

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19 октября 2010 года

Автозаводский районный суд города Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи Д ., при секретаре К рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

Э

М

к

Управлению Федеральной Регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Министерству финансов Российской Федерации, Управлению Федерального казначейства, С ., Агентству недвижимости «Гарант плюс» о взыскании материального ущерба, убытков компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Первоначально истец обратился в суд с иском к М ., АН ООО «Гарант Плюс», С ., Управлению Федеральной Регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Управлению Федерального казначейства с иском о взыскании с них расходов по приобретению квартиры в сумме 1700 000 рублей, взыскать солидарно с ответчиком убытков за арендную плату за жилое помещение в размере 44 000 рублей, компенсацию морального вреда. Свои требования истцы мотивировали тем, что между ними и ответчиком М 11 сентября 2009 года заключен договор в соответствии с которым истцы приобрели в равных долях квартиру дома 16 «а» по ул. Прыгунова г.Н.Новгорода общей площадью 45,6 кв.м., жилой 28,4 за 1 650 000 рублей. Данную сделку купли-продажи сопровождало агентство недвижимости ООО «Гарант плюс» в лице директора Д . и менеджера по продажам С ., за услуги агентства истцы оплатили денежную сумму в размере 50 000 руб. Впоследствии выяснилось, что ответчик М . не имел полномочий на совершение такой сделки, в связи с чем решением Автозаводского районного суда от 18 января 2010 г., вступившим в законную силу 06 апреля 2010 года спорная квартира истребована из владения истцов в пользу собственников Н . и Д . Истцы полагали, что в результате неосмотрительных и халатных действий представителей агентства ООО «Гарант плюс» (менеджера и директора), которые были обязаны проверить чистоту сделки купли-продажи, и содержание лицевого счета на квартиру, незаконных действий УФРС по НО не проверившего должным образом документы представленные на государственную регистрацию, а также неправомερных действий М . истцам причинены убытки в размере стоимости квартиры, которые должны быть взысканы со всех ответчиков солидарно. В связи с тем, что истцы лишились квартиры, они несут убытки в виде расходов за аренду жилья, которую оплачивают ежемесячно в сумме 11 000 руб., всего сумма ко взысканию предъявлена в размере 44 000 руб.

19
2

К участию в деле в качестве соответчиков привлечено Министерство финансов Российской Федерации.

Впоследствии истцы частично изменили исковые требования, просили взыскать с АН «Гарант плюс» неосновательное обогащение в размере 35 000 руб., с Министерства финансов РФ в возмещение вреда 1 650 000 руб., от первоначально заявленных требований истцы не отказывались, поддержали их в полном объеме. В обоснование требований к Министерству финансов истцы указали, что Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в нарушение закона при проведении государственной регистрации сделки по квартире дома 16 «а» по ул. Прыгунова не были проверены полномочия нотариуса К _____ удостоверявшего доверенности на имя Ч _____ который продал квартиру М _____ и данное бездействие явилось причиной внесения в реестр сведений не соответствующих правоустанавливающим документам. Полагают, что факт внесения в ЕГРП записей, не соответствующих закону установлен решением Автозаводского районного суда от 18 января 2010 года и по смыслу п. 3 ст. 31 ФЗ №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» свидетельствует о ненадлежащем исполнении органами, осуществляющими регистрацию прав возложенных на них обязанностей. В соответствии со ст.1069 ГК РФ истцы полагают, что ущерб должен возмещаться за счет казны РФ.

Определением от Автозаводского районного суда от (л.д.85) требования о неосновательном обогащении в сумме 35 000 руб. выделены в отдельное производство.

В отдельное производство также выделены исковые требования истцов заявленные к М _____ (л.д.84).

В судебное заседание М _____ не явилась, письменно просила рассмотреть дело в её отсутствие.

Э _____ и его представитель С _____ действующий на основании доверенности исковые требования в судебном заседании поддержали и просили их удовлетворить.

С _____ в суд не явилась, о дне, времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом.

Представитель Агентство недвижимости «Гарант плюс» - Д _____ иск не признала.

