

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

06 февраля 2014 года

г.Москва

Лефортовский районный суд г.Москвы в составе:
 председательствующего федерального судьи Федюниной С.В.,
 при секретаре Болговой Т.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-91/2014 по иску Лефортовского межрайонного прокурора г.Москвы в защиту интересов неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации к ООО «ВК-Смак», Ключникову Виталию Алексеевичу, Волковой Людмиле Борисовне о признании отсутствующим права собственности ООО «ВК-Смак» на квартиру, признании недействительными договоров купли-продажи квартиры в части площади помещения, применении последствий недействительности сделок, по иску ТСЖ «Красноказарменная, 3» к ООО «ВК-Смак», Волковой Людмиле Борисовне, Ключникову Виталию Алексеевичу о признании недействительным зарегистрированного права,

УСТАНОВИЛ:

Лефортовский межрайонный прокурор г.Москвы в защиту интересов неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации обратился в суд с иском к ООО «ВК-Смак», Ключникову Виталию Алексеевичу, Волковой Людмиле Борисовне, в котором просит:

- признать отсутствующим право собственности ООО «ВК-Смак» на квартиру общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326, зарегистрированное 28 сентября 2010 г., о чем внести изменения в запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-20/050/2010-449 в части площади помещения, считать верной площадь 323,9 кв.м.,
- признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 01.10.2010 г., заключенный между Волковой Людмилой Борисовной и ООО «ВК-Смак», зарегистрированный 13.10.2010 г. за №77-77-04/086/2010-199 в части площади продаваемого помещения, применить последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Волковой Людмилы Борисовны на квартиру общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, внесения изменения в запись №77-77-04/086/2010-201 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием площади приобретенного жилого помещения 323,9 кв.м.;
- признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 15.11.2010 г., заключенный между Ключниковым Виталием Алексеевичем и Волковой Людмилой Борисовной, зарегистрированный 26.11.2010 г. за №77-77-04/089/2010-992 в части площади продаваемого помещения, применить последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Ключникова Виталия Алексеевича на квартиру общей площадью 621,5 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, внесения изменения в запись №77-77-04/089/2010-995 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием площади приобретенного жилого помещения 323,9 кв.м.

В обоснование заявленных требований указывает, что решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 01.09.2010 г. по исковому заявлению Лефортовского межрайонного прокурора г.Москвы к ООО «ВК-Смак» о признании объектов недвижимости – пристроек – самовольными постройками, обязанности осуществить снос самовольных построек постановлено: признать объекты недвижимости – пристройки к

г.с.

