

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

03 октября 2011 года.

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:

председательствующего судьи
при секретаре

Мухиной Т.А.
Пироговой Ю.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Е.....а А.....ия П.....а к М.....ой (Е.....ой) Е.....е Г.....не, С.....ой Н..... Г.....не о признании согласия на приватизацию, договора приватизации жилого помещения недействительными; признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения и прекращении записей о праве собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с данным иском, с учетом уточнений, к М.....ой (Е.....ой) Е.Г. и С.....ой Н.Г., указав, что квартира 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграда была получена его родителями. В 1992 году он заключил брак с Е.....ой Е.Г. После смерти родителей квартира в 1993 году была приватизирована, с его согласия, в единоличную собственность ответчицы, т.к. она обещала его не трогать, тем более, что он зарегистрирован в данной квартире. В 2009 году брак между супругами Е.....ыми был расторгнут. После чего ответчица в нарушение своего обещания преступила к его травле и угрозам не только выселить его, но и посадить в тюрьму. Указывает, что согласие на совершение сделки приватизации квартиры в единоличную собственность бывшей жены было дано им под влиянием существенного заблуждения, и заключалось в тождестве предмета согласия (сделки), т.к. он подразумевал не тот предмет согласия, которое на самом деле имело такое соглашение. Давая согласие на приватизацию он подразумевал факт того обстоятельства, что обеспечивая собственной жилой площадью жену и будущую мать его ребенка, он закладывает прочный фундамент своих семейных отношений, т.е. отдал в распоряжение на тот момент самое весомое и дорогое в распоряжение Е.....ой Е.Г. и тем самым пытался привязать ее к семейным отношениям на всю жизнь. Фактически давая согласие на приватизацию, он заключил устный брачный контракт.

Полагает, что срок исковой давности о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности им не пропущен, поскольку о том, что принимаются меры к продаже квартиры он узнал в 2011 году, и, ознакомившись с договором купли-продажи квартиры понял, что достигнуть соглашения о возврате квартиры с бывшей женой ему невозможно, и с этого времени необходимо исчислять срок исковой давности.

Кроме того, состоявшийся договора следует признать недействительными, поскольку нарушаются права его несовершеннолетней дочери Александры, 1998 года рождения, поскольку перед продажей квартиры дочь снята с регистрационного учета без его согласия, и тем самым лишена законного права на жилье, т.к. в дальнейшем квартира была продана. В настоящее время дочь проживает и зарегистрирована на чужой жилой площади. В силу положений п.1 ст. 56 и п.1 ст. 63 Семейного кодекса РФ право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из его родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между родителями. Просил признать его согласие на приватизацию квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде, договор приватизации жилого помещения квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде от 24 августа 1993 года и дубликат регистрационного удостоверения №4-29 от 28 апреля 2011 года недействительными;

признать недействительным договор купли-продажи данного жилого помещения от 29 марта 2011 года, заключенного между Е.....ой Е.....ой Г.....ной и С.....ой Н.Г. следствии недействительности договора приватизации, и прекратить записи № 39-39-01/2011-071 от 06 мая 2011 года и регистрации №4-29 от 28 апреля 2011 года о праве собственности на жилое помещение.

В судебном заседании истец Е..... А.П. и его представитель по доверенности Золотарев М.Ю. исковые требования поддержали в полном объеме по основаниям изложенным в иске, дополнительно указали, что просят обратить внимание на то обстоятельство, что на момент приватизации жилого помещения ответчица М.....а (Е.....а) Е.Г. не имела гражданства РФ, следовательно, не имела права приватизировать жилое помещение.

М.....а (Е.....а) Е.Г. и ее представитель по доверенности Скляренко (д.ф. Кравченко) И.С. исковые требования не признали в полном объеме. Указали, что на момент заключения договора приватизации ответчица имела гражданство России, поскольку ранее проживала на территории бывшего СССР, ее муж был гражданином РФ. Сделки приватизации и купли-продажи квартиры проведены в полном соответствии с законом, нарушений не имеется. Указали, что истцом пропущен установленный законом срок исковой давности для оспаривания сделки приватизации квартиры. Просили в иске отказать в полном объеме.

С.....а Н.Г. и ее представитель по доверенности Федоров СВ. исковые требования не признали, заявили о пропуске истцом срока исковой давности для оспаривания договора приватизации, полагали, что нарушений при совершении сделок приватизации и купли-продажи спорной квартиры не имеется. Просили в удовлетворении иска отказать.

Представитель администрации Ленинградского района ГО «Город Калининград» по доверенности Бурко М.И. исковые требования не признала, указала, что нарушений при совершении сделок не имелось, также просила применить срок исковой давности и отказать в удовлетворении иска.

