

Приложение

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Темрюк

19 марта 2007 года

Темрюкский районный суд Краснодарского края в составе:  
председательствующего судьи Поломошновой Т.В.  
при секретаре Демченко О.В.,  
с участием представителей истца Квасско А.И. по доверенности Никоноровой А.В.,  
Киселевой М.А., представителя истца Головченко А.С. по доверенности Головченко Е.Н  
представителя ответчика – ОАО «Порт Кавказ» по доверенности Ларина Н.А.,  
представителя - ОАО «Труженик моря» по доверенности Суржанской В.В., адвоката  
Ильковской О.С., представившей удостоверение адвоката № 469, ордер № 351077 от  
22.01.2007 г.,  
представителя Темрюкского филиала Краснодарского краевого учреждения юстиции по  
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Саенко  
Е.Е.,  
представителя ОАО «Лиманное» по доверенности Бурун Л.К.  
представителя Запорожской сельской администрации по доверенности Колодиной Н.Г.,  
представителя «Крайтехинвениаризации» по доверенности Томченко С.Г.,  
представителя администрации Темрюкского района по доверенности Ус Е.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Квасско А.И.,  
Головченко А.С. к ОАО «Порт Кавказ» о признании частично недействительным  
свидетельства о праве собственности, а также встречный иск ОАО «Порт Кавказ» к  
Квасско А.И. , Головченко А.С. о признании недействительным договоров купли-  
продажи квартир и применении последствий недействительности ничтожной сделки

**УСТАНОВИЛ:**

Квасско А.И., Головченко А.С. обратились в суд с иском о признании частично недействительным свидетельства о праве собственности ОАО «Порт Кавказ» на здание общежития, расположенного по адресу: п. Коса-Чушка Темрюкского района Краснодарского края, ул. Железнодорожная № 6 и восстановлении разрушенной ответчиком крыши в указанном здании над их квартирами. В обоснование своих требований указали, что они стали собственниками спорных квартир в общежитии, по вышеуказанному адресу на основании договоров купли-продажи с рыболовецким колхозом «Труженик моря», заключенными в октябре 1992 года. Договоры были заключены в соответствии с требованиями закона, действовавшего на тот период.

В судебном заседании истцы уточнили и изменили свои требования, просили исключить требование, обязывающее ответчика о восстановлении крыши в спорном общежитии. Просили признать частично недействительным – свидетельство о государственной регистрации права серии 23-АБ № 014443 от 25 декабря 2003 года, выданное ОАО «Порт Кавказ» в части квартиры № 3, по ул.Железнодорожной, 6, находящейся в общежитии в пос.Коса Чушка Темрюкского района Краснодарского края общей площадью 45,6 кв.м., состоящей из двух жилых комнат и квартиру № 4, в общежитии по адресу пос. Коса Чушка Темрюкского района Краснодарского края, ул. Железнодорожная, № 6, состоящей из двух жилых комнат и кухни общей площадью 63,1 кв.м., а всего общей площадью 108,7 кв.м. Также внести изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись № 23-01.44-2.20.2003.261, уменьшив право собственности ОАО «Порт Кавказ» в общежитии площадью 769,6 кв.м. до 660,9 кв.м.

ОАО «Порт Кавказ» предъявил к Квасско А.И., Головченко А.С. встречное исковое

требование о признании недействительными договоров купли-продажи спорных квартир и применении последствий недействительности ничтожной сделки. В обоснование своих требований истец по встречному иску указал, что сделка по купле-продаже квартир Квасско А.И. и Головченко А.С. у рыбоколхоза «Труженик моря» не была зарегистрирована в БТИ Темрюкского района в установленном законом срок.

Истцы по основному иску Квасско А.И. и Головченко А.С. заявили ходатайство о применении последствий пропуска срока исковой давности по встречному иску ОАО «Порт-Кавказ».