Всего прошнуровано,
 прокуратура

заданию (три пристройки, обозначенные на экспликации БТИ красным цветом, в техническом заключении ООО «СКАН» указанные как пристройки А, Б, В, в проектной документации ООО «Стройконструкция» обозначенные литерами – А, Б, В), расположенные по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, дом 3 самовольными постройками; обязать ООО «ВК-Смак» осуществить за свой счет снос самовольных построек (трех пристроек, обозначенных на экспликации БТИ красным цветом, в техническом заключении ООО «СКАН» указанных как пристройки А, Б, В, в проектной документации ООО «Стройконструкция» обозначенных литерами – А, Б, В), расположенных по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, дом 3; в случае неисполнения решения суда в установленный срок предоставить право сноса (путем разборки, демонтажа) указанных объектов префектуре ЮВАО г.Москвы за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов. В ходе исполнения решения суда установлено, что 28 сентября 2010 года зарегистрировано право собственности ООО «ВК-Смак» на квартиру 326 по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, общей площадью 520,8 кв. м, документами-основаниями регистрации являются договор купли-продажи от 29.03.2007 г. № 443-ВаС/10/07 (кв. № 326), заключенный ООО «ВК-Смак» с ГУП г.Москвы «Московский городской Центр арендного жилья» и акты приемки законченных строительством объектов от 03.02.2007 г. года на объекты недвижимости – пристройки к заданию (три пристройки, обозначенные на экспликации БТИ красным цветом, в техническом заключении ООО «СКАН» указанные как пристройки Б, В, в проектной документации ООО «Стройконструкция» обозначенные литерами – Б, В), расположенные по адресу: г.Москва, ул. Красноказарменная, дом 3. В судебном заседании 13.08.2013 г. в ходе рассмотрения заявления Префектуры Юго-Восточного административного округа г.Москвы об изменении способа и порядка исполнения решения суда по гражданскому делу № 2-579/2010 по иску Лефортовского межрайонного прокурора г.Москвы к ООО «ВК-Смак» о признании объектов недвижимости – пристроек самовольными постройками, обязанности осуществить снос самовольных построек на вопросы суда представитель Ключникова В.А. - по доверенности Сычев В.П. пояснил, что доверителю было известно о наличии самовольных пристроек, которые на основании решения суда подлежат сносу. Представитель затруднился пояснить, являются ли самовольные пристройки частью квартиры 326, не отрицал того, что в квартире (326) была произведена реконструкция, документов о разрешении проводить реконструкцию квартиры не имеется. В соответствии с договором купли-продажи от 29.03.2007 г. № 443-ВаС/10/07 (кв. № 326), заключенным ООО «ВК Смак» с ГУП г.Москвы «Московский городской Центр арендного жилья» общая площадь продаваемого жилого помещения составляла 323,9 кв.м. Кроме того, в ходе исполнения решения суда межрайонной прокуратурой выявлен факт продажи квартиры 326 по адресу: г.Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, общей площадью 520,8 кв.м. по договору купли-продажи от 01.10.2010 г., заключенному между Волковой Людмилой Борисовной и ООО «ВК-Смак», зарегистрированному 13.10.2010 г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись №77-77-04/086/2010-201. В настоящее время зарегистрировано право собственности Ключникова Виталия Александровича на квартиру по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, общей площадью 621,5 кв.м. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права 77 АО 358450 от 08.10.2012 г. документом-основанием регистрации права собственности является договор купли-продажи жилого помещения от 15.11.2010, заключенный между Ключниковым Виталием Алексеевичем и Волковой Людмилой Борисовной, однако согласно данному договору площадь продаваемого жилого помещения составляет 520,8 кв.м. План квартиры 326, являющийся приложением к кадастровому паспорту, свидетельствует о том, что в состав квартиры 326, при отсутствии законных на то оснований, вошло помещение подвала, состоящее из 3 отдельных помещений площадью 34,2, 33 и 33,5 кв.м. Право собственности на указанные помещения

71

не приобреталось и не могло быть приобретено Волковой Л.Б. в установленном законом порядке, в связи с тем, что, согласно ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы). Присоединение к продаваемой квартире подвала многоквартирного дома привело к уменьшению размера общего имущества в многоквартирном доме, которое, исходя из нормы ч. 4 ст. 36 ЖК РФ, возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, однако общее собрание собственников не проводилось, объект общего имущества Волковой Л.Б. в пользование не передавался (л.д.88-94-т.1).

ТСЖ «Красноказарменная, 3» обратилось в суд с иском к ООО «ВК-Смак», Волковой Людмиле Борисовне, Ключникову Виталию Алексеевичу, в котором просит:

- признать недействительным, зарегистрированное 27.07.2010 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на жилую квартиру, общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за ООО «ВК-Смак»,

- признать недействительным, зарегистрированное 13.10.2010 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на жилую квартиру общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за Волковой Людмилой Борисовной,

- признать недействительным, зарегистрированное 26.11.2010 г. в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на жилую квартиру общей площадью 621,5 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за Ключниковым Виталием Алексеевичем.

В обоснование заявленных требований указывают, что возведение пристроек и регистрация ООО «ВК-Смак», Волковой Л.Б., Ключниковым В.А. права собственности на пристройки в составе жилой квартиры 326 привело к изменению размера общего имущества в многоквартирном доме и произведено без проведения общего собрания собственников помещений, нарушению прав других собственников (л.д.2-4, 6-9-т.1).

Представитель Лефортовской межрайонной прокуратуры г.Москвы Демидова А.В. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала.

Представитель ТСЖ «Красноказарменная, 3» Орлова Т.А. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала.

Ответчик Ключников В.А. в судебное заседание не явился, извещался надлежащим образом о времени и месте рассмотрения настоящих исков, его интересы по доверенности представлял Крюков С.А., который иски не признал по основаниям, указанным в возражениях на иски.

Ответчик Волкова Л.Б. в судебное заседание не явилась, извещалась надлежащим образом о времени и месте рассмотрения настоящих исков.

Представитель ответчика ООО «ВК-Смак» в судебное заседание не явился, извещался надлежащим образом о времени и месте рассмотрения настоящих исков.

