

Судья Яковлева В.В. дело № 33-2836/2022

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 февраля 2022 года

г. Ростов-на-Дону

Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда

в составе председательствующего Зинкиной И.В.,

судей Голубовой А.Ю., Мельник Н.И.,

при секретаре Черникове С.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело №2-3316/2021 по иску Гражданки К., действующей в интересах несовершеннолетних ФИО4, ФИО5 к Департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова, Гражданину К., Крайней Нине Петровне о признании договора на приватизацию недействительным, по встречному иску Крайней Нины Петровны к Гражданке К., Гражданину К. Департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова о признании добросовестным приобретателем, по апелляционной жалобе Гражданки К. на решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 года.

Заслушав доклад судьи Голубовой А.Ю., судебная коллегия

установила:

Гражданка К. действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ФИО4, ФИО5 обратилась в суд с исковыми требованиями к Департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова, Гражданину К., Крайней Н.П. о признании договора на приватизацию недействительным, ссылаясь на то, что 30.03.2020 между Департаментом имущественно-земельных отношений администрации города Азова и Гражданином К. заключен договор НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН на приватизацию жилого помещения – квартиры № НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенной по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

Однако, на момент заключения договора приватизации жилого помещения, значились зарегистрированными и проживали совместно с нанимателем его несовершеннолетние дети ФИО5, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения и ФИО4, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения, при этом, при отсутствии отказа от участия в приватизации, как законных представителей несовершеннолетних, так и органа опеки и попечительства, передача жилого помещения – квартиры НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН осуществлена без участия несовершеннолетних.

26.08.2020 Гражданином К. спорная квартира была отчуждена путем заключения договора купли-продажи. Переход права собственности зарегистрирован на имя покупателя Крайней Н.П. в установленном порядке.

На основании изложенного, истец с учетом уточненных исковых требований просил суд признать договор социального найма жилого помещения № 16 от 25.03.21020 заключенный между Гражданином К. и Департаментом имущественно-земельных отношений администрации города Азова, недействительным в части не включения в качестве нанимателей несовершеннолетних детей - ФИО4, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения и ФИО5, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения; признать договор на приватизацию жилого помещения от 30.03.2020 №27/2020 заключенный между Гражданином К. и Департаментом имущественно-земельных отношений администрации города Азова,

недействительным в части не включения в качестве приобретателей несовершеннолетних детей - ФИО4, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения и ФИО5, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения; истребовать и чужого незаконного владения ответчика Крайней Н.П. в пользу несовершеннолетнего ФИО4, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА г.р. 1/3 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение - квартиру №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенной по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН; истребовать и чужого незаконного владения ответчика Крайней Н.П. в пользу несовершеннолетнего ФИО5, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения 1/3 долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение - квартиру №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенной по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

Крайняя Н.П. обратилась в суд со встречным иском к Гражданке К., Гражданину К., Департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова о признании добросовестным приобретателем, ссылаясь на то, что покупка осуществлялась через агентство недвижимости, до заключения договора Крайняя Н.П. осматривала спорную квартиру и при осмотре присутствовали Гражданка К. и Гражданин К., которые пояснили, что продают спорную квартиру с целью улучшения своих жилищных условий, при этом от Гражданки К. не поступало каких-либо возражений относительно отчуждения спорной квартиры.

На основании изложенного, истец просит суд признать Крайнюю Н.П. добросовестным приобретателем.

Решением Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 года исковые требования Гражданки К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ФИО4, ФИО5 к Департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова, Гражданину К., Крайней Н.П. о признании договора на приватизацию недействительным - удовлетворены частично.

Признан договор социального найма жилого помещения № 16 от 25.03.21020 заключенный между Гражданином К. и Департаментом имущественно-земельных отношений администрации города Азова, недействительным в части не включения в качестве нанимателей несовершеннолетних детей - ФИО4, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения и ФИО5, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения.

Признан договор на приватизацию жилого помещения от 30.03.2020 №27/2020 заключенный между Гражданином К. и Департаментом имущественно-земельных отношений администрации города Азова, недействительным в части не включения в качестве приобретателей несовершеннолетних детей - ФИО4, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения и ФИО5, ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года рождения.

В остальной части исковых требований отказано.

