

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 февраля 2015 г.
г. Наро-Фоминск

Наро-Фоминский городской суд в составе судьи Котельниковой Т.В. при секретаре Самохине Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-111/2015 по иску ТПА к ответчикам: ЯНТ, ТЯАЕ, ЛТВ о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделки, истребовании имущества, с участием третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, с участием третьего лица Управления Росреестра по Московской области,

УСТАНОВИЛ:

Истец ТПА обратился в суд с иском к ответчикам: ЯНТ, ТЯАЕ, ЛТВ в котором просит, изменив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, признать недействительным договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес> заключенный между ТЯАЕ и ЯНТ 04.12.2013, признать недействительным договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес> заключенный между ЯНТ и ЛТВ 10.09.2014, признать недействительным договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес> заключенный между ЛТВ, с одной стороны, и Василисой и Петром в лице законного представителя ТЯАЕ, с другой стороны, 17.11.2014 Исковые требования обоснованы тем, что истец состоял в зарегистрированном браке с ответчиком ТЯАЕ с 23.11.2007. В период брака супругами нажито совместно имущество: квартира, расположенная по адресу: <адрес>. Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 18.12.2013 осуществлен раздел имущества между супругами, за истцом и ТЯАЕ признано право общей долевой собственности на квартиру по 1/2 доле за каждым. Брак между супругами расторгнут на основании решения мирового судьи судебного участка №215 Ломоносовского района г. Москвы от 20.12.2013. ТЯАЕ без согласия истца продала принадлежащую им на праве общей собственности квартиру своей матери – ЯНТ. ЯНТ знала о браке между истцом и продавцом квартиры и о том, что квартира является общим имуществом супругов, а также о том, что между супругами имеется спор о разделе имущества, по утверждению истца. Для совершения сделки необходимо было нотариально удостоверенное согласие истца. Истец такого согласия не давал. Оспариваемая сделка была совершена вопреки воле истца, в период, когда между истцом и продавцом квартиры существовал в суде спор о разделе имущества. Кроме того, при государственной регистрации сделки ТЯАЕ написала в орган государственной регистрации заявление, в котором указала, что на момент приобретения квартиры в зарегистрированном браке не состояла, что не соответствует действительности. Уже после заявления истцом в суд спора о признании сделки купли-продажи квартиры недействительной ЯНТ продала квартиру ЛТВ. По утверждению истца, ЯНТ не вправе была распоряжаться квартирой, так как приобрела её по недействительной сделке. Кроме того, сделка между ЯНТ и ЛТВ была совершена лишь для вида, является мнимой сделкой, совершена без намерения создать правовые последствия. ЛТВ не проживала в приобретенной квартире, менее чем через две недели после приобретения квартиры продала её без какой-либо финансовой выгоды для себя. При этом отчуждение было совершено в пользу детей ТЯАЕ, которая при совершении сделки выступала законным представителем своих детей, знала о наличии судебного спора между сторонами и о наличии решения суда о разделе имущества.

Представитель истца по доверенности, Красковский Н.Л. в судебном заседании исковые требования поддержал.

ЯНТ представляющая также интересы ТЯАЕ по доверенности, в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражала, пояснив, что после рождения второго ребенка начался разлад в семье. Решили им купить квартиру. Свои сбережения ЯНТ с мужем передали по распискам дочери и её мужу. Истец не намеревался жить в квартире. ЯНТ по её утверждению, не была в курсе раздела имущества. Дочь не была на решении в Гагаринском суде. Квартира была продана до решения суда. Квартиру продали ЛТВ, так как испытывали материальные трудности. Потом дочь купила квартиру, ей помогли. ТЯАЕ не писала, что не состоит в браке, никого не обманывала. На момент совершения сделки купли-продажи ТЯАЕ не знала о наличии в суде дела о разделе имущества. ЯНТ по её объяснениям, знала, что квартира приобретена в браке дочерью с

истцом, однако, считала квартиру личной собственностью дочери. Целью продажи квартиры в пользу ЯНТ было то, что истец не отдавал долги ЯНТ, следовательно, квартира должна была перейти в собственность ЯНТ. ЯНТ купила квартиру у дочери в счет погашения долгов, которые она давала дочери в период её брака с истцом, деньги были переданы раньше, около трех миллионов рублей. Квартиру покупали для семьи. Претензии по долгам ЯНТ намерена решить в судебном порядке. Квартиру ЛТВ, ЯНТ продала из-за материальных трудностей за один миллион рублей. На момент продажи квартиры ЯНТ с её слов, знала о решении Гагаринского суда, но посчитала, что это не играет никакой роли абсолютно.

ТЯАЕ извещенная о дате, времени и месте рассмотрения дела, в судебном заседании отсутствовала.

