

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«12» февраля 2008 год

Московский районный суд города Калининграда
в составе председательствующего: судьи Кулаковой Н.В.

с участием ст. пом. прокурора: Валигурской Т.Н.

и адвоката: Медведевой Е.В.

при секретаре: Григорьевой К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Т.....ва А.В., Т.....вой Е.В. в их интересах и интересах несовершеннолетнего Т.....ва А.А. 2002 г.р. к К.....вой Ю.В. о выселении из квартиры № 42 дома 58 по ул. бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде без предоставления другого жилого помещения, обязанности отделения УФМС России по Калининградской области в Московском районе, МУП РС У-2 8 снять К.....ву Ю.В. с регистрационного учета по указанному адресу, вселении истцов в данное жилое помещение, взыскании морального ущерба в размере 50 000 рублей, расходов по оплате коммунальных услуг в размере 3775 рублей, встречному иску К.....вой Ю.В. к Т.....ву А.В., Т.....вой Е.В., действующих в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Т.....ва А.А., 2002 г.р., А.....ич И.Ю., администрации Московского района муниципального образования «Город Калининград» о признании договора № 15224 о передаче в собственность квартиры № 42 дома 58 по бульвару Л.Шевцовой в г.Калининграде, доверенностей № 021167 от 20.09.2006 года, № 021166 от 20.09.2006 года, выданных на имя А.....ич И.Ю., недействительными, признании договора купли - продажи квартиры № 42 дома 58 по ул. бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде от 05.10.2006 года недействительным, применении последствий недействительности сделки, обязанности А.....ич И.Ю. возвратить полученные по сделке деньги в сумме 885060 рублей в доход федерального бюджета,

УСТАНОВИЛ:

Т.....в А.В., Т.....ва Е.В. в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Т.....ва А.А. 2002 г.р. обратились в суд с иском, в котором указали, что Т.....в А.В. на основании жилищного сертификата-свидетельства заключил договор с Калининградским отделением Сбербанка о выделении безвозмездной субсидии на приобретение жилья.

Для реализации права на жилье он и супруга обратились в агентство недвижимости «Замок», где им было предложено посмотреть квартиру по адресу: г. Калининград бульвар Л.Шевцовой дом 58 квартира 42, состоящую из одной комнаты общей площадью 36,9 кв.м.

Как им стало известно, квартира принадлежала на праве собственности К.....вой Ю.В., она хотела продать данное жилое помещение.

Квартира понравилась им, они приняли решение ее купить. Стоимость указанной квартиры соответствовала размеру субсидии, определенному в жилищном сертификате.

Сотрудники агентства пояснили, что от имени К.....вой Ю.В. будет действовать представитель по нотариально удостоверенной доверенности - А.....ич И.Ю.

С А.....ич И.Ю. ими был заключен договор купли-продажи данной квартиры, в пункте 3 договора определена ее стоимость и порядок оплаты - в течение 10 дней с даты принятия банком указанного договора после его проверки деньги Калининградское отделение Сбербанка РФ перечислит на счет А.....ич И.Ю.

В пункте 4 данного договора указывалось, что К.....ва Ю.В. обязуется сняться с регистрационного учета и освободить квартиру до 12.10.2006 года.

Договор и переход права собственности были зарегистрированы в УФРС по Калининградской области, деньги перечислены на счет А.....ич И.Ю.

После государственной регистрации права они и их несовершеннолетний сын - Т.....в А.А. 2002 г.р. приобрели право общей долевой собственности на вышеуказанную квартиру, 30.10.2006 г. им были выданы свидетельства о государственной регистрации права.

Однако, после приобретения квартиры они в нее войти не смогли, так как К.....вой Ю.В. была установлена тамбурная дверь, ключей от которой у них не имелось. Дверь открыла соседка, пояснив, что видит их впервые и не пустит в спорную квартиру, поскольку К.....ва Ю.В. запретила это делать.

14.12.2006 года они обратились в ОВД Московского района с заявлением о неправомерных действиях, нарушающих их права после чего с сотрудником милиции им удалось войти в квартиру. В ней они обнаружили личные вещи ответчицы - матрац, подушки, грязную посуду, остатки продуктов питания.

В паспортном столе им объяснили, что 10.10.2006 года К.....ва Ю.В. снялась с регистрационного учета по указанному адресу, а 18.10.2006 года вновь зарегистрировалась на основании личного заявления, в котором также просила не ставить или снимать с учета иных лиц.

В настоящее время они и их несовершеннолетний сын не имеют возможности войти в квартиру и проживать в ней, живут в общежитии, которое их просят освободить в связи с реализацией права на приобретение жилья по сертификату.

