



## РЕШЕНИЕ

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

01 сентября 2008 г.

Промышленный районный суд города Самары в составе:

председательствующего судьи Осипова О.В.,

при секретаре Валуевой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Самаре гражданское дело № 2-598/08 по иску **Шапкина Олега Евгеньевича к Вязову Евгению Юрьевичу, Мельникову Герману Михайловичу, Кисиеву Заурбеку Ахсарбековичу, Яровому Дмитрию Сергеевичу**, третьим лицам: **ТСЖ «Нагорная-6», ЗАО «КРАСС»** о признании договора об уступке права на долевое строительство не заключенным, о признании сделки ничтожной, применении последствий недействительности ничтожной сделки и встречному иску **Мельникова Германа Михайловича, Мельниковой Марины Анатольевны** к **Кисиеву Заурбеку Ахсарбековичу, Шапкину Олегу Евгеньевичу, ЗАО «КРАСС»**, заинтересованному лицу: **ГУ Федеральной регистрационной службе по Самарской области**, о признании договора уступки права на долевое участие в строительстве ничтожным, применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании акта приёма-передачи квартиры и договора уступки права на долевое участие в строительстве не состоявшимися, признании права совместной собственности на жилое помещение, устранении препятствий в пользовании спорной квартире и обязанности передать ключи от жилого помещения,

#### УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с указанным иском к ответчикам, обосновав свои требования тем, что в 2004 году он с супругой, решив приобрести квартиру, подобрав по объявлению в газете приемлемый вариант, позвонили по указанному телефону. Объект долевого строительства в виде двухкомнатной квартиры, расположенный по адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д. 6 кв. 141, принадлежал на праве собственности Вязову Е.Ю., от имени которого действовал Гаганин М.В., пояснивший, что его знакомый Вязов Е.Ю., намерен продать право на объект долевого участия в строительстве жилого дома в виде двухкомнатной квартиры и попросил его оказать ему содействие. С Гаганиным М.В. они заключили предварительный договор, на основании которого истец передал ему задаток в размере 14500 рублей, стоимость квартиры была оговорена с Вязовым Е.Ю. в размере 35000 долларов США.

16.07.2004 года Шапкин О.Е. вместе со своим знакомым Поршневым В.В. подъехал в ЗАО «КРАСС», где их ждал Вязов Е.Ю. и Гаганин М.В., в ходе встречи они с Вязовым Е.Ю. пришли к соглашению о порядке оплаты стоимости квартиры, а именно: 20000 долларов США истец передает Вязову Е.Ю. до подписания договора об уступке права на долевое участие в строительстве жилого дома, а на оставшуюся сумму, равную 15300 долларов США, эквивалентной на момент заключения договора сумме 433700 рублей, они оформляют договор займа.

Истец Шапкин О.Е. передал Вязову Е.Ю., в присутствии Поршнева В.В., оговоренную сумму 20.000 долларов, после чего был подписан договор об уступке права на долевое строительство. Однако в договоре он указал вместо своих данных, данные своего знакомого Мельникова Г.М., объяснив Вязову Е.Ю., что намерен взять ипотечный кредит, после чего они с Мельниковым Г.М. заключат договор на его имя.

В тот же день между истцом Шапкиным О.Е. и Вязовым Е.Ю. был заключен договор займа денежных средств на сумму 15300 долларов США, который был удостоверен нотариусом Вантенковой Г.В. Согласно условиям договора займа, истец Шапкин О.Е. обязался возвратить Вязову Е.Ю. указанную сумму до 01.09.2004 года.

Вязов Е.Ю. передал ключи от квартиры Шапкину О.Е., после чего, последний, сделал в квартире ремонт и вселился в квартиру со своей семьей – женой, несовершеннолетним ребенком и матерью супруги. С момента вселения истец Шапкин О.Е. оплачивает коммунальные услуги, является членом ТСЖ.

В срок, указанный в договоре займа между Шапкиным О.Е. и Вязовым Е.Ю., денежные средства за покупку квартиры истец Шапкин О.Е. не передал Вязову Е.Ю.

В марте 2006 года ему позвонил Кисиев З.А. и предложил встретиться. При встрече Кисиев З.А.

пояснил, что его знакомый Вязов Е.Ю. передал ему подлинник договора займа и попросил истребовать долг за квартиру. Кисиев З.А. установил Шапкину О.Е. срок возврата долга. Однако в указанный срок он не смог погасить задолженность, в связи с чем, Кисиев З.А. потребовал оформить на его имя квартиру до погашения долга. Кисиев З.А. заверил его, что после погашения долга, он вновь переоформит квартиру на него. Шапкин О.Е. вынужден был согласиться на данную сделку, поскольку Кисиев З.А. высказывал угрозы в его адрес.