Представитель Министерства финансов Российской Федерации и Управления Федерального казначейства – М _____, действующая на основании доверенностей исковые требования не признала, пояснила, что действия регистрирующего органа не признаны незаконными в установленном порядке, вина Управления Росреестра в причинении убытков истцам не доказана. По ст. 31.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» компенсация за счет казны РФ на сегодняшний день также не подлежит взысканию в пользу истцов.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской Области Е _____ иск не признала, пояснила, что действия регистрирующего органа незаконными не признаны, отсутствует причинно следственная связь между причинением вреда и действиями регистрирующего органа. Компенсация за счет казны Российской Федерации предусмотренная ст.31.1. ФЗ №122 также не подлежит взысканию, поскольку законодательством установлены определенные действия приобретателя, которые необходимо совершить до обращения с иском в суд, однако истцами не выполнены.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, проверив материалы дела и дав оценку собранным по делу доказательствам, приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 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.

Как установлено решением Автозаводского районного суда от 18 января 2010 года, вступившим в законную силу 06 апреля 2010 года (л.д.5-17, л.д.18-23) имеющим преюдициальное значение для разрешения настоящего спора Н и Д на основании договора о безвозмездной передаче жилья в собственность от 13 ноября 2006 года получили безвозмездно в долевую собственность (по ½ доле каждая) квартиру дома № 16 «а» по ул. Прыгунова г.Н.Новгорода. 24 июня 2009 года Н предоставили её для временного проживания ранее незнакомому Ч, а последний по поддельным доверенностям выполненным от имени собственников продал квартиру М, которому УФРС по НО выдало свидетельство о государственной регистрации права собственности. 11 сентября 2009 года М продал квартиру истцам по делу, которые зарегистрировали за собой право собственности на данное жилое помещение в УФРС по НО. По факту неправомерного распоряжения спорной квартирой 19 октября 2009 года возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч.4 т. 159 УК РФ. Спорная квартира была продана Ч гражданину М по доверенностям от имени собственников, выданным нотариусом г. Москвы К, однако нотариусом г. Москвы по сведениям Московской нотариальной палаты он не значится. Вышеуказанным решением в удовлетворении исковых требований М и Э к Н и Д о признании утратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета отказано.

Встречные исковые требования Н Д удовлетворены.

Признаны недействительными в силу ничтожности доверенности выданные Н и Д на имя Ч удостоверяемые нотариусом г. Москвы К

Применены последствия недействительности ничтожного договора купли-продажи квартиры № , дома № 16 «а», по улице Прыгунова города Нижнего Новгорода, от 11.08.2009г. заключенного между Ч и М

Договор купли-продажи квартиры № , дома № 16 «а», по улице Прыгунова города Нижнего Новгорода, от 11.08.2009г. заключенный между Ч и М и дополнительное соглашение к нему от 21 августа 2009 года и государственная регистрация данного договора и соглашения признаны недействительными.

Признано недействительным свидетельство о государственной регистрации от 27.08.2009 года серия 52-АГ № 042812, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области.

Применены последствия недействительности ничтожного договора купли-продажи квартиры № , дома № 16 «а», по улице Прыгунова города Нижнего Новгорода, от 11.09.2009г. между М и М

4192

Договор купли-продажи квартиры № 25, дома № 16 «а», по улице Прыгунова
города Нижнего Новгорода от 11.09.2009г. между М
и Э
и государственная регистрация и М
договора признаны
недействительными.

Свидетельства о государственной регистрации права выданное Управлением
Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области М
и Э Х М
признаны
недействительными.

Истребовано из незаконного владения Э
М и
квартира № , дома № 16 «а», по улице
Прыгунова г. Нижнего Новгорода.
Э и М
выселены из квартиры № , дома № 16 А по
ул. Прыгунова. За Н и Д
признано право общей долевой собственности в равных долях по 1/2 доли на
данную квартиру.

В обоснование требований истцы ссылаются на незаконность действий органа,
производившего государственную регистрацию сделок.

В силу ст.196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом
требованиям.

Рассматривая иски требования истцов, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 16 и 1069 ГК вред, причиненный гражданину или
юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных
органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов,
подлежит возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны
субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования

В силу ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на
которые она ссылается как на основания своих требований и возражений...

