

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
02 февраля 2016 года

Ленинградский районный суд Калининграда в составе: председательствующего судьи Дорошенко О.Л. при секретаре Зайцевой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Б.....ой Н.В. к Управлению Росреестра по Калининградской области, нотариусу Черепановой Ольге Дмитриевне, ООО Авеню-Риэлт, К.....у К.Н. о солидарном взыскании ущерба,

УСТАНОВИЛ:

Б.....а Н.В. обратилась в суд с иском, в котором указала, что имея намерение приобрести двухкомнатную квартиру № 6 в доме 158 в г. Калининграде, 04 октября 2014 года заключила с ООО «Авеню-Риэлт» договор возмездного оказания услуг на сумму в размере 50 000 руб., а также предварительный договор купли-продажи с собственником квартиры К.....ым К.Н. с предоставлением ему задатка в размере 50 000 рублей.

07 октября 2014 года в Росреестре с продавцом квартиры был заключен договор купли-продажи квартиры и до подачи документов на регистрацию К.....у К.Н. уплачена денежная сумма в размере 2 150 000 рублей из которых: 50 000 руб. - по предварительному договору от 04.10.2014 г.; 2 100 000 руб. - по основному договору купли-продажи.

21 октября 2014 г. представитель ООО «Авеню-Риэлт» сообщила о том, что сделка купли-продажи квартиры приостановлена в Росреестре по причине наличия ареста.

К..... К.Н. от возврата полученных по договору денежных суммы отказался, мотивировав тем, что у него их уже нет.

Впоследствии ей стало известно, что 05 сентября 2014 г. Центральный районный суд г. Калининграда под председательством Котышевского СЮ. вынес определение по гражданскому делу № 2-86/2015 по иску Гришина С.Л. и в целях обеспечения иска и наложил арест на квартиру.

15 сентября 2014 г. Управление Росреестра по Калининградской области получило указанное определение суда от 05.09.2014 г., между тем, спустя 22 дня договор купли-продажи квартиры был принят на исполнение.

В итоге, как указывает в иске Б.....а Н.В., она потеряла и квартиру, и 2 150 000 руб. денежных средств, отданных за нее и 50 000 руб. - вознаграждение ООО «Авеню-Риэлт».

24 марта 2015 г. Центральный районный суд г. Калининграда вынес решение и 28 апреля 2015 г. дополнительное решение, которым признал доверенности от 18.07.2012 г., выданные Гришиным С.Л. на имя Гулиева Э.И., удостоверенные нотариусом Черепановой О.Д. (так как Гришин С.Л. не выдавал этих доверенностей), а также договор приватизации квартиры от 09.08.2012 г. недействительными. Соответственно, все последующие сделки признаны также недействительными, а стороны приведены в первоначальное состояние.

Б.....а Н.В. просит суд взыскать с ответчиков - Управления Росреестра по Калининградской области, нотариуса Черепановой О.Д., К.....а К.Н., ООО Авеню-Риэлт солидарно в ее пользу 2 150 000 руб., а также все понесенные судебные расходы.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечена страховая компания ОАО ВСК, в которой застрахована гражданская ответственность нотариуса Черепановой О.Д. при осуществлении профессиональной деятельности нотариусов.

Истица в судебное заседание не явилась. Извещена надлежаще. Ходатайств об отложении судебного заседания не поступило.

Представители истцы - Каневский С.А., действующий по ордеру, Золотарев М.Ю., действующий на основании доверенности, Мартене М.А., также действующий по доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержали, просили иск удовлетворить, настаивая на том, что совместными действиями Б.....ой Н.В. причинен вред в размере уплаченных по договору купли-продажи квартиры денежных средств. Незаконные действия нотариуса Черепановой О.Д., которая 18.07.2012 года удостоверила доверенности, выданные якобы Гришиным С.Л. на имя Гулиева Э.И., явились основанием к признанию сделки по приватизации квартиры 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде, самого договора приватизации и последующих сделок с квартирой недействительными. Такие обстоятельства прямо указывают на наличие виновных действий нотариуса, состоящих в прямой причинно-следственной связи с наступившими последствиями в виде причинения вреда истице. В свою очередь незаконное бездействие Управления Росреестра по Калининградской области, несвоевременно исполнившего определение Центрального районного суда Калининграда от 05 сентября 2014 года о принятии обеспечительных мер, позволило сторонам 07 октября 2014 года заключить договор купли-продажи и уплатить истцу деньги за квартиру до подачи документов по