Поскольку К.....ва Ю.В. отказывается сниматься с регистрационного учета и освободить квартиру от личных вещей добровольно, просят выселить ее из данной квартиры в судебном порядке, обязать сняться с регистрационного учета, вселить их в указанное жилое помещение взыскав с К.....вой Ю.В. моральный ущерб в сумме 50 000 рублей, причиненный им чувством несправедливости, страха остаться без жилья, тревоги за судьбу несовершеннолетнего ребенка.

Также просят взыскать с К.....вой Ю.В. расходы на оплату коммунальных услуг в размере 3775 рублей, госпошлины в размере 400 рублей, юридической помощи в размере 12000 рублей.

В последствие Т.....вы А.В. и Е.В. уточнили свои исковые требования в части обязанности К.....вой Ю.В. сняться с регистрационного учета, просили регистрирующие органы - УФМС по Калининградской области и МУП РСУ-28 снять ее с регистрационного учета по указанному адресу, не изменяя иные ранее заявленные требования.

К.....ва Ю.В. обратилась в суд со встречным иском, в котором указала, что, как сирота, ранее проживала в интернате и за ней сохранялось право на квартиру по ул. А. Смелых 132. Указанный дом являлся аварийным, был снесен, 08.11.2005 года ей по договору социального найма предоставили квартиру № 42 в доме 58 бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде.

Сразу после получения документов и ключей от квартиры М.....ев Я.К. забрал их у нее, квартиру сдавал.

На требования передать ей ключи и документы - высказывал угрозы. Примерно в августе 2006 после применения к ней М.....евым Я. насилия, она подписала у нотариуса два документа, содержание которых ей неизвестно.

03 августа 2006 года она написала заявление в администрацию Московского района г. Калининграда о передаче указанной квартиры в единоличную собственность, 11.08.2006 года данное жилое помещение по договору было передано ей. Как при написании заявления, так и при подписании договора с ней постоянно находился М.....ев Я.. Она под угрозой применения насилия боялась отказаться от подачи данного заявления. Кроме того, М.....ев Я.К. лично договаривался об ускоренной приватизации, оплачивал за нее деньги. Под давлением М.....ева Я. она написала заявление о получении документов в бюро приватизации гражданином Лукьяненко Ю.В.

В УФРС по Калининградской области с заявлением о регистрации права на основании договора приватизации она не обращалась, договор купли-продажи квартиры не подписывала и денег от ее продажи не получала. А.....ич И.Ю. она также не наделяла полномочиями на совершение указанных действий.

В октябре 2006 года она обратилась с заявлением в ОВД Ленинградского района, просила привлечь М.....ева Я. к ответственности, вернуть ей документы и ключи от квартиры. По данному заявлению в настоящее время проводится проверка.

С учетом изложенного, и в соответствии со ст. 179 ГК РФ просит признать договор о передачи в собственность указанной квартиры, заключенный 11.08.2006 года с администрацией Московского района, договор купли-продажи квартиры от 05.10.2006 года недействительными, применить последствия недействительности ничтожной сделки.

В последствие К.....ва Ю.В. уточнила и дополнила свои исковые требования, просила признать договор о передачи квартиры в собственное: недействительным, так как он был заключен в том числе и под влияние заблуждения (ч.1 ст. 178 ГК РФ), поскольку она полагала, что квартира ей будет предоставлена по договору безвозмездного пользования и по исполнению ей 23 лет будет принадлежать администрации.

Также просила признать недействительной доверенность 39-АБ № 021167 от 20.09.2006 года, как выданную под влиянием насилия и угрозы ей применения со стороны М.....ева Я., обязать А.....ич И.Ю. возвратить полученные по сделке деньги в сумме 885060 рублей Т.....ву А.В.

В дальнейшем дополнила свой иск требованием о признании доверенности 39-АБ № 021166 от 20.09.2006 года недействительной, под выданной под влиянием насилия и угрозы применения насилия со стороны М.....ева Я.

В судебном заседании К.....ва Ю.В. и ее представитель адвокат по ордеру Медведева Е.В. уточнили исковые требования в части применении последствий недействительности сделок, просили вернуть квартиру муниципальную собственность, обязав А.....ич И.Ю. возвратить полученные за продажу квартиры деньги в федеральный бюджет.

В судебном заседании Т.....в А.В. поддержал заявленные требования по изложенным в иске основаниям, со встречным иском К.....вой Ю.В. г согласен, дополнил суду, что уже после получения свидетельств государственной регистрации права на спорное жилое помещение без обременения - в декабре 2006 года у него состоялся разговор с К.....вой Ю.В. по телефону. Последняя сама ему перезвонила на номер, который он оставлял участковому, сообщив, что ей дали мало денег за квартиру и что за данную сумму она не желает ее продавать. В течение месяца после этого разговора он неоднократно предлагал К.....вой Ю.В. встретиться в отделе милиции, в том числе и в присутствии А.....ич И.Ю. К.....ва Ю.Т. сначала соглашалась на встречу, но потом перезвонила и сказала, что не придет. Причину отказа от встречи не объяснила. В процессе разговора с ним по телефону К.....ва Ю.В. поясняла, что ей отдали за квартиру только часть денег, что за эти деньги она себе ничего не купит. Позже заявила, что вообще денег за квартиру не получила.