Представитель Управления Росреесра Калининградской области по доверенности Шестаков А.С. исковые требования в части прекращения записей № 39-39-01/2011-071 от 06 мая 2011 года и регистрации №4-29 от 28 апреля 2011 года о праве собственности не признал, указав, что если судом будет принято решение о признании сделок недействительными, то дополнительных решений о прекращении записей о праве собственности не требуется. В остальной части просил вынести решение на усмотрение суда.

Представитель органа опеки и попечительства над несовершеннолетними администрации ГО «Город Калининград» по доверенности Квакина Н.В. указала, что при совершении сделки купли-продажи квартиры нарушений прав несовершеннолетнего ребенка не допущено, согласие органа опеки и попечительства над несовершеннолетними при отчуждении квартиры с данным случае не требуется.

Администрация ГО «Город Калининград» о дне рассмотрения дела извещена надлежащим образом, своего представителя для участия в деле не направила, об отложении дела слушанием ходатайств не поступало.

Заслушав лиц, участвующих в деле, свидетеля, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 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.

Частью 1 закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» установлено, что приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

В соответствии со ст. 2 данного закона граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

В судебном заседании установлено, что по договору от 24 августа 1993 года, заключенному между администрацией Ленинградского района г. Калининграда в лице главы администрации Смирновой Д. О. и Е.....ой Е.Г., последняя приобрела в единоличную собственность квартиру 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г.Калининграде, общей площадью 51,1 кв.м., состоящую из двух комнат. При этом, как следует из лицевого счета и поквартирной карточки на момент приватизации квартиры в ней были постоянно зарегистрированы и проживали наниматель Е..... А.П. и его жена Е.....а Е.Г.

На основании заявления от 14 июля 1993 года наниматель квартиры Е..... А.П. дал согласие на приватизацию указанной квартиры в собственность Е.....ой Е.Г., отказавшись от права на приватизацию указанной квартиры. О чем имеется его собственноручная запись. При этом оснований полагать, что правовые последствия отказа от права на приватизацию ему не были разъяснены, не имеется.

Факт написания указанного заявления Е.....ым А.П. не оспаривается.

Из материалов дела и пояснений в судебном заседании стороны истца следует, что заключенный между администрацией Ленинградского района и Е.....ой Е.Г. договор приватизации указанной квартиры от 24 августа 1993 года оспаривается по тем основаниям, что Е..... А.П. действительно дал свое согласие на приватизацию вышеуказанной квартиры на супругу Е.....у Е.Г., при этом с указанной формой собственности ознакомлен, т.е. фактически понимал, права и обязанности собственника жилого помещения и свои права и обязанности, что следует из его искового заявления, в котором он указал, что ему супругой было дано обещание не трогать его, и не выселять из квартиры, в которой он зарегистрирован. Однако полагал, что фактически он заключил устный брачный договор. Таким образом, он заблуждался относительно тождества предмета согласия (сделки).

В соответствии со ст. 40 СК РФ брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

В России по ранее действующему брачно-семейному законодательству имущественные отношения супругов регулировались только законом. Какие-либо соглашения по управлению и распоряжению совместным имуществом противоречили закону и являлись недействительными. Более того, законом допускалось распоряжение имуществом, находящимся в собственности граждан, однако на момент совершения сделки имущество в собственности кого-либо из супругов не находилось, и не могло быть предметом устного брачного договора.

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.

Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению.

Утверждение истца, что он заблуждался относительно тождества сделки, в данном случае, надуманы и основаны на неправильном толковании закона. Из пояснений стороны истца следует, что заблуждение Е..... А.П. могло иметь место

относительно мотивов сделки.

Вместе с тем, заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения. Согласно п. 1 статьи не является существенным заблуждение относительно мотивов сделки, т.е. побудительных представлений в отношении выгоды и целесообразности состоявшейся сделки. Мотивы лежат вне сделки, они разнообразны и индивидуальны, и учет их при определении действительности сделки создавал бы крайнюю неустойчивость имущественного оборота.

Причины существенного заблуждения значения не имеют: ими могут быть вина самого участника сделки, неправильное поведение его контрагента и третьих лиц, а также иные сопровождающие заключение сделки обстоятельства.

Равным образом не признается существенным заблуждением неправильное представление о правах и обязанностях по сделке. Законы должны быть известны каждому, и ссылка на их незнание не может служить основанием для оспаривания заключенных сделок.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что фактически истец дал согласие на приватизацию квартиры в собственность супруги, последствия совершения указанной сделки ему были известны, суд полагает, что Е.....ым А.П. доказательств, подтверждающих, что согласие на приватизацию и договор приватизации были совершены под влиянием заблуждения, имеющим существенное значение, не представлено и судом не добыто.

