

РЕШЕНИЕ

(заочное)

Именем Российской Федерации

«02» июня 2011 года

г. Москва

Коптевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Корстин Н.В., при секретаре Безбородовой А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-295/2011 по иску Бартовой Анастасии Владимировны к Бережковой Наталье Олеговне о признании недействительным договора купли-продажи спорной квартиры, применении последствий недействительности ничтожной сделки, о взыскании денежных средств, полученных по договору купли-продажи, а также судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Бартова А.В. обратилась в суд с уточненными исковыми требованиями к ответчику о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности ничтожной сделки и обязанности ответчика Бережковой Н.О. возвратить истнице полученные по договору купли-продажи квартиры от 24.09.2010г. денежные средства в размере <данные изъяты>., а также двойную сумму задатка в размере <данные изъяты>., взыскании с ответчика судебных расходов, понесенных истцом в связи с рассмотрением дела истца, в виде затрат на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты>., затрат по оплате государственной пошлины в размере <данные изъяты>. и почтовых расходов в размере <данные изъяты>.

Свои требования истца мотивировала тем, что 24.09.2010г. между сторонами было заключено соглашение о задатке (далее Соглашение), согласно которому ответчица от истницы получила денежные средства в размере <данные изъяты>. 00 коп. в качестве задатка за продаваемую Бережковой Н.О. однокомнатную квартиру по адресу: г. Москва, <адрес>. В соответствии с п. 2 Соглашения, стороны согласовали, что до 30.09.2010г. истца обязуется купить у ответчицы квартиру за цену <данные изъяты> <данные изъяты>. Ответчица, получив от Бартовой А.В. задаток, выдала ей расписку о получении суммы задатка в размере <данные изъяты> Позже, 24.09.2010г. стороны заключили договор купли-продажи вышеуказанной квартиры в простой письменной форме, на условиях, оговоренных в Соглашении. В момент заключения договора купли-продажи стороны окончательно произвели расчет за продаваемую квартиру, зафиксировав этот факт в п.2.2. договора купли-продажи. Дополнительно Бережкова Н.О. выдала Бартовой А.В. расписку о получении <данные изъяты> руб. В момент подписания Соглашения о задатке, а также договора купли-продажи квартиры, ответчица имела при себе правоподтверждающие документы на квартиру, а также нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу квартиры, которые она лично предъявила истцу. После совершения сделки ответчица пояснила, что согласие супруга она предоставит при государственной регистрации перехода права собственности, в подтверждение чего удостоверила у нотариуса Лопатченко И.А. заявление, в котором обязалась предоставить указанный документ по первому требованию Бартовой А.В., также Бережкова Н.О. выдала истнице доверенность на регистрацию договора купли-продажи квартиры в Росеестре, удостоверенную нотариусом Лопатченко А.И., и вручила пакет документов для государственной регистрации перехода права собственности, за исключением согласия супруга. В дальнейшем ответчица стала уклоняться от исполнения требования истницы представить нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу квартиры, и прекратила с ней общение. После получения сообщения из Росеестра о приостановлении государственной регистрации сделки, истца направила в адрес

Бережковой телеграмму с требованием представить согласие супруга, которую ответчица проигнорировала, в результате чего, договор государственную регистрацию не прошел. По мнению истицы, Бережкова Н.О. путем удержания у себя согласия супруга, намеренно уклоняется от рецитации перехода права собственности по договору купли-продажи квартиры. Истица неоднократно предпринимала меры к урегулированию конфликта в досудебном порядке, однако ответчица необходимый документ так и не предоставила, в связи с чем, истица Бартова А.В. просит признать договор купли-продажи недействительным и применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Истица Бартова А.В. в судебное заседание не явилась, обеспечила явку своего представителя по доверенности адвоката Комарова С.В., который требования и доводы, изложенные в уточненном исковом заявлении поддержал, против рассмотрения дела в отсутствие ответчика в порядке заочного судопроизводства не возражал.

Ответчик Бережкова Н.О., извещенная надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась без уважительных причин. За время нахождения дела в производстве суда Бережкова Н.О. неоднократно извещалась судом по средствам почтовой и телеграфной связи, 11.05.2011г. присутствуя в судебном заседании, ознакомившись с материалам дела, исковые требования не признала, пояснила, что продавать свою квартиру за <данные изъяты>. она не хотела, при заключении сделки имела намерение взять у истицы <данные изъяты>., ее уговорили заключить договор купли-продажи, который должен был быть расторгнут после возврата денежных средств. На вопрос суда уточнила, что понимала, что подписывает договор купли-продажи квартиры, а не о залоге, подлинность своей подписи в указанном договоре она не оспаривает. Содержание договора она не читала, поскольку, документы для подписи ей подсовывали и торопили.

Учитывая изложенные обстоятельства, принимая во внимание тот факт, что судом предприняты все меры к обеспечению ответчице права на непосредственное участие в судебном заседании, однако она данным правом не воспользовалась, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчицы по имеющимся доказательствам, в порядке заочного судопроизводства.