Никаких оснований не доверять А.....ич И.Ю. у них с женой не имелось, последняя представила официальную доверенность от К.....вой Ю.В. на совершение действий, связанных с продажей квартиры, поэтому на личной встрече с К.....вой Ю.В. до заключения договора купли-продажи жилого помещения он с супругой не настаивал. Возрастом продавца, как причиной продажи К.....вой Ю.В. своей квартиры они не интересовались

Считает себя и супругу добросовестными приобретателями, иной возможности получить жилье их семья не имеет, он в настоящее время уволен из вооруженных сил в связи с реализацией жилищного сертификата.

За октябрь, ноябрь, декабрь 2006 года он лично производил оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию жилья за спорное жиле помещение, хотя фактически не имел возможности с семьей в нем проживать.

Представитель Т.....ва А.В. по доверенности Сметанин В.Т. позицию своего доверителя поддержал, полагает, что при рассмотрении данного дела не добыто бесспорных доказательств, свидетельствующих о подписании К.....вой Ю.В. договора приватизации жилого помещения под влиянием заблуждения, насилия и угрозы применения насилия, равно как выдача ею доверенностей на имя А.....ич И.Ю., заключившей в последствие от имени К.....вой Ю.В. договор купли - продажи спорного жилого помещения с Т.....выми.

Последние в силу закона являются добросовестными приобретателями, спорная квартира у них не может быть истребована и возвращена К.....вой Ю.В., поэтому в удовлетворении заявленного последней иска должно быть отказано, а требования Т.....вых удовлетворены в полном объеме.

Т.....ва Е.В. в судебное заседание не явилась, о дате и месте рассмотрения дела уведомлена надлежаще, представила суду заявление, в котором просит рассмотреть дело в ее отсутствие. Свои исковые требования поддерживает в полном объеме.

К.....ва Ю.В. в судебном заседании свои исковые требования поддержала, с иском Т.....вых не согласна. Утверждает, что совершила приватизацию спорного жилого помещения под влиянием заблуждения, полагая, что квартиру ей передадут по договору безвозмездного пользования и до исполнения ей 23 лет она будет принадлежать администрации района.

Также утверждает, что приватизация жилого помещения была совершена ею под влиянием насилия и угрозой ее применения со стороны М.....ева Я.

Доверенности на А.....ич И.Ю. последний также заставил ее подписать, угрожая расправой и убийством, при этом применял к ней физическую силу.

Ключи и документы от квартиры М.....ев Я. забрал у нее сразу после получения их в управлении учета и распределения жилья. Также М.....ев Я. забрал у нее паспорт.

Она неоднократно просила М.....ева Я. вернуть ей ключи и документы, но последний отвечал, что это не ее квартира, и она не имеет на нее права.

В январе 2006 года М.....ев Я. предлагал ей продать квартиру для того, чтобы рассчитаться с какими-то долгами, взамен купить ей квартиру в общежитии, она отказалась от данного предложения.

Длительное время не обращалась в милицию на действия М.....ева Я., потому что боялась его. Она видела, как М.....ев Я. избивал ее сожителя - Сергея, постоянно высказывал и в ее адрес угрозы. Она неоднократно пыталась уехать, но М.....ев Я. ее всегда находил.

О том, что 05.10.2006 года квартира была продана Т.....вым, она не знала, только предполагала, что М.....ев Я. намерен совершить ее продажу в ближайшее время, поскольку он заставлял ее выписаться.

Вместе с сотрудником УБОП она ездила в УФРС по Калининградской области, чтобы приостановить сделку купли-продажи жилого помещения, но в Управлении им ответили, что уже поздно, квартира продана военнослужащему.

Несколько раз она просила у участкового телефон покупателя квартиры, он ей его сначала не давал, но позже, в декабре 2006 года, дал ей номер телефона Т.....ва А.В. Она позвонила Т.....ву А.В. и сказала о том, что ее заставляют продать квартиру.

Действительно, Т.....в А.В. предлагал ей встретиться, говорил, что А.....ич И.Ю. хочет передать ей 15.000 долларов. Она ответила Т.....ву А.В., что деньги ей не нужны, ей негде жить, и квартиру она продавать не намерена.

Деньги от продажи спорной квартиры А.....ич И.Ю. ей не передавала.

Цену, за которую была приобретена квартира, ей сообщил Т.....в А.В.