ЛТВ в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражала, пояснила, что подвернулся случай – она выручила людей, которым нужны были деньги, купила у них квартиру за один миллион рублей. Купила квартиру в октябре, сделку оформили 14.11.2014 а 17.11.2014 уже продала квартиру, так как самой нужны были деньги. Квартиру продала за ту же цену, поступила по-человечески. Просто так решила, собирала деньги на ремонт, купила квартиру, а потом нужны были деньги на ремонт.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Московской области в судебном заседании отсутствовал,

Исследовав письменные материалы дела, выслушав объяснения лиц участвующих в деле, суд полагает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона обязана доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истец и ТЯАЕ состояли в зарегистрированном браке с 23.11.2007 согласно свидетельству о заключении брака (л.д. 12). Брак прекращен 21.01.2014 на основании решения мирового судьи судебного участка № 215 Ломоносовского района г. Москвы от 20.12.2013 после расторжения брака истцу присвоена фамилия ТПА согласно свидетельству о расторжении брака (л.д. 155, 15, 45).

Квартира, расположенная по адресу: <адрес>, принадлежала ТЯАЕ на основании договора участия в долевом строительстве от 21.05.2010 № 67/ГП-3, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права (л.д. 13).

Таким образом, судом установлено, что спорная квартира приобретена в собственность ТЯАЕ в период брака с истцом, значит, квартира является общей собственностью супругов.

Доводы ЯНТ о том, что она давала деньги в долг на приобретение квартиры, суд полагает несостоятельными, поскольку передача денег в долг сама по себе не порождает возникновение права собственности ЯНТ на квартиру.

На основании решения Гагаринского районного суда г. Москвы от 18.12.2013 разделено совместно нажитое супругами имущество, за ними признано право общей долевой собственности на спорную квартиру по 1/2 доле за каждым (л.д. 14). Решение вступило в законную силу.

На основании договора купли-продажи от 04.12.2013 ТЯАЕ продала принадлежащую ей квартиру ЯНТ за 4 180 000 рублей (л.д. 248-250).

При этом, при сдаче документов на государственную регистрацию сделки, перехода права собственности ТЯАЕ написала в Апрелевский отдел Управления Росреестра по Московской области заявление от 04.12.2013 о том, что на момент приобретения квартиры она в законном браке не состояла (л.д. 245).

Таким образом, ТЯАЕ распорядилась общим имуществом супругов, в том числе одной второй долей в праве на квартиру, принадлежащей истцу, без согласия истца, чем нарушила права истца как собственника, при этом в целях государственной регистрации сделки сообщила в орган государственной регистрации не соответствующие действительности сведения.

ЯНТ является матерью ТЯАЕ, что подтверждено объяснениями сторон. При совершении сделки ЯНТ знала о том, что квартира приобретена в собственность дочери в период её брака с истцом.

Статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации установлено, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В силу статьи 35 СК РФ, владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Данной нормой закона не предусмотрена обязанность супруга, обратившегося в суд, доказывать то, что другая сторона в сделке по распоряжению недвижимостью или в сделке, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, совершенной одним из супругов без нотариального согласия другого супруга, знала или должна была знать об отсутствии такого согласия.

Таким образом, сделка купли-продажи от 04.12.2013 недействительна в силу закона как не соответствующая закону в силу ст. ст. 166-168 ГК РФ. При этом обе стороны сделки знали, по крайней мере, должны были знать в силу закона, что квартира является общей собственностью супругов.

10.09.2014 ЯНТ продала принадлежащую ей спорную квартиру ЛТВ за 1 000 000 рублей (л.д. 226-227).

Документы на государственную регистрацию указанной сделки были сданы 05.11.2014 (л.д. 229). Государственная регистрация сделки совершена 14.11.2014.

В соответствии со статьей 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Статьей 164 ГК РФ установлено, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 настоящего Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу указанных норм закона, право собственности ЛТВ на квартиру возникло 14.11.2014.

17.11.2014 то есть через три дня после возникновения права собственности на квартиру, ЛТВ продала квартиру в собственность детей ТЯАЕ, которая действовала при совершении сделки как законный представитель несовершеннолетних детей (л.д. 213-215). Квартира по сделке продана за 1000 000 рублей.

Таким образом, оспариваемая сделка от 10.09.2014 совершена, по мнению суда, для вида, без намерения создать правовые последствия, поскольку, став собственником квартиры, ЛТВ через три дня продала её той же семье, не использовала квартиру по назначению для проживания. Указанная сделка недействительна, в соответствии со ст. 166, 167,168, 170 Гражданского кодекса РФ.

Все оспариваемые сделки нарушают права истца как собственника квартиры, являются недействительными.

В целях восстановления нарушенного права истца подлежит прекращению зарегистрированное право собственности на квартиру. Свое право собственности на 1/2 долю в праве на квартиру истец вправе зарегистрировать на основании решения Гагаринского районного суда г. Москвы о разделе имущества.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 193-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес> заключенный между ТЯАЕ и ЯНТ 04.12.2013.

Признать недействительным договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между ЯНТ и ЛТВ 10.09.2014.

Признать недействительным договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между ЛТВ, с одной стороны, и детьми ТЯАЕ в лице законного представителя ТЯАЕ с другой стороны, 17.11.2014.

Прекратить зарегистрированное право собственности детей ТЯАЕ на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Наро-Фоминский городской суд в течение месяца с даты принятия решения в окончательной форме.

Судья Т.В. Котельникова