28 марта 2006г., по просьбе Шапкина О.Е., Мельников Г.М. встретился с Кисиевым З.А. и они подписали договор об уступке права на долевое строительство спорной квартиры.

Через несколько дней Шапкин О.Е. встретился с Кисиевым З.А. и передал ему 20000 долларов США, в обмен, Кисиев З.А., передал ему подлинник договора займа, заключенный с Вязовым Е.Ю., при этом, Кисиев З.А. заверил истца Шапкина О.Е., что в течение месяца он перезаключит договор уступки права на долевое строительство квартиры на имя Шапкина О.Е.. Вскоре истцу Шапкину О.Е. стало известно, что Кисиев З.А. зарегистрировал право собственности на спорную квартиру на свое имя. Шапкин О.Е. обратился с заявлением в ОБЭП Промышленного РУВД о привлечении Кисиева З.А. к уголовной ответственности, однако в возбуждении уголовного дела Шапкину О.Е. было отказано.

Истец Шапкин О.Е. считает, что договор об уступке права на долевое строительство от 16.07.2004г., заключенный между Мельниковым Г.М. и Вязовым Е.Ю., договор об уступке права на долевое строительство заключенный между Мельниковым Г.М. и Кисиевым З.А. является ничтожной сделкой, так как совершена Мельниковым Г.М. и Кисиевым З.А. лишь для вида.

В последствии истец Шапкин О.Е. дополнил свои исковые требования, просил признать договор купли-продажи от 25 октября 2006 года, заключенный между Кисиевым З.А. и Яровым Д.С. ничтожным и применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Ответчик Вязов Е.Ю. представил суду письменный отзыв, в котором иск не признал и просил рассмотреть дело без его участия, указав, что 07.07.2001г., он приобрел в собственность квартиру, расположенную по адресу: г. Самара, ул. Нагорная д. 6 кв. 141, по договору долевого участия в строительстве № 50. В последствии он переуступил свое право Мельникову Г.М. при этом обе сделки осуществлялись Вязовым Е.Ю. лично, никому, в том числе и Гаганину, он полномочий на заключение каких – либо договоров относительно своей собственности не давал. При совершении переуступки Мельников Г.М. присутствовал так же лично, проявлял личную заинтересованность, действовал как покупатель. Причина, по которой он в настоящий момент отказывается от факта приобретения квартиры, ответчику неизвестна.

Ответчик Вязов Е.Ю. указал так же, что определением Промышленного районного суда г. Самары от 04.12.2006г. было установлено, что непосредственно Мельников заключил с Вязовым Е.Ю. договор о переуступки доли. Приобретенную квартиру Мельников Г.М. предоставил Шапкину О.Е. во временное пользование. Вязов полагает, что доводы истца о том, что Мельников Г.М., сделки не совершал и лично в права владения не вступал, опровергаются вступившим в силу определением от 04.12.2006г. Это обстоятельство так же объясняет, по его мнению, почему расходы на коммунальные услуги несет Шапкин О.Е. – это связано с тем, что он там фактически проживает и лично заинтересован в оказании коммунальных услуг.

Вязов Е.Ю. также указал, что Шапкин О.Е. денежные средства по договору займа от 16.07.2004г. ему не возвратил, но полагает, что правоотношения по данному договору должны быть предметом другого судебного разбирательства, к настоящему иску отношения не имеют. Ответчик Вязов Е.Ю. полагает, что исковые требования Шапкина О.Е. не подлежат удовлетворению, поскольку он не является стороной ни по одной из оспариваемых сделок, соответственно, нет оснований для признания за ним права собственности на спорную квартиру.

Ответчик Кисиев З.А. так же предоставил суду письменный отзыв, в котором иск Шапкина О.Е. не признал, указав, что 28.03.2006г. он приобрел у Мельникова Г.М. двухкомнатную квартиру № 141 в доме 6 по ул. Нагорная и полностью оплатил её стоимость, о чем было указано в п.2.3 договора. Сделка была совершена им лично с участием Мельникова Г.М. и в присутствии представителя ЗАО «КРАСС». В связи с временным отсутствием ответчика и членов его семьи в городе Самара, он разрешил временно пожить в квартире другу продавца Мельникова Г.М. – Шапкину О.Е., с условием, что все расходы по содержанию квартиры будет нести Шапкин О.Е.