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности,
применение которой возможно при наличии условий ответственности,
предусмотренных законом.

Проанализировав обстоятельства дела, суд полагает, что истцами не представлены
доказательства незаконности действий Управления регистрации кадастра и
картографии по НО при проведении государственной регистрации сделок купли-
продажи по квартире дома 16 «а» по ул. Прыгунова, а также ненадлежащего
исполнения данным органом возложенных на него Законом обязанностей. Само по
себе решение Автозаводского районного суда не свидетельствует о незаконности
действий регистрирующего органа. Данным судебным постановлением установлено,
что Ч продал квартиру по поддельным доверенностям М
обязанность регистрирующего органа проверять полномочия нотариуса,
удостоверившего доверенности, при проведении государственной регистрации сделок
Законом не предусмотрена. Действия (бездействия) Управления Росреестра по НО при
проведении государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права
собственности по спорной квартире не признаны незаконными. Согласно п. 3 ст. 9, п. 1
ст. 13 и п. 1 ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной
регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним" - к
компетенции органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на
недвижимое имущество и сделок с ним отнесены функции по проведению правовой
экспертизы и проверке юридической силы представленных документов.

При таких обстоятельствах, суд не находит оснований для удовлетворения требований о взыскании в пользу истцов убытков в виде стоимости приобретенной квартиры с Министерства финансов РФ и Управления Федерального казначейства.

Не основанными на Законе являются требования истцов о солидарном взыскании стоимости квартиры и убытков в виде расходов на аренду жилого помещения в сумме 44 000 рублей с Управления Росреестра, АН «Гарант плюс», С Министерства финансов в связи с чем суд отказывает в удовлетворении данных требований. Вина агентства недвижимости и его менеджера в причинении истцам убытков также не подтверждена в ходе судебного следствия допустимыми и достоверными доказательствами.

Что касается требований о компенсации выплаты за счет казны Российской Федерации за утрату права собственности на жилое помещение, то суд приходит к следующему.

Как указано выше исковые требования к М о взыскании стоимости квартиры, убытков, компенсации морального вреда выделены в отдельное производство и решение по данному делу не вынесено. В судебном заседании истец и его представитель пояснили, что до настоящего времени в ходе следствия в рамках уголовного дела фактически лицо, продавшее истцам квартиру с достоверностью не установлено, поскольку есть вероятность, что гражданин М действовал на основании поддельных документов.

В соответствии со ст. 31.1 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации.

2. Компенсация, предусмотренная пунктом 1 настоящей статьи, выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного в настоящей статье имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей.

Таким образом, указанная компенсация может быть выплачена собственнику жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, или добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение, при наличии следующих четырех условий:

- 1) указанным лицом был предъявлен в суд иск о возмещении вреда, причиненного в результате такой утраты жилого помещения (т.е. лицо, претендующее на компенсацию, должно сначала попытаться взыскать вред (убытки) с виновного);
- 2) суд удовлетворил соответствующий иск указанного лица и своим решением обязал ответчика возместить данному лицу причиненный вред (причиненные убытки);
- 3) указанное решение суда, вступившее в законную силу, не было исполнено ответчиком;
- 4) по независящим от взыскателя вреда (убытков) причинам указанное решение суда не было исполнено в принудительном порядке в течение года со дня начала исчисления срока предъявления исполнительного документа.

Таким образом, возможность данной выплаты ставится в зависимость от соблюдения вышеуказанных условий, чего по данному делу не установлено. Принимая

6

во внимание вышеизложенные мотивы, у суда отсутствуют основания для взыскания в пользу истцов разовой компенсации за счет казны Российской Федерации в предусмотренном Законом размере.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 67, 173, 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований М
Э к Управлению Федеральной Регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Министерству финансов Российской Федерации, Управлению Федерального казначейства, С
, Агентству недвижимости «Гарант плюс» о взыскании материального ущерба, убытков, компенсации морального вреда – отказать.
Решение может быть обжаловано в течение 10 дней в Нижегородский областной суд через Автозаводский районный суд г.Н.Новгорода.

Константина Верина
Федеральный судья:
Верина



Д
В