сделке на государственную регистрацию. Виновность действий ООО Авеню-Ризлт состоит в ненадлежащем оказании услуг по своевременной проверке обременении квартиры. Утверждали также о совершении ответчиками согласованных, противоправных, уголовно наказуемых деяний, направленных на отнятие у истца денежных средств. Изложенное по мнению стороны истца указывает на наличие бесспорных оснований для применения к виновным, в том числе и к К.....у К.Н. солидарной ответственности вследствие причинения вреда, поскольку определить степень вины каждого из ответчиков не представляется возможным.

Представитель Управления Росреестра по Калининградской области Шестаков А.С., действующий по доверенности, в судебном заседании просил отказать Б.....ой Н.В. в удовлетворении иска, указывая на отсутствие вины Управления в причинении истцу вреда. Наличие обременения в отношении предмета сделки основанием к отказу в принятии документов на государственную регистрацию не является. Кроме того указывал и на то, что решением Центрального районного суда Калининграда от 28 апреля 2015 года восстановлено нарушенное право истца. С К.....а К.Н. взыскана в пользу истицы денежная сумма в размере 1 600 000 рублей, уплаченная по договору купли-продажи. Ссылался также и на отсутствие оснований для применения солидарной ответственности. Доказательства совместных действий ответчиков в материалах дела отсутствуют.

Ответчик нотариус Черепанова О.Д. в судебное заседание не явилась. Просила о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель Жукова С.И., действующая по доверенности в интересах нотариуса, в судебном заседании просила отказать истцу в удовлетворении иска, настаивая на отсутствии причинно-следственной связи между совершением нотариального действия нотариусом Черепановой О.Д. и наступившими последствиями. Из представленных стороной доказательств следует, что нотариус Черепанова О.Д. 18.07.2012 года удостоверила доверенность с правом приватизации квартиры и регистрации права собственности в пользу законного собственника. Таким образом, полномочия, удостоверенные нотариусом, не были направлены на отчуждение прав Гришиным С.Л. в отношении занимаемого им жилого помещения, напротив, они были направлены на приобретение им права собственности на муниципальную квартиру, и были прекращены исполнением. Иных полномочий по отчуждению квартиры, нотариус Черепанова О.Д. не удостоверяла.

Третье лицо ОАО ВСК в своем отзыве на иск излагает аналогичную позицию и просит в иске Б.....ой Н.В. отказать.

Выслушав участников процесса, изучив письменные материалы дела, суд находит иск Б.....ой Н.В. подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Согласно ст. 16 ГК РФ убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

По смыслу указанных норм, для возложения на лицо имущественной ответственности за причиненный вред необходимо установление фактов наступления вреда, его размера, противоправности поведения причинителя вреда, его вины (в форме умысла или неосторожности), а также причинно-следственной связи между действиями причинителя вреда и наступившими неблагоприятными последствиями.

Отсутствие хотя бы одного из элементов состава правонарушения не дает оснований для возмещения вреда.

Как установил суд, 07 октября 2014 года между К.....ым К.Н.(продавец) и Б.....ой Н.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры по адресу - Калининград, ул. Карла Маркса, д. 158 кв. 6 по цене 1 600 000 рублей.

Документы на государственную регистрацию договора поданы сторонами сделки в Управление Росреестра по Калининградской области 07.10.2014 года.

17 октября 2014 года государственная регистрация перехода прав на недвижимое имущество приостановлена на основании п. 4 ст. 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» на срок до снятия запрета УФСГРКК по Калининградской области совершать регистрационные действия с объектом на основании определения Центрального районного суда от 05.10.2014 года, поступившего в адрес Управления Росреестра 09.10.2014 года.