В соответствии со ст. 181 ГК РФ, срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки. Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Материалы дела, бесспорно свидетельствуют о том, что Е..... А.П. пропустил установленный ч. 2 данной статьи годичный срок исковой давности для предъявления требований о признании оспоримой сделки недействительной и оснований для признания причин такого пропуска уважительными не усматривается.

Пропущен без уважительных причин и срок исковой давности предусмотренный ч.1 по требованию о применении последствий ничтожной сделки.

Ссылка истца на то, что срок следует исчислять с начала 2011 г., т.е. с момента, когда истец узнал, что ответчица принимает меры к продаже квартиры родителей, и в связи с этим он решил в судебном порядке вернуть себе спорную квартиру, не может быть принята во внимание, поскольку Е.....у А.П. либо его родителям квартира 29 дома 58 по ул. Сибирякова на праве собственности никогда не принадлежала, право на распоряжение квартирой у них не имелось. О том, что квартира на праве единоличной собственности принадлежит ответчице М.....ой (Е.....ой) Е.Г., должен был узнать еще в период оформления договора в 1993 г., при заключении которого он присутствовал.

А поскольку в силу ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске, суд при указанных выше обстоятельствах полагает отказать истцу в удовлетворении иска о признании согласия Е.....а А.....ия П.....а на приватизацию квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде, договора приватизации жилого помещения квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде от 24 августа 1993 года и дубликата регистрационного удостоверения №4-29 от 28 апреля 2011 года недействительными, в том числе связи с пропуском срока исковой давности.

Что касается доводов истца и его представителя о том, что по сообщению УФМС

России по Калининградской области на момент совершения сделки приватизации Е.....а Е.Г. не имела гражданства РФ, то суд полагает, что указанное обстоятельство не может в данном случае повлечь за собой признание договора приватизации недействительным в силу выше изложенного. Принимает во внимание суд и тот факт, что сторонами договора - администрацией Ленинградского района ГО «город Калининград» и М.....ой (Е.....ой) Е.Г., по указанному обстоятельству в установленные законом сроки сделка не оспаривалась.

Что касается исковых требований о признании недействительным договора купли-продажи, то они также не подлежат удовлетворению в силу следующего.

Судом установлено, что 29 марта 2011 года между продавцом Е.....ой Е.Г. и покупателем С.....ой Н.Г. состоялась сделка купли-продажи квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде. Право собственности продавца на указанную квартиру подтверждено договором приватизации от 24 августа 1993 года.

На, дату заключения договора в квартире проживал и зарегистрирован бывший член семьи собственника Е..... А.П. Собственница квартиры и ее несовершеннолетняя дочь Александра на момент совершения сделки в квартире не проживали и сняты с регистрационного учета 16 марта 2011 года.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

При этом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу ст. 60 СК РФ ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка.

В соответствии с ч.4 ст. 292 ГК РФ (в редакции от 30.12.2004 года) с согласия органа опеки и попечительства допускается отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Между тем, в судебное заседание доказательств тому, что несовершеннолетняя Александра 1998 года рождения находится под опекой или попечительством, либо осталось без родительского попечения не представлено, следовательно, согласия органа опеки и попечительства для совершения сделки не требовалось, прав на пользование имуществом, принадлежащим на праве собственности матери несовершеннолетней, не нарушено.

Учитывая положения вышеизложенных норм права, суд полагает, что распоряжение ответчицей М.....ой (Е.....ой) Е.Г. по своему усмотрению принадлежащим ей имуществом носило законный характер.

При этом право бывшего члена семьи собственника жилого помещения Е.....а А.П. на пользование квартирой не нарушено, пунктом 5 договора закреплено его право бессрочного пользования квартирой при переходе права собственности на квартиру к покупателю.

Учитывая, что исковые требования о признании состоявшихся сделок приватизации и купли-продажи удовлетворению не подлежат, оснований для прекращения прекращения записи № 39-39-01/2011-071 от 06 мая 2011 года и регистрации №4-29 от 28 апреля 2011 года о праве собственности спорной квартиры не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Е.....а А.....ия П.....а к М.....ой (Е.....ой) Е.....е Г.....не, С.....ой Н.Г. о признании согласия Е.....а А.....ия П.....а на приватизацию квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде, договора приватизации жилого помещения квартиры 29 дома 58 по ул. Сибирякова в г. Калининграде от 24 августа 1993 года и дубликата регистрационного удостоверения №4-29 от 28 апреля 2011 года недействительными; признании недействительным договора купли-продажи данного жилого помещения от 29 марта 2011 года, заключенного между Е.....ой Е.....ой Г.....ной и С.....ой Н.Г. и прекращении записи № 39-39-01/2011-071 от 06 мая 2011 года и регистрации №4-29 от 28 апреля 2011 года о праве собственности оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в 10-дневный срок с момента вынесения решения в окончательный форме.

Мотивированное решение изготовлено 10 октября 2011 года.