Мельников Г.М. обращался в суд с заявлением о признании договора переуступки доли в строительстве, заключенного между ними, недействительным. 04.12.2006г. производство по делу было прекращено в связи с отказом Мельникова Г.М. от иска. Таким образом, ответчик Кисиев З.А. полагает, что Шапкин О.Е. с семьей, незаконно проживает в квартире, принадлежащей ему, т.е. Кисиеву З.А., силой, препятствуют в осуществлении его права собственности, в то время как сам Кисиев З.А. с женой и малолетним ребенком вынужден проживать у родителей его жены.

Ответчик Кисиев З.А. обратился в суд с иском к Шапкину О.Е. о выселении, производство по делу приостановлено до рассмотрения настоящего иска. Ответчик Кисиев З.А. указал, что он добросовестно и законно приобрел и владеет принадлежащей ему квартирой, требования Шапкина О.Е., ответчик Кисиев З.А. считает незаконными и необоснованными.

При указанных обстоятельствах, решением Промышленного районного суда г. Самары от 12.10.2007 года иски требования Шапкина О.Е. к Мельникову Г.М., Вязову Е.Ю., Кисиеву З.А., Яровому Д.С. были удовлетворены в полном объеме, был признан незаключенным договор уступки права на долевое участие в строительстве двухкомнатной квартиры по адресу: г. Самара ул. Нагорная д. 6 кв. 141 № 014 от 16 июля 2004 года между Вязовым Евгением Юрьевичем и Мельниковым Германом Михайловичем, был признан ничтожным договор уступки права на долевое участие в строительстве двухкомнатной квартиры по адресу: г. Самара ул. Нагорная д. 6 кв. 141 № 014а от 28 марта 2006 года заключенный между Мельниковым Германом Михайловичем и Кисиевым Заурбеком Ахсарбековичем, судом был признан заключенным договор уступки права на долевое участие в строительстве двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д. 6 кв. 141, с признанием судом ничтожным договор купли-продажи двухкомнатной квартиры по указанному адресу, заключенный 25.10.2006 года между Кисиевым Заурбеком Ахсарбековичем и Яровым Дмитрием Сергеевичем, за истцом Шапкиным Олегом Евгеньевичем судом было признано право собственности на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Самара ул. Нагорная д. 6 кв. 141.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 11.12.2007 года данное решение было отменено и материалы гражданского дела были направлены на новое рассмотрение в тот же суд.

При новом судебном разбирательстве представитель истца Шапкина О.Е. по доверенности Сафонова С.Ю. заявленные первоначально иски требования поддержала полностью в судебном заседании, по основаниям, изложенным в описательной части решения, просила заявленный иск удовлетворить в полном объеме, против удовлетворения встречных исковых требований, предъявленных к Шапкину О.Е. супругами Мельниковыми возражала, обосновав свои возражения доводами, изложенными в описательной части решения, просила в удовлетворении заявленных встречных требований отказать.

Представитель ответчика Мельникова Г.М. – Минькина Г.Э. иски требования Шапкина О.Е. не признала и заявила встречные иски требования в интересах Мельникова Г.М. и его супруги Мельниковой М.А. о признании договора от 28.03.2006г. об уступки права на долевое участие в строительстве, заключенного между ЗАО «Красс» с одной стороны, Кисиевым З. А. с другой стороны и, Мельниковым Г. М., с третьей стороны, ничтожным, о признании акта приема – передачи от 28.03.2006г. к договору долевого участия в строительстве №50 и договора № 014а уступки права на долевое участие в строительстве, согласно которому ЗАО №КРАСС» передало Кисиеву З. А. квартиру №141 в д.6 по ул. Нагорная в г. Самаре не состоявшимся.

Заявленные встречные иски требования Мельниковых Г.М. и М.А. обоснованы тем, что 16 июля 2004 года Мельниковым Г.М. был заключен трехсторонний договор № 014 об уступке права на долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д.6 кв.605, согласно которому к Мельникову Г.М. перешли все права и обязанности по договору № 50 от 07.07.2001 года на долевое участие.

Данный объект был введен в эксплуатацию согласно Постановления главы города Самары №3476 от 17.11.2005 года «Об утверждении акта Государственной приемочной комиссии» и актом государственной приемочной комиссии от 19 августа 2005 года.

23.12.2005 года между Мельниковым М.А. и ЗАО «КРАСС» был подписан акт приема-передачи к договору № 50 долевого участия в строительстве и договора № 014 уступки права на долевое участие в строительстве и с этого момента обязательства застройщика по договору долевого участия считаются исполненными.

