартиры** , где указано, что продавец передал, а покупатель принял указанную **квартиру** надлежащего качества, ключи от **квартиры** , а также документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по коммунальным платежам. Расчет за спорную **квартиру** производился через банковскую ячейку "название" на основании договора хранения ценностей с представлением клиенту индивидуального банковского сейфа (для двух физических лиц) от 04 июня 2014г., заключенного по документам между представителем "название" Мухамедияровым Е.А. и Симакиной С.С.

Обращаясь в суд с иском о выселении истец Мухамедияров Е.А указал, что бывший собственник спорной **квартиры** Симакина С.С. подписав все документы: договор купли-продажи., передаточный акт имущества, получив денежные средства ха **квартиру** в

полном объеме, снявшись с регистрационного учета по своему месту жительства, **квартиру** не освобождает и продолжает в ней проживать и пользоваться.

Ответчица Симакина С.С. в обосновании своего встречного иска указала, что никогда не оформляла и не подписывала никакие документы, направленные на отчуждение собственности – спорной **квартиры**, никогда и ни от кого не получала денежные средства за **квартиру** и не снималась с регистрационного учета по месту своего жительства, намерений продавать **квартиру** никогда не имела. О продаже **квартиры** она узнала в июле 2014 года, из представленных истцом Мухамедияровым Е.А документов, в которых усматривалось, что за нее, как продавца **квартиры** при осуществлении сделки договора купли-продажи выступала незнакомая женщина, которая воспользовавшись потерянным ею **паспортом**, поддела его ( клеев в ее **паспорт** свою фотографию), с истцом до этого никогда не виделась и знакома не была. Расписка, представленная истцом в материалы дела от 04.06.2014 в получении денежных средств за спорную **квартиру**, написана не ею и подпись не ее, и если истец будет настаивать на проведении почерковедческой экспертизы, то она возражать не будет.

В силу п. 1 ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на **недвижимое** имущество и сделок с ним государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. Регистрирующим органом регистрация прав по указанной сделке проведена на основании заявления правообладателя **квартиры**, как стороны договора, на основании представленных документов.

Согласно Архивной выписке из карточки регистрации и поквартирной карточки по адресу : <адрес> ответчица Симакина А.С. выбыла 03.07.2014 в <адрес> по запросу.

Признавая недействительным договор купли- продажи спорной **квартиры** от 04.06.2014, суд исходил из представленного Постановления дознавателя- старшего оперуполномоченного ОЭБ и **ПК** УМВД России по г. о. Электросталь от 17 декабря 2014 года, согласно которому 10 июля 2014г. в УМВД России по г. о. Электросталь было зарегистрировано заявление Симакиной С.С. по факту попытки завладения неизвестным лицом ее **квартиры**, расположенной по адресу : <адрес>.

Этим же числом было зарегистрировано встречное заявление Мухамедиярова Е.А.по факту продажи ему по **поддельному паспорту** неизвестным лицом **квартиры**, расположенной по адресу : : <адрес>.

Из заявления и объяснения Мухамедиярова Е.С. следует, что 04.06.2014 в банке он совершил сделку по покупке спорной **квартиры** с женщиной, которая представилась Симакиной С.С. и имела **паспорт** на ее имя. Как теперь ему стало понятно, фактически все переговоры с ним вела совершенно другая женщина, она же присутствовала в банке при вскрытии ячейки, где имеется видеозапись данного мероприятия. С ней же он лично ходил к нотариусу, который проверял ее **паспорт** и сомнения в его подлинности **паспорт** не вызвал. Он заплатил за **квартиру** <сумма> и данные денежные средства были получены указанной неизвестной женщиной, имевший **паспорт** на имя Симакиной С.С., но таковой не являющейся.

Согласно данного Постановления от 17.12.2014 в возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного ст. [159 УК РФ](#) по заявлению Симакиной С.С. было отказано и в возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного ст. [159 УК РФ](#) по заявлению Мухамедиярова Е.С. также было отказано.

Кроме того, было постановлено ходатайствовать перед прокуратурой г. Электросталь об отмене настоящего постановления, определении подсудственности материала и его направлении в соответствующий территориальный следственный орган для решения вопроса о возбуждении уголовного преследования.

Данные обстоятельства по делу были подтверждены в судебном заседании свидетелем Ф3., свидетелем Ф4. и свидетелем Ф.

Согласно ч. 1 ст. [56 ГПК РФ](#), ст. [67 ГПК РФ](#) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд соглашается с встречным иском Симакиной С.С. о признании договора купли-продажи спорной **квартиры** от 04.06.2014 недействительным, поскольку он основан на имеющихся в материалах дела документах, а истцом не представлено доказательств в опровержении доводов Симакиной С.С. об отсутствии ее волеизъявления на отчуждение жилого помещения.

Кроме того, истцом не представлено доказательств того, что заключая данную сделку, он не проявил должной осмотрительности и заботливости в отношении приобретаемого имущества, не предпринял должных мер, которые требовались при подписании акта передачи **недвижимости** от 04.06.2014., а именно личного присутствия при осмотре приобретаемой **квартиры**, в присутствии собственника **квартиры** Симакиной С.С., которая должна была передать ключи от **квартиры** и все необходимые документы, а также проверить качество состояния, планировку **квартиры**, которую он приобретает в собственность по возмездной сделке.

Оценив в порядке ст. [67 ГПК РФ](#) представленные доказательства, руководствуясь ст. ст. [153](#), [166](#) - [168](#), [209](#), 302 ГК РФ, разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", суд пришел к выводу о том, что договор купли - продажи спорной <адрес>, заключенный между Мухамедияровым Е.А. и Симакиной С.С. от 04 июня 2014 г. является ничтожной сделкой, поскольку был заключен фактически с неустановленным лицом, который не имел право отчуждать спорную **квартиру** , в связи с чем, суд считает необходимым применить положения ст. 302 ГК РФ, имущество истребовать у истца Мухамедиярова Е.А путем прекращения его права собственности и признания права за истицей.

При принятии решения судом учтено то обстоятельство, что фактически спорная **квартира** не выбывала из владения и пользования ответчицы Симакиной С.С., что позволило прийти суду к выводу об удовлетворении встречного иска Симакиной С.С., о признании сделки купли- продажи **квартиры** недействительной и о примени последствий ее недействительности, поскольку установленные судом обстоятельства свидетельствуют о непринятии истцом Мухамедияровым Е.А всех разумных мер для выяснение правомочий продавца на отчуждение имущества – **квартиры** .

Руководствуясь ст. [12](#), [56](#),[194-199 ГПК РФ](#), суд

**Решил:**

В удовлетворении исковых требований Мухамедиярова Евгения Алексеевича к Симакиной Светлане Сергеевне о выселении из <адрес> – отказать.

Встречный иск Симакиной Светланы Сергеевны – удовлетворить.

Признать недействительным договор купли – продажи <адрес> от 04 июня 2014 года, заключенный между Мухамедияровым Евгением Алексеевичем и Симакиной Светланой Сергеевной и применить последствия недействительности сделки :

Прекратить право собственности Мухамедиярова Евгения Алексеевича на <адрес> ( кадастровый номер №

Признать недействительной запись в Едином государственном реестре прав на **недвижимое** имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности на <адрес> № от 16 июня 2014 года.

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд через Электростальский городской суд в течение десяти дней со дня вынесения решения суда в окончательной форме.

Судья : Хоменко Л. Я.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 31 декабря 2014 года.