Встречные исковые требования Крайней Н.П. к Гражданке К., Гражданину К., Департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова о признании добросовестным приобретателем – удовлетворены.

Признана Крайняя Н.П. добросовестным приобретателем жилого помещения расположенного по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН на основании договора купли-продажи от 26.08.2020.

С решением суда не согласилась Гражданка К., подала апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить в части признания Крайней Н.П. добросовестным приобретателем, в указанной части принять новое решение об отказе в удовлетворении требований. В обоснование доводов жалобы повторяет обстоятельства дела, указывая, что Крайняя Н.П. не предприняла всех зависящих от нее действий для установления лиц,

сохраняющих за собой право проживания/пользования в спорной квартире. Также указывает, что судом ошибочно не применены последствия недействительности сделки.

В возражениях на апелляционную жалобу Крайняя Н.П. просит оставить решение суда без изменения.

Рассмотрев материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы, заслушав Гражданку К. и ее представителя Стумайтис Е.А., просивших удовлетворить доводы жалобы, представителя Крайней Н.П. – Куц О.А., полагавших, что оснований для отмены решения суда в обжалованной части не имеется, судебная коллегия приходит к следующему.

Принимая решение суда в части рассмотрения исковых требований, суд исходил из того, что несовершеннолетние ФИО4 и ФИО5 имели право на бесплатную приватизацию спорного жилого помещения и незаконно не были включены в договор социального найма и приватизацию. Так договор социального найма и договор о передачи в отношении спорного жилого помещения в единоличную собственность Гражданина К. были заключены с нарушением требований действующего законодательства.

Учитывая, что Гражданка К. не оспаривается решение суда в части признания договора приватизации недействительным, решение суда в указанной части в силу положений ч.2 ст. 327.1 ГПК РФ не является предметом проверки суда апелляционной инстанции на его законность и обоснованность.

На основании пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В силу разъяснений, содержащихся в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРН было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРН имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРН о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неправомочным отчуждателем.

Согласно пункту 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Как следует из материалов дела, 26.08.2020 между Крайней Н.П. и Гражданином К. заключен договор купли-продажи квартиры, с кадастровым номером НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенной по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

07.09.2020 Крайней Н.П. в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности на спорное жилое помещение.

Свидетель ФИО11 поясняла суду, что организовала показ Крайней Н.П. квартиры № НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН расположенной по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, при осмотре также участвовала истица Гражданка К. Кроме того пояснила, что агентство предприняло все необходимые меры, направленные на проверку юридической судьбы приобретаемой квартиры, а именно: проверяло правоустанавливающие документы, наличие обременений и запретов.

Удовлетворяя встречные иски, суд исходил из того, что на момент заключения договора купли-продажи Крайняя Н.П. предприняла все необходимые меры, направленные на проверку юридической судьбы приобретаемой квартиры, спорный объект недвижимости приобретен ею по возмездной сделке, которая в установленном порядке была зарегистрирована, с момента приобретения она владеет и пользуется данной квартирой, несет бремя ее содержания, о каких-либо обременениях правами третьих лиц, их притязаниях на приобретаемое имущество не было известно.

Судебная коллегия не находит оснований не согласиться с указанными выводами, поскольку судом первой инстанции правильно определен характер спорных правоотношений, с достаточной полнотой исследованы обстоятельства дела, имеющие значение для правильного его разрешения. Выводы суда, положенные в основу обжалуемого решения соответствуют фактическим обстоятельствам дела, подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требования закона об их относимости и допустимости, содержат исчерпывающие суждения, вытекающие из установленных фактов.

Доводы жалобы о том, что Крайняя Н.П. не является добросовестным приобретателем, не влекут отмену решения суда, поскольку факт добросовестного приобретения спорного имущества подтвержден материалами дела, обратных доказательств, соответствующих положениям ст.56 ГПК РФ не представлено.

Доводы жалобы по существу сводятся к несогласию с выводами суда и не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем, признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не влекущими отмену решения суда.

Обстоятельства дела исследованы с достаточной полнотой. Нарушений норм материального и процессуального закона, которые могли бы повлечь отмену либо изменение судебного постановления, не установлено.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Гражданки К. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Мотивированный текст апелляционного определения изготовлен 22 февраля 2022 года.