Супруги Мельниковы Г.М. и М.А. считают, что договор №014а от 28.03.2006 года является ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ, т.к. данная сделка, не соответствует требованиям закона и иных правовых актов, поскольку договор был подписан в нарушение требований Федерального закона «О долевом участии в строительстве». В настоящее время они намерены сами пользоваться квартирой, а Шапкин О.Е. отказывается ее освободить.

Представитель супругов Мельниковых Г.М. и М.А. – Минькина Г.Э. иски требования Шапкина О.Е. в заявленных встречных исковых требованиях просила о признании договора от 28.03.2006 года №014а уступки права на долевое участие в строительстве, заключенный между ЗАО «Красс» с одной стороны, Кисиевым Заурбеком Ахсарбековичем с другой стороны и Мельниковым Германом Михайловичем, с третьей стороны, ничтожным и применить последствия ничтожной сделки, обязав ГУ

Федеральная регистрационная служба по Самарской области аннулировать запись №63-63-01/150/2006-320 о регистрации собственности за Кисиевым Заурбеком Ахсарбековичем на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д.6 кв.141 из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Заявленные встречные иски требования представитель супругов Мельниковых Г.М. и М.А. – Минькина Г.Э. обосновала тем, что в ходе судебного разбирательства по иску Шапкина О.Е. стало известно, что приобретенная Мельниковым Г.М. кв.141 д.6 по ул. Нагорная в г. Самаре была продана Кисиеву З.А. без согласия супруги - Мельниковой М.А., поскольку 16 июля 2004 года Мельниковым Г.М. был заключен договор №014 об уступки права на долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д.6 кв.605 с Кисиевым З.А., без получения согласия супруги Мельниковой М.А., состоящей в браке с 06 июля 1984 года с Мельниковым Германом Михайловичем.

Полагая, что в соответствии со ст. 34, ст. 35 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью и распоряжение общим имуществом осуществляется по обоюдному согласию, указывая также, что при регистрации брака и в последствии она с мужем не заключала брачного договора и соглашения о разделе имущества, до настоящего времени супруги Мельниковы Г.М. и М.А. ведут совместное хозяйство и имеют общий бюджет, после подписания 23.12.2005 года между Мельниковым Г.М. и ЗАО «КРАСС» акта приема-передачи, согласно которому ЗАО «КРАСС» передало Мельникову Г.М. квартиру №141 в д.6 по ул. Нагорная в г. Самаре и на основании данного Акта, у Мельниковой М.А. также возникло право собственности на данную квартиру, Мельникова М.А. считает, что её муж не имел права отчуждать спорную квартиру Кисиеву З.А. без ее согласия, а также отчуждать квартиру путем подписания договора переуступки права требования на долевое участие в строительстве, т.к. данные действия не соответствуют требованиям закона, Мельникова М.А. считает, что Кисиев З.А. зарегистрировал право собственности на спорную квартиру без её согласия на отчуждение спорной квартиры, находящейся в совместной собственности с Мельниковым Г.М., следовательно, договор №014а от 28.03.2006 года, в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожным, т.к. заключен с нарушением требований закона и иных правовых актов. В настоящее время Мельникова М.А. желает осуществлять свои права по владению и распоряжению спорной квартирой в соответствии со ст. 209 ГК РФ, однако, в данной квартире проживает Шапкин О.Е., который отказывается её освободить.

Представитель Мельникова Г.М. – Минькина Г.Э. также пояснила суду, что спорную квартиру Мельников в 2004 году приобрел у Вязова. 23.12.2005 г. по акту приема-передачи ЗАО «Красс» передало ему квартиру №141 д. 6 по ул. Нагорная в г. Самаре, согласно п.2 данного акта у него возникло право собственности на данную квартиру, а пунктом 4 Договора долевого участия в строительстве жилого дома было предусмотрено, что обязательства по договору долевого участия выполнены полностью, взаимных претензий стороны не имеют. Между Мельниковым Г.М. и Шапкиным О.Е. была договоренность, что после получения Шапкиным О.Е. ипотечного кредита, Мельников Г.М. продаст указанную квартиру Шапкину О.Е., однако никаких письменных соглашений между ними не заключалось. Согласно устной договоренности с 2004 года Шапкин О.Е. со своей семьей проживает в спорной квартире и несет бремя по её содержанию. В 2006 году к Мельникову Г.М. обратился Шапкин О.Е. с просьбой переоформить договор долевого строительства на Кисиева З.А.. Они вместе встретились с Кисиевым З.А. и он, Мельников Г.М., подписал договор, при этом, условия подписанного договора он не читал, поскольку они его не интересовали. Деньги при подписании договора Кисиев З.А. ему не передавал, о данных сделках его жена Мельникова М.А. ничего не знала, в браке супруги Мельниковы состоят 23 года, соглашения о разделе имущества они не заключали, ведут общий бюджет и совместное хозяйство. Квартиру Мельников Г.М. Кисиеву З.А. не передавал, а Кисиев З.А. ему деньги не передавал. О данной сделке он своей жене ничего не говорил, т.к. намерений на отчуждение спорной квартиры Кисиеву З.А. он не имел и данный договор возник в связи с тем, что было необходимо вернуть Вязову деньги по договору займа.