Представитель третьего лица – Префектуры ЮВАО г.Москвы – по доверенности Редькина Е.Г. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала.

[Подпись]

72

Третьи лица – Управление Росреестра по Москве, Департамент культурного наследия г.Москвы в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом о времени и месте рассмотрения настоящих исков.

Суд счел возможным в соответствии со ст.167 ГПК РФ рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, при этом суд учитывал, что слушания по настоящему делу неоднократно откладывались в связи с неявкой лиц, участвующих в деле, судом были предприняты все возможные меры к извещению Волковой Л.Б., ООО «ВК-Смак» (неоднократно направлялись судебные повестки, телеграммы, судебные повестки передавались через представителей), учредителем и генеральным директором ООО «ВК-Смак» являлся Ключников В.А., представители которого принимали участие в судебных заседаниях.

Суд, выслушав явившихся лиц, исследовав и оценив письменные материалы дела, находит иски подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании и следует из представленных на запрос суда из Управления Росреестра по Москве материалов регистрационных дел:

29.03.2007 г. ГУП г.Москвы «Московский городской Центр арендного жилья» (продавец) и ООО «ВК-СМАК» (покупатель) в лице генерального директора Ключникова В.А. заключили договор № 443-ВаС/10/07 купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа (зарегистрирован в УФРС по Москве 15.07.2007 г.), из которого следует, что приобретается жилое помещение по адресу: г.Москва, Красноказарменная ул., д.3, кв.326, общей площадью 323,9 кв.м., жилой площадью 79,9 кв.м., состоящее из трех комнат (л.д.121-130-т.2).

01.10.2010 г. ООО «ВК-Смак» (продавец) в лице генерального директора Ключникова В.А. и Волкова Л.Б. (покупатель) заключили договор купли-продажи квартиры, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 13.10.2010 г., номер регистрации – 77-77-04-086-12010-199, из которого следует, что покупатель купил квартиру, находящуюся по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326, указанная квартиры состоит из пяти жилых комнат, имеет общую площадь 520,8 кв.м., жилую 134,9 кв.м. (л.д.29-30-т.2).

В вышеуказанном договоре указано: «квартира принадлежит продавцу на праве собственности, что подтверждается:

- договором купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа, составленным в простой письменной форме 29.03.2007 г. за № 443-ВаС/10/07, зарегистрированным УФРС по Москве 15.07.2007 г. за номером регистрации 77-77-20/001/2007-806, с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о государственной регистрации права собственности 27.07.2010 г. за номером регистрации 77-77-20/050/2010-449,

- свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ 648978, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 28.09.2010 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.07.2010 г. сделана запись о регистрации № 77-77-20/050/2010-449» (л.д.29-т.2).

Из материалов, представленных на регистрацию (при выдаче вышеуказанного свидетельства о государственной регистрации права 77 АМ 648978) следует, что заявители просили зарегистрировать договор купли-продажи и выдать свидетельство о государственной регистрации права и указывали общую площадь спорной квартиры – 323,9 кв.м. (июль 2010 г.) (л.д.113-116-т.2).

31.08.2010 г. ООО «ВК-Смак» обращалось в Управление Росреестра по Москве с заявлением о внесении изменений в запись в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним и о повторной выдаче свидетельства о государственной регистрации права (л.д.231-233-т.1), в котором указано, что обращаются с заявлением на основании кадастрового паспорта помещения от 16.08.2010 г., выданного ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», в связи с внесением изменений в

[Handwritten signature]

площадь : вместо 323,9 кв.м. указать 520,8 кв.м., в связи с изменением технических характеристик объекта недвижимости (общая площадь).

В вышеуказанном свидетельстве указано, что документами основаниями являются:

- договор купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа от 29.03.2007 г. № 443-ВaC/10/07, дата регистрации 15.06.2007, № 77-77-20/001/2007-806,

- акт приемки законченного строительства объекта от 03.02.2007,

- акт приемки законченного строительства объекта от 03.02.2007,

и в графе объект права значится общая площадь – 520,8 кв.м. (л.д.29-т.2).