В судебном заседании представители истцов Никонорова А.В., Головченко Е.Н поддержали доводы, изложенные в искомом заявлении, ссылаясь на те же обстоятельства, а также пояснили, что спорные квартиры № 3, № 4 по адресу: п. Кося Чушка Темрюкского района, Краснодарского края, ул. Железнодорожная, № 6 были приобретены Квасско А.И. и Головченко А.С. у рыбоколхоза «Труженик моря» по договорам купли-продажи от 22.10.1992 года, которые были надлежащим образом оформлены в 1992 году и в том же году зарегистрированы в Запорожской сельской администрации. Оплата за квартиры была произведена в кассу рыбоколхоза в 1992 году. На момент оплаты истцы проживали в спорных квартирах как наниматели, после оплаты как собственники. Право собственности на купленные квартиры истцами было зарегистрировано в БТИ Темрюкского района 27.09.1999 г.

Представитель ответчика ОАО «Порт Кавказ» Ларин Н.А. исковые требования по основному иску не признал. В обоснование своих возражений указал, что ОАО «Порт Кавказ» является единоличным собственником спорного общежития в целом на основании свидетельства о государственной регистрации права. На момент продаж спорных квартир истцам, на эти квартиры уже имелся собственник в лице АО «Лиманное», который купил все здание общежития по договору купли-продажи от 24.06.1992 года, заключенного между АО «Лиманное» (ныне ОАО «Лиманное») и рыбоколхозом «Труженик моря». Просил в иске отказать.

В обоснование требований ОАО «Порт Кавказ» по встречному иску представитель указал, что хотя Квасско А.И. и Головченко А.С. совершили сделку купли-продажи спорных квартир, но не приняли мер к государственной регистрации сделки. Согласно ст. 558 ГК РФ договор купли-продажи квартир подлежит обязательной государственной регистрации. Документы, на основании которых заключались спорные договоры, были оформлены ненадлежащим образом.

Представитель ОАО «Труженик моря» Ильковская О.С. требования истца поддержала в полном объеме и пояснила, что договоры купли-продажи на спорные квартиры были заключены рыбоколхозом «Труженик моря» (ныне ОАО «Труженик моря») с истцами 22.10.1992 года, оформлены надлежащим образом. Квартиры были проданы соответственно с решением правления рыбоколхоза «Труженик моря», основанное в постановлении Правительства РФ № 86 от 29 декабря 1991 года «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». В постановлении в п.6 указано, что колхозам предоставлено право продать принадлежащий им жилой фонд. На момент заключения договоров, истцы проживали в спорных квартирах как наниматели, других договоров рыболовецкого колхозом ни с кем не заключалось. Договор купли-продажи между АО «Лиманное» и рыбоколхозом «Труженик моря» от 24.06.1992 года, на который ссылается представитель ОАО «Порт-Кавказ», колхозом не заключался и денежные средства в уплату по данному договору на расчетный счет рыбоколхоза «Труженик моря» от АО «Лиманное» не поступали. Во встречном иске просила отказать. ОАО «Труженик моря» признает факт совершения указанных сделок.

Представитель Запорожской сельской администрации по доверенности Колодин Н.Г. пояснила, что на момент регистрации договоров купли-продажи в 1992 году действовал Гражданский Кодекс РСФСР, принятый в 1964 году. Согласно ст.239 ГП РСФСР договор купли-продажи жилого помещения в сельском населенном пункте долже-

быть совершен в письменной форме и зарегистрирован в сельском Совете. Договоры купли-продажи Квасско и Головченко с рыбколхозом «Труженик моря» соответствовали требованиям ГК и была произведена их регистрация в сельском Совете. В сельском Совете на момент регистрации договоров имелись сведения о принадлежности общежития в пос.Коса Чушка рыбколхозу «Труженик моря». Каких-либо документов, подтверждающих принадлежность спорных квартир другим собственникам, в Запорожском сельском Совете, не было. Просила удовлетворить иск Квасско и Головченко, во встречном иске просила отказать.

Представитель Темрюкского филиала Краснодарского краевого Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Саенко Е.Е. исковые требования поддержала, во встречном иске просила отказать.

Представитель «Крайтехинвентаризации» по доверенности Томченко С.Г., исковые требования поддержал, во встречном иске просил отказать.

Представитель ОАО «Лиманное» по доверенности Бурун Л.К.. просила отказать в требованиях по основному иску, удовлетворить требования по встречному иску.