Ответчик Яровой Д.С. в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие, ранее пояснял, что исковые требования Шапкина О.Е., предъявленные к нему, он не признает, полагая, что требования договора купли-продажи спорной квартиры не подлежат удовлетворению, поскольку договор купли-продажи между ним и Кисиевым З.А. не заключен, так как не прошел государственную регистрацию в УФРС по Самарской области.

Ответчик Вязов Е.Ю. в судебное заседание не явился, просил дело рассмотреть в его отсутствие, иск Шапкина О.Е. не признал, по мотивам, изложенным в отзыве на исковое заявление, и в описательной части решения,

Представитель третьего лица УФРС по Самарской области в судебное заседание не явился, просил дело рассмотреть в их отсутствие.

Представитель третьего лица ЗАО «КРАСС» в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежащим образом, причины неявки суду не сообщил, представив письменный отзыв с просьбой о рассмотрении дела в его отсутствие, в котором также указано, что Шапкин О.Е. участия в долевом строительстве жилого дома № 6 не принимал, долевой взнос не оплачивал. Так же в отзыве указано, что представитель ЗАО «КРАСС» при заключении договоров всегда устанавливает личность сторон по договору, договоры подписываются ими собственноручно.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о необходимости отказа Шапкину О.Е. в удовлетворении первоначально заявленных исковых требований, в удовлетворении заявленных встречных исковых требований супругов Мельниковых в силу слудующих обтсоятельств.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, 07 июля 2001 года (л.д.6-7 т.1) между ЗАО «Красс» и Вязовым Е.Ю. был заключен договор № 50 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в г. Самаре, по ул. Нагорной с долей участия, которая соответствует двухкомнатной квартире общей площадью 55,7 кв.м. Указанный договор сторонами не оспаривается.

16 июля 2004 года (л.д. 8-9 т.1) между Мельниковым Г.М., Вязовым Е.Ю. и ЗАО «КРАСС» был заключен договор № 014 об уступке права на долевое участие вышеуказанной квартиры, согласно которому к Мельникову Г.М. перешли все права и обязанности по договору № 50 от 07.07.2001 года на долевое участие. Указанный договор сторонами также не оспаривается.

Из ответа на судебный запрос Управления Федеральной регистрационной службы № 01/020/2007-595 от 02.03.2007 года (л.д. 12 т.2) судом установлено, что 17.11.2005 года Постановлением главы города Самары №3476 «Об утверждении акта Государственной приемочной комиссии» и актом государственной приемочной комиссии от 24.03.2005 года о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию, данный объект был введен в эксплуатацию.

23.12.2005 года ЗАО «КРАСС» передало Мельникову Г.М. по акту приема-передачи квартиру №141 в д.6 по ул. Нагорная в г. Самаре (л.д. 10 т.1).

28.03.2006 г. (л.д. 41-42 т.2) заключен договор уступки права этой же квартиры между ЗАО «КРАСС», Мельниковым Г.М. и Кисиевым З.А.

17.07.2006 года Кисиевым З.А. зарегистрировано право собственности на указанную выше квартиру в Главном Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области на основании вышеуказанного договора от 28.03.2006 г. и Постановления главы города Самары № 3476 от 17.11.2005 года (л.д.57 т.2).

25.10.2006 года между Кисиевым З.А. и Яровым Д.С. был подписан договор купли-продажи спорной квартиры, который государственную регистрацию не прошел в связи с данным судебным спором.

Суду представлен отказной материал КУСП 25154/4402 по заявлению Шапкина О.Е. о том, что Кисиев З.А. путем угроз заставил переоформить договор переуступки права на долевое участие в строительстве. По данному заявлению была проведена проверка, вынесено постановление от 01.11.2006г. об отказе в возбуждении уголовного дела.