В акте приемки законченного строительства от 03.02.2007 г. указано, что представитель инвестора ООО «ВК-СМАК» - генеральный директор Ключников В.А. и заказчик ООО «ВК-СМАК» - генеральный директор Ключников В.А. установили, что заказчиком предъявлен к приемке законченный строительством – пристройка с литером «А» по адресу: ул.Красноказарменная, дом 3, строительство осуществлялось генеральным подрядчиком, выполняющим строительные-монтажные работы, проектная документация на строительство разработана проектной организацией ООО «Стройконструкция», предъявляемый к приемке – пристройка с литером «А» по адресу: ул.Красноказарменная, дом 3, существующие кирпичные стены и пристроенные монолитные керамзитобетонные, общая площадь пристройки «А» - 85,3 кв.м, габариты – 6,0x16,0, объект выполнен в соответствии с утвержденной документацией и требованиями нормативных документов, подготовлен к вводу в эксплуатацию и принят (л.д.273-274-т.1).

В другом аналогичном акте приемки законченного строительства объекта от 03.02.2007 г. указана пристройка с литером «Б» по указанному адресу, общая площадь пристройки «Б» - 117,2, габариты – 6,0x21,0 (л.д.275-276-т.2, 197-199-т.1).

В другом аналогичном акте приемки законченного строительства объекта от 03.02.2007 г. указана пристройка с литером «В» по указанному адресу, общая площадь пристройки «В» - 89,4, габариты – 6,0x16,0 (л.д.194-196-т.1).

Анализируя вышеуказанные документы, суд отмечает, что в них не имеется каких-либо сведений о строительных работах, связанных со спорным объектом, то есть с квартирой № 326, указанные документы не содержат описания недвижимого имущества, а именно квартиры № 326 в доме 3 по ул.Красноказарменной в г.Москве.

Решением Лефортовского районного суда г.Москвы от 01.09.2010 г. пристройки к зданию (три постройки, обозначенные на экспликациях БТИ красным цветом, в техническом заключении ООО «СКАН» указанные как пристройки А, Б, В, в проектной документации ООО «Стройконструкция» обозначенные литерами – А, Б, В), расположенные по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, дом 3 признаны самовольными постройками (л.д.253-260-т.1).

Из расписок о получении документов на государственную регистрацию от 02.10.2010 г., 04.10.2010 г., и приложенных документов (л.д.27-64, 1-26-т.2) следует, что каких-либо иных документов, подтверждающих изменение площади вышеуказанной квартиры с 323,9 кв.м. на 520,8 кв.м. не предоставлялось.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно ст.13 вышеуказанного Закона, государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;

44

- правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки и установление отсутствия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации права или ее приобретения в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

В силу ст.18 Закона, документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации права на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Из «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ следует, что реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройки, перестройки, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу ст.51 Градостроительного кодекса РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей, и в силу ст.55 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкцию объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответственно построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Учитывая, вышеизложенное, а именно, что в договоре купли-продажи квартиры № 326 от 29.03.2007 г. указана общая площадь квартиры - 323,9 кв.м., в договоре купли-продажи квартиры от 01.10.2010 г. указана общая площадь квартиры - 520,8 кв.м., в силу действующего законодательства при проведении правовой экспертизы документов при государственной регистрации проверяется законность сделки и установление отсутствия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации права или ее приобретения в соответствии с настоящим Федеральным законом, внесение записей в Единый государственный реестр права на недвижимое имущество возможно только при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав, в данном случае каких-либо правоустанавливающих документов, подтверждающих увеличение площади объекта в установленном законом порядке на регистрацию не предоставлялось, акты приемки законченного строительства объекта от 03.02.2007 г. не подтверждают увеличение площади именно квартиры № 326 и не содержат описания объекта (кв.326), следовательно регистрация права и сделок с объектом – квартирой (№ 326) общей площадью 520,8 кв.м. не может являться законной, так как общая площадь объекта

составляла – 323,9 кв.м., кадастровый паспорт помещения, не является правоустанавливающим документом, устанавливающим наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничения прав на недвижимое имущество, включение в состав квартиры помещений, ранее не входивших в состав квартиры, привело к изменению внешних границ объекта недвижимости, каких-либо разрешений на реконструкцию объекта, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию на регистрацию не предоставлялось, при таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что требования о признании отсутствующим права собственности ООО «ВК-Смак» на квартиру общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326, зарегистрированного 28 сентября 2010 г., о внесении изменений в запись в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-20/050/2010-449 в части площади помещения, считать верной площадь 323,9 кв.м., о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 01.10.2010 г., заключенного между Волковой Людмилой Борисовной и ООО «ВК-Смак», зарегистрированного 13.10.2010 г. за №77-77-04/086/2010-199 в части площади продаваемого помещения, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Волковой Людмилы Борисовны на квартиру общей площадью 520,8 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, внесения изменения в запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием площади приобретенного жилого помещения 323, 9 кв. м. подлежат удовлетворению.