Выслушав представителя истца исследовав письменные материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению в силу следующего:

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п.1 ст.380, п.2 ст. 381 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

В соответствии с п.1 ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с п.1 ст. 165 ГК РФ несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

В силу с п.2 ст.558 ГК РФ -договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Согласно п.1 ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины

В соответствии с п.1 ст. 166 ГК РФ - сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Судом установлено, что 24.09.2010 г. между Бартовой Анастасией Владимировной и Бережковой Натальей Олеговной было заключено Соглашение о залоге, согласно которому ответчица от истицы получила денежную сумму в размере <данные изъяты> рублей в качестве задатка за продаваемую Бережковой Н.О. однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: город Москва, <адрес>. В соответствии с пунктом 3 соглашения о задатке Бартова А.В. обязалась купить у ответчицы указанную квартиру за цену <данные изъяты> руб. до 30.09.2010 г..(л.д. 11-12) Получив от Бартовой А.В. задаток, ответчица выдала ей расписку о получении суммы в размере <данные изъяты> наличными, в присутствии свидетелей - Кирпиченкова Олега Викторовича и Мызенкова Михаила Михайловича (л.д.13). 24.09.2011г. сторонами был заключен Договор купли-продажи указанной квартиры в простой письменной форме, на условиях, согласованных сторонами в Соглашении о задатке, в соответствии с условиями данного договора, квартира продается за <данные изъяты>., на момент его заключения взаимные расчеты между сторонами произведены (л.д.14-15), в подтверждение получения денежных средств в размере <данные изъяты>. в счет оплаты за квартиру расположенную по адресу: город Москва, <адрес>, ответчица выдала Бартовой А.В. расписку в получении указанной суммы (л.д. 16)

На момент заключения договора купли-продажи, предмет договора - квартира, принадлежала ответчице, без каких-либо обременений права, что подтверждается справкой об отсутствии задолженности (л.д.18), договором купли-продажи от 13.12.2007г. (л.д.20-21), свидетельством о государственной регистрации от 20.12.2007г. (л.д.22).

24.09.2010г. Бережкова Н.О. составила нотариально удостоверенное заявление, в котором обязалась по первому требованию предоставить Бартовой А.В. нотариальное согласие на продажу квартиры от супруга Бережкова Ю.В. (л.д.23), а также выдала доверенность на регистрацию сделки в Росеестре г. Москвы (л.д. 24).

28.09.2010г. договор купли-продажи от 24.09.2010г., а также сопутствующие документы, за исключением согласия супруга, были переданы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру (л.д. 25), однако 08.10.2010г. регистрация сделки была приостановлена в связи с отсутствием нотариального согласия супруга Бережковой Н.О. на отчуждение имущества (л.д.26-27), в связи с чем, 19.11.2010г. истица в адрес ответчицы направила телеграмму с просьбой предоставить необходимый документ (л.д.28).

Тот факт, что свои обязательства Бержкова Н.О. не исполнила, согласие супруга на отчуждение спорной квартиры не предоставила, ответчица в ходе рассмотрения дела не оспаривала.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, а также нашло подтверждение собранными по делу доказательствами, что последовательностью своих действий, как то

подписание соглашения о задатке, подписание договора купли-продажи, выдача расписок и доверенности на государственную регистрацию сделки, Бережкова Н.О. выражала намерение на отчуждение в пользу Бартовой А.В. принадлежащей ей, на праве собственности, квартиры, расположенной по адресу: г. Москва <адрес>

При этом, уклонение ответчицы от предоставления истцу документов, необходимых для регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи, суд расценивает, как отказ от исполнения договора, а поскольку договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации, которая не была совершена исключительно по вине Бережковой Ю.В., в соответствии с положениями ст. 165 ГК РФ, суд признает данную сделку недействительной в связи с ее ничтожностью.

В соответствии с п.1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. . - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, суд считает обходным применить последствия недействительности сделки, взыскав с ответчицы в пользу истицы сумму, переданную по договору купли-продажи квартиры от 24.09.2010г., заключенному между сторонам, в размере <данные изъяты>.

Требования истца о взыскании с ответчицы дойной суммы задатка суд также находит обоснованными, поскольку по Соглашению о задатке Бережкова Н.О. обязалась продать Бартовой А.В. обусловленную Соглашением квартиру, вместе с тем, несмотря на подписание договора купли-продажи, сделка совершена не была, квартира в собственность истицы не поступила.

Кроме того, истцом были понесены судебные расходы в виде затрат по уплате государственной пошлины при подаче искового заявления в размере <данные изъяты>., затрат по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты>., а также почтовые расходы по, понесенные истцом в связи с извещением ответчика и досудебным урегулированием спора на общую сумму <данные изъяты>., которые, в силу ст. 98 ГПК РФ также подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст.ст.194-199, 235 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Бартовой Анастасии Владимировны к Бережковой Наталье Олеговне о признании недействительным договора купли-продажи спорной квартиры, применении последствий недействительности ничтожной сделки, о взыскании денежных средств, полученных по договору купли-продажи, а также судебных расходов - удовлетворить

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры расположенной по адресу: г. Москва <адрес> от 24.09.2010г., заключенный между Бартовой Анастасией Владимировной и Бережковой Натальей Олеговной, в связи с его ничтожностью.

Применить последствия недействительности ничтожной сделки: взыскать с Бережковой Натальи Олеговны в пользу Бартовой Анастасии Владимировны денежные средства в размере <данные изъяты>., полученные по договору купли-продажи квартиры от 24.09.2010г., а также двойную сумму задатка в размере <данные изъяты>., судебные расходы, понесенные истцом в связи с обращением в суд, в виде затрат по оплате услуг



представителя в размере <данные изъяты>., затрат по оплате государственной пошлины в размере <данные изъяты>.. а также почтовых расходов в размере <данные изъяты>

Ответчик вправе подать в суд, вынесший заочное решение, заявление об отмене заочного решения в течение 7 дней со дня получения копии решения.

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в в московский городской суд в течение 10 дней по истечении срока для подачи заявления об отмене этого решения, а в случае, если такое заявление подано, в течение 10 дней со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Мотивированное решение изготовлено 07.06.2011г.

Судья

Н.В. Корстин