Из письменных объяснений, данных при совершении проверочных действий в ОБЭП ОВД Промышленного района г. Самары показания Шапкина О.Е., Мельникова Г.М., Поршнева В.В. ничем не отличаются от показаний данных в ходе судебного разбирательства. При даче показаний в ОБЭП Шапкин О.Е. указывал, что 15 000 долларов США он не отдал сразу, поскольку дом не был сдан в эксплуатацию. Окончательный расчет должен был состояться после оформления документов, а это затянулось до мая 2006г.

Вязов Е.Ю. при опросе в Промышленном РУВД г. Самары сообщал, что в 2003г. он заключил договор на долевое строительство на двухкомнатную квартиру. 2004году он продал квартиру Мельникову Г.М., но деньги в сумме 20 000 долларов США ему отдавал Шапкин О.Е.. На оставшуюся часть денежных средств 15 000 долларов США им был заключен договор займа со штрафом, так как сразу Шапкин О.Е. расплатиться не смог, ему надо было брать кредит. Вязов Е.Ю. указал, что он неоднократно обращался к Шапкину О.Е. с требованием передать оставшуюся часть суммы, предусмотренной договором, но Шапкин О.Е. просил его подождать. Поскольку работа Вязова Е.Ю. была связана с командировками, он попросил своего знакомого Кисиева З.А. получить у Шапкина О.Е. долг и штраф за просрочку, отдал ему подлинник договора займа. При этом, ему не было известно ни о каких угрозах в отношении Шапкина О.Е., деньги Вязову Е.Ю. не были переданы по состоянию на 26 октября 2006г., тогда как Кисиев З.А. пояснял ему, что Шапкин О.Е. деньги ему не отдал.

Суду представлено определение Промышленного районного суда г. Самары от 04.12.2006г. (л.д. 75 т.2) о прекращении производства по гражданскому делу в связи с отказом истца Мельникова Г.М. от иска к Кисиеву З.А. о признании договора об уступке права на долевое участие в строительстве от

28.03.2006г. недействительным.

Как следует из представленного договора займа со штрафом от 16.07.2004 года (л.д. 16 т.1) и выше приведенных показаний, Шапкин О.Е. выплатил за квартиру сумму в полном объеме, так как при стоимости 35 000 долларов США, 16.07.2004г., при заключении договора, он отдал Вязову Е.Ю. сумму эквивалентную 20 000 долларов США, 16.07.2004г. был заключен договор займа денег со штрафом на оставшуюся сумму 15 300 долларов США, что эквивалентно 443 700 рублям.

В соответствии с п. 2 ст.61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

В производстве Промышленного районного суда г. Самары находилось гражданское дело № 976/07 по иску Вязова Е.Ю. к Шапкину О.Е. о взыскании суммы долга и процентов по договору займа денег со штрафом от 16.07.2004г.. решение от 28.05.2007г. вступило в законную силу 15.06.2007г. (л.д. 78-79 т.2). Указанным решением установлено, что обязательство Шапкина О.Е. перед Вязовым Е.Ю. по договору займа прекращено, учитывая наличие у Шапкина О.Е. подлинника договора от 16.07.2004г. на бланке строгой отчетности серии 63 АА № 539097 и одной копии договора на обычном листе бумаги заверенной нотариусом.

В соответствии с ч. 2 ст. 408 ГК РФ кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части. Если должник выдал кредитору в удостоверение обязательства долговой документ, то кредитор, принимая исполнение должен вернуть этот документ. Нахождение долгового документа у должника удостоверяет, пока не доказано иное, прекращение обязательства. В иске Вязову Е.Ю. указанным решением суда было отказано.

Постановлением Промышленного РУВД от 01.11.2006 года об отказе в возбуждении уголовного дела (л.д. 81 т.2) установлено, что между Шапкиным О.Е. и Вязовым Е.Ю. было достигнуто соглашение о продаже спорной квартиры. На основании достигнутого соглашения Шапкин О.Е. передал Вязову Е.Ю. 20000 долларов США, остальную сумму стоимости квартиры в размере 15000 долларов США они оформили договором займа.

Показания физических лиц - ответчика по настоящему делу, полученные в соответствии с установленным УПК РФ порядком, в соответствии со ст. 71 ГПК РФ, суд расценивает в числе прочих доказательств по делу, поскольку они подтверждают, что соглашение о заключении договора об уступке права на долевое строительство заключалось между Вязовым Е.Ю. и Шапкиным О.Е., между Вязовым Е.Ю. и Мельниковым Г.М. договор уступки права на долевое участие в строительстве спорной квартиры не заключался.