Как установлено в судебном заседании 15.11.2010 г. Волкова Л.Б. (продавец) и Ключников В.А. (покупатель) заключили договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326, общей площадью 520,8 кв.м., зарегистрированный в Управлении Росреестра по Москве 26.11.2010 г. за № 77-77-04/086/2010-199 (л.д.240-241-т.1).

21.09.2012 г. Ключников В.А. обратился в Управление Росреестра по Москве с заявлением о повторной выдаче свидетельства о государственной регистрации права и внесении изменений в запись Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним по вышеуказанной квартире, где сам указал общую площадь – 520,8 кв.м. (л.д.131-134-т.1) и представил кадастровый паспорт от 13.09.2012 г., выданный ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», в котором указана общая площадь помещения – 621,5 кв.м., планы и экспликации помещений от 13.09.2012 г. (л.д.122-127-т.1).

Как следует из плана квартиры и экспликации площади квартиры № 326, д.3, по ул.Красноказарменной в г.Москве в ее состав вошел в том числе и подвал (л.д.125-126-т.1).

На основании вышеуказанных документов произведена государственная регистрация.

На л.д.121-т.1, на расписке в получении документов на государственную регистрацию имеется отметка о том, что 08.10.12 г. по доверенности от Ключникова В.А. – Сапон С.С. получил свидетельство 77-АО 358450, КУВС (книга учета выдачи свидетельств) 77-77-05/032/2012-887.

Внесение изменений в запись ЕГРП по вышеуказанной квартире на основании представленных в Управление Росреестра по Москве документов – кадастрового паспорта, плана и экспликации помещения, в результате которой площадь квартиры изменилась с 520,8 кв.м. – на 621,5 кв.м., суд не может считать выполненной в соответствии с законом, поскольку кадастровый паспорт, план и экспликация не являются правоустанавливающими документами, устанавливающими наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение прав на недвижимое имущество, включение в состав квартиры помещений, ранее не входивших в состав квартиры, привело к изменению внешних границ объекта недвижимости, каких-либо разрешений на реконструкцию

объекта, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию на регистрацию не предоставлялось, при таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что требования о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 15.11.2010 г., заключенного между Ключниковым Виталием Алексеевичем и Волковой Людмилой Борисовной, зарегистрированного 26.11.2010 г. за №77-77-04/089/2010-992 в части площади продаваемого помещения, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Ключникова Виталия Алексеевича на квартиру общей площадью 621,5 кв. м. по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, внесения изменения в запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием площади приобретенного жилого помещения 323, 9 кв. м. подлежат удовлетворению, на основании ст.168 ГК РФ, как сделка не соответствующая требованиям закона, поскольку указанная в договоре общая площадь квартиры – 520,8 кв.м., и внесение изменений в ЕГРП и выдача свидетельства о государственной регистрации права на вышеуказанную квартиру общей площадью – 621,5 кв.м. произведены незаконно, общая площадь приобретаемой по сделкам квартиры – 323,9 кв.м., и поскольку предыдущая сделка также является недействительной в части площади квартиры.

Доводы представителей Ключникова В.А. о том, что прокурор является ненадлежащим истцом по заявленным требованиям о признании отсутствующими прав собственности ответчиков на спорный объект недвижимости, что прокурор вышел за пределы полномочий, представленных ему законом, указанных в статье 45 ГПК РФ, прокурором заявлены требования в отношении отсутствующего предмета спора, был осуществлен снос построек по исполнительному производству, прокурором незаконно заявлены требования к Волковой Л.Б. и Ключникову В.А. о применении последствий недействительности сделки в виде признания права на спорный объект недвижимости отсутствующим не могут являться основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку регистрацией права собственности на объект, являющийся самовольной постройкой, с присоединением подвала, нарушены права неопределенного круга лиц, в интересах которых обращается прокурор, на доступ к объекту культурного наследия, право, которое не возникло в силу закона, не должно быть зарегистрировано, а в случае регистрации может быть оспорено путем признания его отсутствующим, согласно п.52 Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения и может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим, в данном случае в части площади квартиры, и в силу ст.12 ГК РФ признание отсутствующим зарегистрированного права в части площади квартиры приведет к восстановлению положения, существующего до нарушения права.