Решением Центрального районного суда Калининграда от 24 марта 2015 года, вступившим в законную силу 06 мая 2015 года, признаны недействительными:

- доверенность 39АА0400999 от 18.07.2012 года, выданная Гришиным С.Л. на имя Гулиева Э.И. оглы, удостоверенная нотариусом Черепановой О.Д., зарегистрированная в реестре за №3-2310,

- доверенность 39 АА 0401000 от 18.07.2012 года, выданная Гришиным С.Л. на имя Гулиева Э.И. оглы , удостоверенная нотариусом Черепановой О.Д., зарегистрированная в реестре за № 3-2311;
- договор приватизации квартиры № 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде от 09.08.2012 года № 551, заключенный между администрацией ГО Город Калининград и Гришиным С.Л.;
- договор купли-продажи квартиры № 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде от 12.10.2012 года , заключенный между Гришиным С.Л. и Азаевым В.И. ;
- договор купли-продажи квартиры № 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде от 06.03.2013 года , заключенный между Азаевым В.И. и Зинатулиной А.А.;
- договор купли-продажи квартиры 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде от 06.02.2014 года, заключенный между Зинатулиной А.А. и К.....ым К.Н.;
- договор купли-продажи квартиры № 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде, заключенный между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В.

Применены последствия недействительности и сделок в виде возврата квартиры 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде в собственность Администрации ГО Город Калининград; восстановлено право пользования . Гришина С.Л. указанной квартирой путем его вселения.

Дополнительным решением Центрального районного суда от 28 апреля 2015 года применены последствия недействительности сделок в том числе и в виде взыскания с К.....а К.Н. в пользу Б.....ой Н.В. денежных средств по договору купли-продажи от 07.10.2014 года в размере 1 600 000 рублей.

Таким образом, как установил суд , спорная квартира, явившаяся предметом сделки по договору между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В. выбыла из правообладания ее законного владельца - Гришина С.Л. в результате ряда сделок .

При этом доверенности, удостоверенные нотариусом Черепановой О.Д. 18.07.2012 года на имя Гулиева Э.И. с правом заключения договора приватизации квартиры и последующей регистрации права собственности Гришина С.Л. на квартиру в Управлении Росреестра по Калининградской области, признанные судом недействительными , как правильно указывал представитель нотариуса при рассмотрении спора, не были направлены на отчуждение квартиры , объема прав Б.....ой В.А. не затрагивали , а потому не указывают на наличие прямой причинно-следственной связи между совершенной истицей сделкой и последующими убытками.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства (абзац второй п. 1 ст. 401 ГК РФ).

Поведение нотариуса можно считать противоправным, если он при совершении нотариальных действий нарушил правовые нормы, устанавливающие порядок осуществления нотариальных действий, в результате чего произошло нарушение субъективного права.

В силу ст. 42 Основ при совершении нотариального действия нотариус устанавливает личность обратившегося за совершением нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица.

Установление личности должно производиться на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия.

Как установлено вышеупомянутым решением Центрального районного суда от 24 марта 2015 г., при удостоверении доверенностей от имени

- договор купли-продажи квартиры 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде от 06.02.2014 года, заключенный между Зинатулиной А.А. и К.....ым К.Н.;
- договор купли-продажи квартиры № 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде, заключенный между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В.

Применены последствия недействительности и сделок в виде возврата квартиры 6 дома 158 по ул. К. Маркса в Калининграде в собственность Администрации ГО Город Калининград; восстановлено право пользования Гришина С.Л. указанной квартирой путем его вселения.

Дополнительным решением Центрального районного суда от 28 апреля 2015 года применены последствия недействительности сделок в том числе и в виде взыскания с К.....а К.Н. в пользу Б.....ой Н.В. денежных средств по договору купли-продажи от 07.10.2014 года в размере 1 600 000 рублей.