Также суду были представлены предварительный договор купли-продажи квартиры по адресу: г. Самара ул. Нагорная д. № 6 от 23.06.2004 года, а также соглашение о задатке от того же числа (л.д. 77 т.2). Указанные договор и соглашение не могут быть приняты судом во внимание, поскольку не подтверждают, что они заключались с Вязовым Е.Ю. на продажу спорной квартиры.

Таким образом, судом установлено, что Шапкин О.Е. в полном объеме исполнил обязательства перед Вязовым Е.Ю. в части оплаты квартиры. В свою очередь Вязов Е.Ю. исполнил обязательство по передаче спорной квартиры Мельникову Г.М..

В силу ст. 389 ГК РФ уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной форме должна быть совершена в соответствующей форме.

В соответствии со ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Шапкиным О.Е. в обоснование первоначально заявленных требований производится лишь ссылка на показания свидетелей, вместе с тем, не представлено суду иных письменных доказательств, подтверждающих право собственности на спорную квартиру.

Заявленные встречные иски Мельникова Г.М. и Мельниковой М.А., по мнению суда, подлежат удовлетворению в полном объеме, поскольку согласно ст.12 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По вышеуказанным основаниям, суд полагает, что с момента подписания передаточного акта от 23.12.2005 года у Мельникова Г.М. возникло право собственности на данный объект недвижимого имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 11 вышеуказанного Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Исходя из смысла данной нормы следует, что 23.12.2005 года ЗАО «Красс» надлежаще исполнил свое обязательство по договору долевого участия в строительстве № 50 от 07.07.2001 г., в части обязательства перед дольщиком создать и передать объект строительства, следовательно, уступку прав по исполненному обязательству, после его реального исполнения, суд полагает невозможной.

При таких обстоятельствах суд полагает, что договор от 28.03.2006г. (л.д.41-42 т.2) уступки права на долевое участие этой же квартиры между ЗАО «Красс», Мельниковым Г.М. и Кисиевым З.А., заключенный после исполнения обязательств ЗАО «Красс» противоречит вышеуказанным нормам Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», следовательно, данный договор №014 а от 28.03.2006 года является недействительным в силу ст. 168 ГК РФ, т.к. данная сделка, не соответствует требованиям закона и иных правовых актов, ничтожна.

В соответствии с п.1 ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения.

Кроме того, на основании данного договора уступки с Мельниковым Г.М. 17.07.2006 года Кисиевым З.А. зарегистрировано в Главном управлении регистрационной службы право собственности на объект недвижимости, который ранее находился в совместной собственности с Мельниковой М.А.

Согласно ст. 34, ст. 35 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью и владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

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.

Согласно п.2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 17 Федерального закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на государственную регистрацию прав могут представляться иные документы, необходимые для государственной регистрации, в том числе нотариально удостоверенное согласие супруга для совершения одним из супругов сделки по распоряжению совместно нажитой недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения или государственной регистрации;

Судом установлено, что Мельникова М.А. так же имеет право на спорную квартиру, т.к. спорная квартира приобретена была в период брака, зарегистрированного 06.07.1984 года Промышленным ЗАГС г. Куйбышева, что подтверждается представленным свидетельством о регистрации брака серии П – ЕР № 484430.

Таким образом, Кисиев З.А. приобрел спорную квартиру и зарегистрировал за собой право собственности на указанную квартиру, которая находилась в совместной собственности, без согласия супруги Мельникова Г.М. - Мельниковой М.А., что также является нарушением вышеуказанных норм действующего законодательства.

Отсутствие воли собственника, Мельниковой М.А., связанной с выбытием владения спорным объектом недвижимого имущества, нашло своё подтверждение в ходе судебного разбирательства, исходя из вышеописанного порядка оформления ничтожной сделки по купле продаже спорного нежилого здания на имя Кисиева З.А., в связи с чем, учитывая разъяснение Конституционного Суда Российской Федерации, содержащееся в Постановлении от 21.04.2003 N 6-П "По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Склиановой, Р.М. Склиановой и В.М. Ширяева", указавшим, что защита права лица, считающего себя собственником имущества, возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 ГК Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (выбытие имущества из владения собственника помимо

его воли и др.), суд расценивает ссылку представителя супругов Мельниковых на недобросовестность приобретения обоснованной.

Предъявленные требования Мельникова Г.М. и Мельниковой М.А. об устранении препятствий в пользовании спорной квартиры также подлежат удовлетворению в соответствии со ст. 209 ГК РФ, т.к. собственник вправе по своему усмотрению распоряжаться своим имуществом.