Как установлено в судебном заседании в доме по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, дом 3 создано ТСЖ «Красноказарменная, 3».

Согласно п.1 ст.135 ЖК РФ товарищество собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.7 ст.138 ЖК РФ Товарищество собственников жилья обязано принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

Как следует из поэтажного плана и экспликации на квартиру (№ 326) в состав квартиры включены помещения, ранее не входившие в состав квартиры, что привело к изменению внешних границ объекта недвижимости, в том числе за счет общего имущества многоквартирного дома (подвала), каких-либо решений ТСЖ по вопросу согласованности присоединения подвала или других-помещений к квартире (№ 326) ТСЖ не принималось, регистрация права собственности на квартиру общей площадью 520,8 кв.м., а затем на квартиру площадью 621,5 кв.м., не может являться законной, нарушает права собственников дома по распоряжению общим имуществом дома, при таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что требования ТСЖ «Красноказарменная, 3» о признании недействительным, зарегистрированного 27.07.2010 г. (запись № 77-77-20/050/2010-449) в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности на жилую квартиру, общей площадью 520,8 кв.м., этаж 1, адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за субъектом права – ООО «ВК-СМАК», о признании недействительным, зарегистрированного 13.10.2010 г. (запись № 77-77-04/086/2010-20) в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности на жилую квартиру, общей площадью 520,8 кв.м., этаж 1, адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за субъектом права – Волковой Людмилой Борисовной, о признании недействительным, зарегистрированного 26.11.2010 г. (запись № 77-77-04/089/2010-995) в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности на жилую квартиру, общей площадью 621,5 кв.м., этаж 1, адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за субъектом права – Ключниковым Виталием Алексеевичем подлежат удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Иск Лефортовского межрайонного прокурора г.Москвы удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности ООО «ВК-Смак» на квартиру общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326, зарегистрированное 28 сентября 2010 г., о чем внести изменения в запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-20/050/2010-449 в части площади помещения, считать верной площадь 323,9 кв.м.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 01.10.2010 г., заключенный между Волковой Людмилой Борисовной и ООО «ВК-Смак», зарегистрированный 13.10.2010 г. за №77-77-04/086/2010-199 в части площади продаваемого помещения, применить последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Волковой Людмилы Борисовны на квартиру общей площадью 520,8 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, внесения изменения в запись №77-77-04/086/2010-201 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием площади приобретенного жилого помещения 323,9 кв.м.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 15.11.2010 г., заключенный между Ключниковым Виталием Алексеевичем и Волковой Людмилой Борисовной, зарегистрированный 26.11.2010 г. за №77-77-04/089/2010-992 в части площади продаваемого помещения, применить последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Ключникова Виталия Алексеевича на квартиру общей площадью 621,5 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 326, внесения изменения в запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произведенной на основании заявлений от 21.09.2012 г. № 05/068/2012-457, № 05/068/2012-459, с указанием площади приобретенного жилого помещения 323,9 кв.м.

Иск ТСЖ «Красноказарменная, 3» удовлетворить.

Признать недействительным, зарегистрированное 27.07.2010 г. (запись № 77-77-20/050/2010-449) в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на жилую квартиру, общей площадью 520,8 кв.м., этаж 1, адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за субъектом права – ООО «ВК-СМАК».

Признать недействительным, зарегистрированное 13.10.2010 г. (запись № 77-77-04/086/2010-20) в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на жилую квартиру, общей площадью 520,8 кв.м., этаж 1, адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за субъектом права – Волковой Людмилой Борисовной.

Признать недействительным, зарегистрированное 26.11.2010 г. (запись № 77-77-04/089/2010-995) в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на жилую квартиру, общей площадью 621,5 кв.м., этаж 1, адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3, кв.326 за субъектом права – Ключниковым Виталием Алексеевичем.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца в апелляционном порядке.

Федеральный судья

С.В.Федюнина

КОПИЯ ВЕРНА
Судья _____
Секретарь

ККЗ ДДМ

.СОМ