Представитель ОАО «Порт-Кавказ-Южный район» в судебное заседание не явился, просил дело рассмотреть в его отсутствие.

Представитель Темрюкской администрации Ус Е.В. в судебное заседание не явился, о времени с месте судебного заседания извещен надлежащим образом, о причинах не явки суду не сообщил.

Третье лицо Квасско Н.А в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания, извещена надлежащим образом, просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Третье лицо Киселев А.Л. в судебное заседание не явился о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, просил дело рассмотреть в его отсутствие.

Выслушав стороны, представителей третьих лиц, свидетелей, исследовав материалы, суд приходит к выводу о том, что заявление истцов по первоначальному иску к ОАО «Порт Кавказ» подлежит удовлетворению, а во встречном иске следует отказать.

Как следует из материалов дела, между рыбколхозом «Труженик моря» (правоприемник ОАО «Труженик моря») /л.д.26/ и истцами Квасско А.И. и Головченко А.С. 22.10.1992 года были заключены договоры купли-продажи на спорные квартиры /л.д.7, 8/. Согласно п.2 указанных договоров, расчет истцов с продавцом был произведен полностью до заключения договора. Данный факт ОАО «Тружеником моря» не оспаривается. Доводы ответчика, о том, что расчет между сторонами по договору не произведен, так как не представлены надлежаще заверенные приходные ордера и кассовая книга, суд считает несостоятельными, ввиду урегулирования данных вопросов в договоре от 22.10.1992 года, согласно которым оплата истцами произведена до подписания спорных договоров, а также в соответствии с Перечнем типовых документов в учреждениях организациях и предприятиях с указанием сроков хранения, утвержденного начальником Главного архивного управления при Совете Министров СССР от 15.08.1988 года, (представленных истцами) и предусматривающих, что кассовые и банковские документы хранятся три года, следовательно, до настоящего времени не сохранились.

В судебном заседании установлено, что договоры купли-продажи квартир № 3 и № 4 от 22.10.1992 года в общежитии по адресу: Темрюкский район, пос.Коса Чушка, ул.Железнодорожная, д.6 между Квасско А.И. и рыбколхозом «Труженик моря» и Головченко А.С и рыбколхозом «Труженик моря» совершены в соответствии с п.6 постановления Правительства РФ № 86 от 29 декабря 1991 года «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», на основании решения правления рыбколхоза «Труженик моря», в письменной форме, подписаны надлежащими лицами, в них присутствуют все

существенные условия договоров. Договор между Квасско А.И. и рыбколхозом «Труженик моря» зарегистрирован в реестре Запорожского сельского Совета за № 1134. Договор между Головченко А.С. и рыбколхозом «Труженик моря» зарегистрирован в реестре Запорожского сельского Совета за № 1135. Оба договора удостоверены заведующей общим отделом Запорожского сельского Совета Темрюкского района Краснодарского края Кузьменко Н.Г. При подписании договоров установлены личности и полномочия сторон. Взыскана государственная пошлина за регистрацию сделки. Фактически сделки также исполнены. Произошла оплата со стороны покупателей в установленной договорами сумме, что подтверждается договорами купли-продажи от 22.10 1992 года. Передача квартир фактически состоялась, так как покупатели проживали в купленных квартирах ранее как наниматели, продолжали проживать после совершения сделки купли-продажи. Регистрация права собственности на квартиры в органах БТИ была произведена покупателями 27 сентября 1999 года, что также не противоречит действующему законодательству.

Доводы ответчика о том, что истцы Квасско А.И. и Головченко А.С. не являются собственниками спорных квартир № 3, № 4 в здании общежития, в связи с ненадлежащей регистрацией договоров, суд считает несостоятельными, так как регистрация договоров в тот момент регулировалась ст.239 ГК РСФР, в соответствии с которой договор купли-продажи жилого дома, части дома, находящегося в сельском населенном пункте, должен быть совершен в письменной форме и зарегистрирован в исполнительном комитете сельского Совета народных депутатов.

Согласно ст. 4 Федерального Закона 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» действия данного закона обратной силы не имеет, и на сделки, совершенные в 1992 году, свое действие не распространяется. Следовательно, ссылка ответчика на отсутствие регистрации договоров в органах юстиции является несостоятельной, поскольку на территории Темрюкского района органы юстиции осуществляют свою деятельность с 2000 года.