Однако, в настоящее время Мельников Г.М. и Мельникова М.А. намерены сами пользоваться квартирой, а Шапкин О.Е. отказывается ее освободить. Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных встречных требований Мельникова Г.М. и Мельниковой М.А. о признании за ними права совместной собственности на квартиру и истребовании собственником жилого помещения из незаконного владения.

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

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Шапкину Олегу Евгеньевичу к Вязову Евгению Юрьевичу, Мельникову Герману Михайловичу, Кисиеву Заурбеку Ахсарбековичу, Яровому Дмитрию Сергеевичу, третьим лицам: ТСЖ «Нагорная-6», ЗАО «КРАСС» о признании договора об уступке права на долевое строительство не заключенным, о признании сделки ничтожной, применении последствий недействительности ничтожной сделки – отказать.

Встречный иск Мельникова Германа Михайловича, Мельниковой Марины Анатольевны к Кисиеву Заурбеку Ахсарбековичу, Шапкину Олегу Евгеньевичу, ЗАО «КРАСС», заинтересованному лицу: ГУ Федеральной регистрационной службе по Самарской области о признании договора уступки права на долевое участие в строительстве ничтожным, применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании акта приёма-передачи квартиры и договора уступки права на долевое участие в строительстве не состоявшимися, признании права совместной собственности на жилое помещение, устранении препятствий в пользовании спорной квартире и обязанности передать ключи от жилого помещения - удовлетворить.

Признать недействительным (ничтожным) договор № 14 а от 28 марта 2006 г. уступки права на долевое участие в строительстве жилого дома в виде доли, соответствующей двухкомнатной квартире № 141 в доме № 6 по ул. Нагорная в городе Самаре, заключенный между ЗАО «КРАСС», Кисиевым Заурбеком Ахсарбековичем и Мельниковым Германом Михайловичем и применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Признать акт приёма-передачи квартиры от 28 марта 2006 года к Договору № 50 долевого участия в строительстве и договору № 14 а от 28.03.2006 года уступки права на долевое участие в строительстве, заключенный между ЗАО «КРАСС» и Кисиевым Заурбеком Ахсарбековичем на передачу квартиры № 141 в доме № 6 по ул. Нагорной в городе Самаре не состоявшимся.

Истребовать из права собственности Кисиева Заурбека Ахсарбековича, 03.11.1980 года рождения, ранее зарегистрированного и снятого 27.09.2006 года с регистрационного учета по адресу: Республика Северная Осетия – Алания, город Беслан, пер. Тараненко, д. 16, документированного по паспорту гражданина Российской Федерации 90 03 532820, выданному 30.10.2003 года ОВД Администрации Правобережного района Республики Северная Осетия – код подразделения 152-011, жилое помещение, расположенное по адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д. 6, двухкомнатную квартиру № 141 на 8-м этаже, общей площадью 51,3 кв.м., жилой площадью 28,2 кв.м., в совместную собственность Мельникова Германа Михайловича, 12.12.1963 года рождения, имеющего паспорт серии 36 02 № 549043, выданный ОВД № 8 Промышленного района г. Самары 01.10.2002 года, код подразделения 633-005, зарегистрированного по адресу: г. Самара, ул. Бубнова, д. 4 кв. 20 и Мельниковой Марины Анатольевны, 19.09.1964 года рождения, имеющей паспорт серии 36 04 № 438168, выданный ОВД № 8 Промышленного района г. Самары 27.08.2003 года, код подразделения 633-005, зарегистрированной по адресу: г. Самара, ул. Бубнова, д. 4 кв. 20.

Устранить препятствия Мельникову Герману Михайловичу и Мельниковой Марине Анатольевне в пользовании жилым помещением, расположенным по адресу: г. Самара, ул. Нагорная, д. 6, квартира № 141 на 8-м этаже, общей площадью 51,3 кв.м., жилой площадью 28,2 кв.м., и обязать Шапкина Олега Евгеньевича передать Мельникову Герману Михайловичу и Мельниковой Марине Анатольевне ключи от указанного жилого помещения .

ГУ Управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области внести соответствующим записи о правах лиц, указанных в настоящем решении, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Решение может быть обжаловано в Самарский областной через Промышленный районный суд г. Самары в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Резолютивная часть решения изготовлена в совещательной комнате и оглашена сторонам 01 сентября 2008 года

С решением суда в окончательной форме стороны вправе ознакомиться 03 сентября 2008 года.

Председательствующий:

*(подпись)*

О.В. Осипов

*КОПИЯ ВЕРНА:*

*Судья:*

*Секретарь:*