Представитель К.....вой Ю.В. адвокат по ордеру Медведева Е.В. с иском Т.....вых не согласна, заявленные ее доверительницей требования поддержала, полагает, что приватизация спорной квартиры должна быть признана недействительной, так как была совершена К.....вой Ю.В. под влиянием заблуждения, насилия и угроз физической расправы со стороны М.....ева Я.

Доверенности, выданные К.....вой И.Ю. на имя А.....ич И.Ю., как и сделка купли-продажи спорного жилого помещения, также должны быть признаны недействительными, поскольку доверенности были выданы К.....вой Ю.В. под влиянием насилия и угроз со стороны М.....ева Я.

А.....ич И.Ю. в судебное заседание не явилась, о дате и месте рассмотрения дела уведомлена надлежаще, представила суду заявление, в котором просит рассмотреть дело в ее отсутствие. Иск К.....вой Ю.В. не признает, иск Т.....вых поддерживает в полном объеме.

Представитель А.....ич И.Ю. по доверенности Брилькова О.Ю. в судебном заседании позицию своей доверительницы поддержала, с иском К.....вой Ю.В. не согласна, исковые требования Т.....вых считает законными и обоснованными. Полагает, что в судебном заседании не нашел подтверждения факт применения насилия и угроз со стороны третьих лиц при продаже К.....вой Ю.В. жилого помещения, его приватизации и выдачи доверенностей на имя А.....ич И.Ю.

Считает, что обстоятельства совершенных сделок свидетельствуют о добровольности волеизъявления К.....вой Ю.В. на приватизацию и продажу принадлежащей ей квартиры.

Также считает, что Т.....вы являются добросовестным приобретателями и в соответствии с Постановлением Конституционного суда РФ от 21.04.2003 года последствия недействительности сделки предусмотренные ст. 167 ГК РФ в части обязанности сторон возвратить все полученное по сделке другой стороне, не могут распространяться на добросовестного приобретателя. У такового имущество может быть истребовано только в порядке ст. 302 ГК РФ.

Представитель администрации Московского района муниципального образования «Город Калининград» по доверенности Нулина Л.В. требования Т.....вых поддержала, со встречным иском К.....вой Ю.В. не согласна. Пояснила суду, что последняя неоднократно обращалась в администрацию Московского района по вопросу приватизации спорного жилого помещения. Первоначально ей в этом было отказано, поскольку приватизация квартир, полученных по договору социального найма после 01.03.2005 года, ранее была запрещена. После внесения изменений в данную норму закона, К.....ва Ю.В. повторно пришла на прием в бюро приватизации, пояснив, что выходит замуж, уезжает жить в область, поэтому намерена приватизировать и продать квартиру.

Считает, что показаниями допрошенных в судебном заседании свидетелей, в том числе Янчевской И.А. и Махонько Н., подтверждается факт наличия у К.....вой Ю.В. осознанного желания приватизировать квартиру в единоличную собственность с целью дальнейшей продажи.

Последствия приватизации жилого помещения К.....вой Ю.В. были разъяснены в полном объеме, доказательств, свидетельствующих о том, что К.....ва Ю.В. подписала договор о передаче квартиры в собственность, заблуждаясь относительно природы данной сделки, в судебном заседании установлено не было.

Представитель комитета по социальным вопросам мэрии г. Калининграда (ранее отдела опеки и попечительства администрации Московского района) по доверенности Петрова Н.Л. в судебном заседании поддержала исковые требования Т.....вых, с иском К.....вой Ю.В. не согласна. Считает, что поведение К.....вой Ю.В. не свидетельствует о том, что она действовала под влиянием заблуждения, насилия и угроз в момент приватизации квартиры, выдачи доверенностей на имя А.....ич И.Ю.

В прокуратуре Московского района К.....вой Ю.В. разъяснялось право отозвать доверенность, выданную на имя А.....ич И.Ю. еще до того, как Т.....выми были получены свидетельства о государственной регистрации права. Она знала, с какими людьми общается, но не предпринимала никаких действий, чтобы разорвать с ними связь.

Нотариус Семенова Н.Н. в судебное заседание не явилась, о дате и месте рассмотрения дела уведомлена надлежаще.

Представитель отделения УФМС России по Калининградской области в Московском районе в судебное заседание не явился, о дате и месте рассмотрения дела уведомлены надлежаще.

Представитель МУП РСУ-28 в судебное заседание не явился, о дате и времени рассмотрения дела уведомлены надлежаще. От директора МУП РСУ Борисовой Р.А. получено заявление с ходатайством о рассмотрении данного дела без их участия.