Представитель третьего лица – Отдела федеральной регистрационной службы Темрюкскому району Главного управления ФРС по Краснодарскому краю Саенко И. в судебном заседании подтвердила, что в Темрюкском районе учреждение юстиции начало осуществлять регистрацию сделок купли-продажи в октябре 2000 г. Представители Анапского филиала приезжали в Темрюк дважды в неделю, начиная с марта 2000 года. До этого времени зарегистрированными в установленном порядке признаются сделки купли-продажи, зарегистрированные органами Темрюкского района. Так как истцами Квасско и Головченко право собственности на купленные квартиры в общежитии зарегистрировано в Темрюкском бюро технической инвентаризации 27 сентября 1999 года, их сделки полностью соответствуют закону.

В судебном заседании Томченко В.Г., представитель Филиала государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Крайтехинвентаризация» Темрюкскому району, являющемуся правопреемником Темрюкского бюро технической инвентаризации, пояснил, что вплоть до марта 2000 года в Темрюкском районе регистрацию договоров по купле-продаже недвижимого имущества и сделок с ним осуществляло Темрюкское бюро технической инвентаризации. Согласно данным «Крайтехинвентаризации» по Темрюкскому району собственниками спорных квартир значатся Головченко А.С., Квасско А.И.

Свидетель Корниенко В.П. суду пояснил, что в 1992 году работал председателем рыболовецкого колхоза «Труженик моря», в соответствии с действующим законодательством рыбколхоз осуществлял продажу квартир лицам, проживающим в жилом фонде и принадлежащем рыбколхозу, по остаточной стоимости. Продажа квартир от имени рыбколхоза занималась Суржанская В.В. Из общежития находящегося по адресу п.Коса Чушка Темрюкского района Краснодарского края, у

Железнодорожная, № 6 были проданы две квартиры № 3 и № 4 согласно договора купли продажи в 1992 году Квасско А.И., Головченко А.С. От них поступили деньги в кассу рыбколхоза, они же являлись нанимателями спорных квартир. Договор с АО «Лиманное» от 24.06.1992 года рыбколхоз «Труженик моря» никогда не заключал, на общем собрании вопрос об отчуждении имущества, в том числе и общежития, никогда не решался и спорное общежитие не продавалось, так как там проживали люди. Деньги на расчетный счет рыбколхоза от АО «Лиманное» за проданное имущество рыбколхоза, в том числе и за общежитие, не поступали.

Свидетель Зудина Л.П. суду пояснила, что в 1992 году работала главным бухгалтером рыбколхоза «Труженик моря». Она и в настоящее время работает главным бухгалтером ОАО «Труженик моря». Зудина Л.П. показала, что две квартиры № 3 и № 4 в общежитии были проданы в 1992 году проживающим там людям, Квасско и Головченко, которые являлись нанимателями этих квартир. Деньги были оплачены наличными в кассу предприятия. Что касается договора купли-продажи от 24.06.1992 года между рыбколхозом «Труженик моря» с АО «Лиманное», на который ссылается ответчик, то такого договора не заключалось. Деньги от ОАО «Лиманное» за якобы проданный рыбколхозом рыбцех на косе Чушка в размере 2816000 (Два миллиона восемьсот шестнадцать тысяч) рублей рыбколхозу «Труженик моря», не поступали.

Доводы ответчика по основному иску о том, что на момент продажи спорных квартир № 3, № 4 Квасско и Головченко рыбколхозом «Труженик моря» в общежитии в п. Коса-Чушка Темрюкского района по ул. Железнодорожная, № 6, уже имелся собственник АО «Лиманное» на основании договора купли продажи от 24.06.1992 года, а также была произведена оплата за спорное общежитие, не подтверждаются материалами дела. Договор купли-продажи между рыбколхозом «Труженик моря» и АО «Лиманное» от 24.06.1992 года не представлен, сведения о его регистрации отсутствуют, что ставит под сомнение сам факт заключения подобного договора. Исходя из представленных ОАО «Порт Кавказ» документов, а именно счет-фактуры № 61 от 26.06.1992 года, реестра чеков № 4 от 30.09.1992 г., платежного поручения № 40 от 29.09.1992 года на сумму 2816-00 (Два миллиона восемьсот шестнадцать тысяч) рублей, не представляется возможным сделать однозначный вывод о том, в чей адрес и за что были произведены платежи. Так, в платежном поручении № 40 от 29.09.1992 года в графе назначение платежа указано «за финансирование чека России», нет ссылок ни на договор, ни на счет по сделке купли-продажи, отсутствуют печать и подпись отправителя платежа. Нет указаний на оплату именно по сделке купли-продажи рыбцеха на косе Чушка между АО «Лиманное» и рыбколхозом «Труженик моря» и в других представленных суду документах. В то же время допрошенные в судебном заседании Корниенко В.П., работавший в 1992 году директором рыбколхоза «Труженик моря», и главный бухгалтер Зудина Л.П. не подтвердили факт поступления денег на расчетный счет рыбколхоза от ОАО «Лиманное».

Истцом по встречному иску не доказаны обстоятельства на которые он ссылается.

Кроме того, согласно ст. 198 ГК РФ требование о защите нарушенного права принимаются к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Ответчик по встречному иску заявил ходатайство о применении последствий пропуска исковой давности.

Суд, оценивая в совокупности доказательства по делу, пояснения сторон, принимая во внимание, что истец по встречному иску не представил суду никаких достоверных доказательств уважительности пропуска срока обращения в суд с заявлением о признании договоров купли-продажи между Квасско и Головченко и рыбколхозом «Труженик моря» в 1992 году недействительными, а указанные истцом обстоятельства пропуска срока по

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, руководствуясь указанной статьей, следует взыскать с ОАО «Порт-Кавказ» в пользу Квасско А.И., Головченко А.С. судебные расходы на оплату госпошлины в размере, 400 рублей.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по письменному ходатайству суд присуждает другой стороне расходы на оплату представителя в разумных пределах, руководствуясь указанной статьей, учитывая сложность и длительность рассматриваемого дела, а также принцип разумности и справедливости следует взыскать с ОАО «Порт-Кавказ» расходы на оплату представителя в размере 5700 рублей, в пользу Квасско А.И., Головченко А.С. в равных долях.

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

**РЕШИЛ:**

1. Признать частично недействительным – свидетельство о государственной регистрации права серии 23-АБ № 014443 от 25 декабря 2003 года, выданное ОАО «Порт Кавказ» в части квартиры № 3, по ул.Железнодорожной, 6 (в настоящий момент Железнодорожная, 57а), находящейся в общежитии в пос.Коса Чушка Темрюкского района Краснодарского края площадью 45,6 кв.м., состоящей из двух жилых комнат и квартиру № 4, в общежитии по адресу пос. Коса Чушка Темрюкского района Краснодарского края, ул. Железнодорожная, 6 (в настоящий момент - Железнодорожная, 57а), состоящей из двух жилых комнат и кухни площадью 63,1 кв.м., а всего две квартиры общей площадью 108,7 кв.м.
2. Внести изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество сделок с ним, запись № 23-01.44-2.20.2003.261, уменьшив право собственности ОАО «Порт Кавказ» в общежитии площадью 769,6 кв.м. до 660,9 кв.м.
3. Во встречном иске ОАО «Порт Кавказ» к Квасско А.И. и Головченко А.С. отказать.
- 4.Взыскать с ОАО «Порт Кавказ» в пользу Квасско Александра Ивановича и Головченко Александра Степановича, в равных долях судебные расходы: на представителя – 5700 рублей, на оплату госпошлины 400 рублей.
5. С мотивированным решением суда участники судебного процесса могут ознакомиться 26.03.2007 года.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Темрюкский районный суд в течение 10 дней.



Судья:

КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ ОНН-ОЮЛЕН  
ТЕМРЮКСКОГО РАЙСУДА

Составлено 17.06.07.

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО

В ЗАКОННУЮ СИЛУ.

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО

В ЗАКОННУЮ СИЛУ 14.06.07.

М.А.Богданов