Таким образом, как установил суд, спорная квартира, явившаяся предметом сделки по договору между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В. выбыла из правообладания ее законного владельца - Гришина С.Л. в результате ряда сделок.

При этом доверенности, удостоверенные нотариусом Черепановой О.Д. 18.07.2012 года на имя Гулиева Э.И. с правом заключения договора приватизации квартиры и последующей регистрации права собственности Гришина С.Л. на квартиру в Управлении Росреестра по Калининградской области, признанные судом недействительными, как правильно указывал представитель нотариуса при рассмотрении спора, не были направлены на отчуждение квартиры, объема прав Б.....ой В.А. не затрагивали, а потому не указывают

на наличие прямой причинно-следственной связи между совершенной истицей сделкой и последующими убытками.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства (абзац второй п. 1 ст. 401 ГК РФ).

Поведение нотариуса можно считать противоправным, если он при совершении нотариальных действий нарушил правовые нормы, устанавливающие порядок осуществления нотариальных действий, в результате чего произошло нарушение субъективного права.

В силу ст. 42 Основ при совершении нотариального действия нотариус устанавливает личность обратившегося за совершением нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица.

Установление личности должно производиться на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия.

Как установлено вышеупомянутым решением Центрального районного суда от 24 марта 2015 г., при удостоверении доверенностей от имени Гришина С.Л. нотариус проверила личность гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия согласно представленному паспорту и была уверена, что обратившийся к ней человек является Гришиным С.Л., который и расписался в доверенностях.

Иной процедуры установления личности гражданина, обратившегося к нотариусу за совершением нотариального действия, законодательством не установлено. Доказательств того, что паспорт на имя Гришина С.Л. имел явные признаки подделки, суду при рассмотрении настоящего спора не предоставлено.

Таким образом, противоправность действий нотариуса, в результате которых истцу причинены убытки, отсутствует, в связи с чем оснований для возложения на нотариуса имущественной ответственности не имеется.

Кроме того, не усматривается прямой причинно-следственной связи между действиями Управления Росреestra по Калининградской области и наступившими у истицы Б.....ой Н.В. убытками, наступившими вследствие передачи ею стороне договора денежных средств за квартиру.

В соответствии с абз. 2 ч. 1 ст. 4 этого же Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Определением Центрального районного суда Калининграда от 05.09.2014 года приняты меры по обеспечению иска Гришина С.Л. в виде запрета на совершение УФСГРКК по Калининградской области регистрационных действий с квартирой 6 в д. 158 по ул. К. Маркса в Калининграде.

Сведения о наличии таких ограничений внесены в ЕГРП 09.10.2014 года.

Нарушение своих прав истица связывала с бездействием государственного органа по своевременной государственной регистрации запрета и утверждала, что внесение таких сведений в ЕГРП до даты заключения договора (07.10.2015 г.) не позволило бы совершить ей сделку по купле-продаже квартиры.

Между тем, утрата Б.....ой Н.В. права собственности на недвижимое имущество и понесенные ею в связи с этим убытки вызваны последствием недействительности сделки и не состоят в причинно-следственной связи с наличием отсутствием сведений в ЕГРП о наличии обременении в отношении предмета сделки.

Само по себе наличие таких ограничений не является препятствием для совершения сделки и подачи документов на государственную регистрацию.

Выявление обстоятельств, препятствующих государственной регистрации возможно лишь в ходе правовой экспертизы документов, проводимой государственным регистратором после приема документов.

Истицей не представлено достаточных доказательств, подтверждающих наличие причинно-следственной связи между действиями УФРС по Калининградской области и причиненным истцу ущербом, поскольку денежные средства по договору купли-продажи были переданы истцом 07.10.2014 года - до государственной регистрации перехода права собственности, следовательно, убытки, причиненные истцу в результате признания сделки недействительной, возникли по вине стороны сделки - К.....а К.Н., т.е. независимо от действий государственного регистратора.

При таком положении основания для взыскания с Управления Росреestra по Калининградской области ущерба, причиненного Б.....ой Н.В., отсутствуют.