Выслушав участников процесса, огласив показания свидетелей Янчевской И.А., Смирнова М.В., Погорельской Л.Н., Глибка О.В., Крякаловой Е.Ф., Полянской О.Д., Щепановой СВ., Махонько Н.П., Файзрахмановой Е.З., Полянского А.Д., заслушав свидетелей Лукьяненко Ю.В., М.....ева Я.К., Лоцицкую А.Н., Старостенкову В.В., Юрченко С.Ю., Вакуленко Л.В., Долгушина М.В., исследовав письменные материалы данного гражданского дела, обзрев материалы об отказе в возбуждении уголовного дела № 343, № 537/07 г., заслушав заключение ст. пом. прокурора Валигурской Т.Н., полагавшей, что исковые требования Т.....вых подлежат удовлетворению в части, а в иске К.....вой Ю.В. следует отказать, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (ст. 179 ГК РФ).

Из материалов данного дела усматривается, что К.....вой Ю.В. по договору социального найма от 08.11.2005 года на состав семьи - один человек была предоставлена благоустроенная однокомнатная квартира общей площадью 37,9 кв.м., жилой -18,8 кв.м., расположенная по адресу: г. Калининград, бульвар Л.Шевцовой дом 58 квартира 42.

В указанном жилом помещении К.....ва Ю.В. зарегистрировалась постоянно 30.11.2005 года.

Данные обстоятельства подтверждаются поквартирной карточкой на данное жилое помещении (л.д. 104), копией лицевого счета квартиросъемщика (л.д. 105).

03.08.2006 года К.....ва Ю.В. обратилась в администрации Московского района г. Калининграда с заявлением о передачи ей указанной квартиры в единоличную собственность (л.д. 149).

10.08.2006 года К.....ва на имя директора бюро приватизации подала заявление, которым доверяла получить документы по приватизации квартиры Лукьяненко Ю.В. (л.д. 152).

11.08.2006 года между администрацией Московского района Калининграда и К.....вой Ю.В. был заключен договор № 15224 , согласно которому последняя приобрела в единоличную собственность занимаемую квартиру общей площадью 36,9 кв.м., жилой-18,8 кв.м., состоящую из одной жилой комнаты, по адресу: г. Калининград бульвар Л.Шевцовой дом 58 квартира 42.

Пункт 2 данного договора содержал сведения о том, что К.....ва Ю.В. в соответствии со ст. 131 ГК РФ приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на квартиру с момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество (л.д.144).

В этот же день сторонами подписан передаточный акт к договору приватизации квартиры (л.д. 150).

16.08.2006 года К.....ва Ю.В. обратилась в УФРС по Калининградской области с заявлением о регистрации права собственности на вышеуказанную квартиру, представив необходимый пакет документов для этого (л.д. 155, 156,158).

22.09.2006 года К.....вой Ю.В. было выдано свидетельство о государственной регистрации права 39-АА № 423739 (л.д. 172).

Доводы К.....вой Ю.В. о том, что в момент заключения договора приватизации спорного жилого помещения она находилась под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, суд обоснованными признать не может.

Из текста договора (п.2), подписанного собственноручно К.....вой Ю.В., усматривается, что она в соответствие со ст. 131 ГК РФ приобретает право собственности (владения, пользования и распоряжения) на квартиру с момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Свидетель Янчевская И.А. подтверждала в суде, что разъясняла К.....вой Ю.В. при подписания договора все права и последствия приватизации жилого помещения (л.д.223 т.1)

После подписания данного договора К.....ва Ю.В. обращалась в УФРС по Калининградской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру, и ей было выдано свидетельство, согласно которому она стала являться единоличным собственником спорного жилого помещения.

С учетом изложенного доводы последней о том, что подписывая договор приватизации жилого помещения она полагала, что квартира предоставляется ей по договору безвозмездного пользования и до исполнения 23-х лет будет принадлежать администрации района, суд состоятельными и подтвержденными какими-либо доказательствами по делу не находит.

20.09.2006 года К.....вой Ю.В. выдаются доверенности 39-АБ № 021166 и 39-АБ № 021167 на имя А.....ич И.Ю., первоначальная - с правом подготовки документов на продажу принадлежащей ей квартиры, последующая - с правом продажи квартиры за сумму и на условиях по усмотрению А.....ич И.Ю., включая право быть ее представителем в УФРС по Калининградской области, расписываться за нее, подписывать договор купли-продажи и передаточный акт к нему, получать следуемые ей за проданную квартиру деньги (л.д. 16,17 т.2 гр. дела).

Указанные доверенности были удостоверены нотариусом Калининградского городского нотариального округа Семеновой Н.Н.

04 октября 2006 года К.....ва Ю.В. обратилась в отделение УФМС России по Калининградской области в Московском районе с заявлением о снятии ее с регистрационного учета по адресу: г. Калининград бульвар Л. Шевцовой дом 58 квартира 42, указав в листке убытия адрес, по которому убывает: Калининградская область, Славский район пос. Придорожное (л.д.50т.1).

05.10.2006 года между К.....вой Ю.В. в лице ее представителя А.....ич И.Ю., Т.....вым А.В., Т.....вой Е.В., действующей за себя и своего несовершеннолетнего сына Т.....ва А.А. 2002 г.р., был заключен договор купли-продажи квартиры № 42 дома 58 по бульвару Л.Шевцовой в г. Калининграде, согласно которому продавец продал за 885060 рублей, а покупатели приобрели данную квартиру в долевую собственность по 1/3 доли в праве каждый (л.д.16Д7т.1).

Оплата стоимости вышеуказанной квартиры, приобретаемой по сертификату (№ 600703 УВ от 11.08.2006 года л.д.24), производилась путем перечисления Калининградским отделением Сбербанка РФ № 8626 по договору № 4081781032001 0685696/76 об отдельном блокированном целевом счете от 22.09.2006 года денежных средств на лицевой счет представителя продавца - А.....ич И.Ю. (л.д.17т.1).

В этот же день сторонами был подписан передаточный акт о принятии продавцами указанной квартиры в долевую собственность вместе с комплектом ключей и техническим паспортом (л.д.18т.1).

30.10.2006 года покупателям Т.....ву А.В., Т.....вой Е.В., Т.....ву А.А. 2002 г.р. были выданы свидетельства о государственной регистрации права с обременением в виде ипотеки в силу закона (л.д.112-114), которые после осуществления проверки вышеназванным банком были аннулированы, а Т.....вым выданы новые свидетельства о государственной регистрации права-39-АА № 44389,39-АА № 444390,39-АА № 444391 (л.д.25-27 т.1) без обременения.

11.10.2006 года К.....ва Ю.В. обратилась с заявлением о восстановлении ее в регистрации по месту жительства. 18.10.2006 года на основании резолюции начальника отделения УФМС России в Московском районе по Калининградской области была восстановлена в таковой, что подтверждается поквартирной карточкой на жилое помещение (л.д.47 т.1).

Из пояснений К.....вой Ю.В. следует, что она вынуждена была согласиться на приватизацию принадлежащего ей по договору социального найма жилого помещения и выдала доверенности на имя А.....ич И.Ю. под влиянием насилия и угроз со стороны М.....ева Я.

Указанные доводы К.....вой Ю.В. нашли свое подтверждение в судебном заседании.

Факты наличия угроз и насилия по отношению к К.....вой Ю.В. с целью принудить ее совершить приватизацию квартиры для ее дальнейшей продажи подтверждаются тем, что последняя при отсутствии иного жилья в значительно короткий промежуток времени совершает его приватизацию.

Выдает ранее незнакомой А.....ич И.Ю. доверенности, в том числе с правом продажи от своего имени жилого помещения и получения за проданную квартиру денежных средств, не изъявляя желания лично заниматься продажей данного жилого помещения.

Кроме того, снявшись с регистрационного учета 10.10.2006 года, К.....ва Ю.В. на следующий день вновь обращается в отделение УФМС России в Московском районе с заявлением о восстановлении ее в регистрации по месту жительства. В тот же день К.....ва Ю.В. подает на имя начальника ОВД Московского района г. Калининграда заявление о принятии мер к М.....еву Я., отобравшему у нее ключи от квартиры, паспорт и намеревавшемуся продать данное жилое помещение, выписав ее с указанного адреса.

В этом же заявлении К.....ва Ю.В. указывает на то, что М.....ев Я. угрожает ей убийством, она его боялась и не обращалась ранее (материал об отказе в возбуждении уголовного дела ОМ № 343).

Данное обращение в органы внутренних дел, как и ее последующие обращения в УБОП УВД Калининградской области (25.10,2006 года), прокуратуру Ленинградского района (06.12.2006 года) имели место быть еще до регистрации перехода права собственности на спорное жилое помещение от К.....вой Ю.В. к Т.....вым.

Указанные обстоятельства, как и то, что К.....ва Ю.В. установила дополнительную входную дверь в квартиру, не передав ключей от нее А.....ич И.Ю., свидетельствуют об отсутствии у К.....вой Ю.В. желания продавать спорную квартиру.

В судебном заседании свидетель М.....ев Я. не отрицал тот факт, что возил К.....ву Ю.В. по всем инстанциям с целью получения ею квартиры, оформления ее в собственность последней, в том числе, привозил К.....ву Ю.В. и к нотариусу Семенову Н.Н., у которой К.....ва Ю.В. выдавала на имя А.....ич И.Ю. вышеназванные доверенности.

Нотариус Семенова Н.Н., хотя и не вспомнила К.....ву Ю.В. в судебном заседании, не исключала возможности присутствия с ней в момент выдачи доверенностей и А.....ич И.Ю., поясняя при этом, что риэлтеры иногда сами оплачивают стоимость услуг нотариуса, предоставляют в нотариальную контору необходимые документы (л.д.39 т.2).

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о личном обращении К.....вой Ю.В. в агентство недвижимости с объявлением о продаже принадлежащей ей квартиры, в судебном заседании добыто не было.

Факт совершения К.....вой Ю.В. действий, направленных на продажу спорной квартиры помимо ее воли, подтвердили в судебном заседании свидетели Глибка О.В., Крякалова Е.Ф., Полянская О.Д., Щепанова С.В., Полянский А.Д., Вакуленко Л.В., Долгушин М.В.

Пояснения свидетеля М.....ева Я. о том, что К.....ва Ю.В. лично изъявляла желание продать спорную квартиру, чтобы приобрести в замен более дешевое жилье в деревне, никакими объективными доказательствами по делу не подтверждаются.

Показания свидетелей Лукьяненко Ю.В., Старостенковой В.В., Юрченко С.Ю. суд не может принять как бесспорные доказательства наличия волеизъявления К.....вой Ю.В. на продажу принадлежащей ей квартиры, поскольку они опровергаются иными доказательствами по делу в том числе и письменными-заявлениями К.....вой Ю.В. в правоохранительные органы на действия М.....ева Я., в регистрирующие органы с просьбой восстановить ее в регистрации по месту жительства.

Денег от продажи жилого помещения К.....ва Ю.В. от А.....ич И.Ю. не получила, последняя этот факт в судебном заседании не отрицала, поясняя, что передала все деньги за продажу данной квартиры М.....еву Я.

Суд не может признать расписку, составленную К.....вой Ю.В. на имя М.....ева Я. о взятии у него в долг 13.000 долларов США, доказательством получения денег за проданное жилье, поскольку из текста самой расписки не следует, что К.....ва Ю.В. получает данную денежную сумму в счет стоимости проданной квартиры. Как пояснили в судебном заседании свидетели Вакуленко Л.В., Долгушин М.В. данная расписка была написана К.....вой Ю.В. под давлением М.....ева Я. на встрече, контролируемой сотрудниками УБОП, при этом М.....ев Я. никаких денег К.....вой Ю.В. не передавал.

С учетом вышеизложенного суд приходит к выводу о том, что К.....ва Ю.В. совершила приватизацию спорной квартиры, выдала доверенности на имя А.....ич И.Ю. под влиянием насилия и угроз со стороны М.....ева Я., то есть помимо своей воли. В связи с этим договор о передачи квартиры в собственность К.....вой Ю.В., вышеуказанные доверенности, выданные последней на имя А.....ич И.Ю., как и сделка купли - продажи данного жилого помещения, подлежат признанию недействительными.

Согласно ч. 2 ст. 179 ГК РФ, если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в п. 1 настоящей статьи, то потерпевшему возвращается другой стороной все полученное им по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре, возмещается его стоимость в деньгах.

До приватизации спорное жилое помещение находилось в муниципальной собственности и было предоставлено К.....вой Ю.В. по договору социального найма № 3/9м от 08.11.2005 года (см. поквартирную карточку л.д. 145 т.1).

Деньги за продажу вышеуказанной квартиры в размере 885060 рублей выделялись сберегательным Банком Российской Федерации в форме безвозмездной субсидии на приобретение жилья по государственному жилищному сертификату и 23.11.2006 года были перечислены на счет А.....ич И.Ю.

Последняя указанную денежную сумму К.....вой Ю.В. не передавала, что сама не оспаривала в судебном заседании.

В связи с изложенным, спорное жилое помещение подлежит возврату в муниципальную собственность, а денежные средства полученные А.....ич И.Ю. - в федеральный бюджет.

Суд не может согласиться с доводами ответчиков Т.....вых, их представителя и представителя А.....ич И.Ю. Брильковой О.Н. о том, что Т.....вы являются добросовестными приобретателями и на них в соответствии с Постановлением Конституционного суда РФ от 21.04.2003 года № 6-П не могут распространяться положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой стороне все полученное по сделке.

По смыслу данного постановления добросовестный приобретатель - это приобретатель, проявляющий при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность.

Суд считает, что в ситуации с приобретением спорного жилого помещения Т.....вы выполнили не все необходимые действия для установления волеизъявления продавца - К.....вой Ю.В. на продажу принадлежащей ей квартиры. Т.....вы осознавали, что данное жилое помещение продается за сравнительно небольшую денежную сумму, при этом их не смутил факт отсутствия самого продавца как при показе квартиры, так и при заключении самой сделки купли-продажи жилого помещения. Возрастом К.....вой Ю.В., как и причиной, по которой она продает жилое помещение, они не интересовались, на личной встрече с ней до подписания договора купли-продажи не настаивали.

Тем самым, Т.....вы не могут быть признаны добросовестными приобретателями, и положения вышеуказанного Постановления на них не распространяются.

Поскольку судом установлено, что Т.....в А.В. производил оплату жилищно-коммунальных платежей, начисляемых по спорному жилому помещению за октябрь, ноябрь, декабрь 2006 года всего в размере 3775 рублей (см. квитанции л.д. 31.32 т.1), фактически в нем не проживая и не имея доступа в квартиру, суд считает необходимым взыскать указанную денежную сумму в пользу Т.....ва А.В. с К.....вой Ю.В. Последняя в данный период времени оставалась зарегистрированной в названном жилом помещении постоянно, обязана была нести бремя расходов по его содержанию, в том числе оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

На основании вышеизложенного, суд находит требования К.....вой Ю.В. подлежащими удовлетворению, а требования Т.....ва А.В. и Т.....вой Е.В. - удовлетворению в части взыскания с К.....вой Ю.В. в пользу Т.....ва А.В. расходов по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья в размере 3775 рублей .

Также подлежит взысканию в пользу Т.....ва А.В. с К.....вой Ю.В. согласно ст. 98 ГПК РФ сумма госпошлины в размере 200 рублей, оплаченная последним при подаче искового заявления в суд, а с А.....ич И.Ю. в доход федерального бюджета госпошлина в размере 8525,30 руб (6600 руб. +0,5% от суммы свыше 500 000 руб.) руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ суд,

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Т.....ва А.В., Т.....вой Е.В. в их интересах и интересах несовершеннолетнего Т.....ва А.А. 2002 г.- **удовлетворить в части.**

Взыскать с К.....вой Ю.В. в пользу Т.....ва А.В. расходы по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья в сумме 3775 рублей.

Взыскать с К.....вой Ю.В. в пользу Т.....ва А.В. 200 рублей в счет возврата госпошлины, оплаченной им при подачи искового заявления в суд.

В удовлетворении исковых требований Т.....ву А.В., Т.....вой Е.В. в их интересах и интересах несовершеннолетнего Т.....ва А.А. 2002 г.р. о выселении К.....вой Ю.В. из квартиры № 42 дома 58 по ул. бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде без предоставления другого жилого помещения, обязанности отделения УФМС России по Калининградской области в Московском районе, МУП РСУ-28 снять К.....ву Ю.В. с регистрационного учета по указанному адресу, вселении истцов в данное жилое помещение, взыскании морального ущерба в размере 50 000 рублей - **отказать**.

Исковые требования К.....вой Ю.В. - **удовлетворить**.

Признать договор № 15224 от 11.08.2006 года, заключенный между администрацией Московского района г. Калининграда и К.....вой Ю.В. о передаче квартиры № 42 дома 58 по бульвару Л.Шевцовой в г. Калининграде в единоличную собственность К.....вой Ю.В. бесплатно - **недействительным**.

Признать доверенности № 021167 от 20.09.2006 года, № 021166 от 20.09.2006 года, выданные К.....вой Ю.В. на имя А.....ич И.Ю. и удостоверенные нотариусом Калининградского городского нотариального округа Семеновой Н.Н. - **недействительными**.

Признать договор купли-продажи жилого помещения - квартиры № 42 дома 58 по ул. бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде от 05.10.2006 года, заключенный между Т.....вым А.В., Т.....вой Е.В., действующих в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Т.....ва А.А. с одной стороны и К.....вой Ю.В. в лице ее представителя А.....ич И.Ю. с другой стороны - **недействительным**.

Применить последствия недействительности сделки.

Возвратить квартиру № 42 дома 58 по ул. бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде в муниципальную собственность.

Взыскать с А.....ич И.Ю. в доход федерального бюджета сумму в размере 885060 рублей (восемьсот восемьдесят пять тысяч шестьдесят рублей), перечисленную Калининградским отделением Сбербанка Российской Федерации № 8626 по договору № 40817 810 3 2001 0685696/76 от 22.09.2006 года на лицевой счет А.....ич И.Ю. за оплату жилого помещения - квартиру № 42 дома 58 по ул. бульвар Л.Шевцовой в г. Калининграде, с зачислением ее на следующие реквизиты:

Получатель: Управление Федерального казначейства по г. Москве (Федеральное агентство по строительству и ЖКХ)

ИНН: 7736193548

КПП: 773601001

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУК Банка России г. Москва,

БИК: 044583001

Счет получателя: № 40101810800000010041

Код бюджетной классификации: 132 1 13 03010 01 0000 130 (поле 104 платежного поручения)

Код ОКАТО : 45293558000 (поле 105 платежного поручения).

Взыскать с А.....ич И.Ю. в доход федерального бюджета госпошлину в размере 8525,30 рублей.

Решение может быть обжаловано в Калининградский облсуд через Московский районный суд города Калининграда в течении 10 дней.

Мотивированное решение изготовлено 20.02,2008 года на компьютере.

Судья: подпись

КОПИЯ ВЕРНА

Судья Московского районного
суда г. Калининграда

Секретарь:

Кулакова Н.В.

Григорьева К.В.