В тоже время отсутствуют основания для возложения такой ответственности и на ООО Авеню-Риэлт, поскольку обстоятельства, явившиеся основанием для приостановления государственной регистрации сделки, совершенной между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В., находились вне контроля указанного ответчика и возникли 09.10.2015 года (когда в ЕГРП были внесены сведения о наличии запретов и ограничений в отношении предмета сделки), т.е. после подачи документов на государственную регистрацию. В этой связи основания для выводов суда о том, что возникшие у истицы убытки явились следствием недобросовестных действий риэлтерской компании, отсутствуют.

Согласно ст. 322 ч. 1 ГК РФ солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом.

Между тем ни законом, ни договором не предусмотрена солидарная ответственность применительно к спорным правоотношениям.

При таких обстоятельствах, учитывая, что истцом не представлено достаточных доказательств, позволяющих установить наличие совокупности условий, предусмотренных ст. ст. 1064, 1069 ГК РФ, для возложения на ответчиков гражданско-правовой ответственности в виде возмещения истцу убытков, суд отказывает в удовлетворении исковых требований Б.....ой Н.В. к нотариусу Черепановой О.Д., Управлению Росреестра в Калининградской области, ООО Авеню-Риэлт.

Правомерность признания сделки недействительной, совершенной между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В. 07.10.2014 года, установлена вступившим в законную силу решением суда, этим же решением с К.....а К.Н. в пользу Б.....ой Н.В. взыскана уплаченная по договору сумма в размере 1 600 000 рублей, тем самым приняты меры к восстановлению нарушенного права .

Обращаясь в суд с настоящим иском, Б.....а Н.В. просила суд взыскать ущерб в размере 2 150 000 рублей.

Материалами дела подтверждается, что 07.10.2014 года между К.....ым К.Н. и Б.....ой Н.В. также было заключено дополнительное соглашение к договору купли-продажи квартиры от 07.10.2014 года, по условиям которого Б.....а Н.В. оплатила продавцу квартиры стоимость неотделимых улучшений , произведенных в период ее эксплуатации, в сумме 550 000 рублей.

Передача денежных средств ответчику К.....у К.Н. подтверждается собственноручной подписью последнего в их получении и не оспаривалась при рассмотрении дела.

Доказательства возврата указанной денежной суммы Б.....ой Н.В. в материалах дела отсутствуют.

При таком положении, учитывая, что договор купли-продажи квартиры от 07.10.2014 года признан судом недействительным, стороны приведены в первоначальное положение, уплаченная истицей по договору денежная сумма в размере 1 600 000 рублей уже взыскана решением суда, вступившим в законную силу, оснований к ее повторному взысканию с К.....а К.Н. отсутствуют. Между тем, уплаченная истицей по дополнительному соглашению денежная сумма в размере 550 000 рублей составляет убытки истца и подлежит взысканию со стороны сделки, т.е. с К.....а К.Н.

При разрешении вопроса о взыскании судебных расходов, суд, руководствуясь положениями ч.1 ст. 98 ГПК РФ, полагает необходимым взыскать с ответчика К.....а К.Н. в пользу Б.....ой Н.В. судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 8700 рублей пропорционально удовлетворенным требованиям. Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Б.....ой Н.В. к Управлению Росреестра по Калининградской области, нотариусу Черепановой Ольге Дмитриевне, ООО Авеню-Риэлт, К.....у К.Н. о солидарном взыскании ущерба - удовлетворить частично.

Взыскать с К.....а К.Н. в пользу Б.....ой Н.В. убытки в размере 550 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 8700 рублей.

В остальной части иск Б.....ой Н.В. к Управлению Росреестра по Калининградской области, нотариусу Черепановой Ольге Дмитриевне, ООО «Авеню-Риэлт» К.....у К.Н. - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через суд Ленинградского района Калининграда в течение месяца.

Мотивированное решение суда изготовлено 08 февраля 2016 года.

Судья:

