

О «победах» и «достижениях» «черных риэлторов» говорится много. То здесь, то там гибнут старики, пропадают немощные инвалиды, одиноко проживающих и любителей «зеленого змея» выискивают через специальные базы данных, широкую сеть щедро оплачиваемых информаторов.

Дважды газета «Твое право» обращалась к этой «актуальной» тематике (см. «Можно ли доверять нотариусу?», «Твое право» №8(18), август 2006г., «Почему процветают «черные риэлторы»?», «Твое право» №10(20), октябрь 2006г.). И обе эти публикации стоили редакции затяжных судебных процессов. Значит – актуально, значит – злободневно, значит – в точку!

Действительно, кому из должностных лиц, людей, обличенных властными или специальными полномочиями, хочется угодить в разряд «черных риэлторов» или их пособников?! Поэтому мы не исключаем, что и в дальнейшем комментарии нашей газеты по данной проблематике многим могут не понравиться, вызвать острое раздражение и даже желание судиться. Что ж, подобная реакция вполне нормальная для общества, где действует институт независимой прессы и судебной защиты.

А поводом нашей сегодняшней публикации стало решение Советского районного суда г.Омска по «делу Геннадия Евдокимова» (№2-3 (2008) – пенсионера, проживающего в квартире, которую еще в 1996 году атаковали «черные риэлторы», которую приватизировали без ведома нанимателя, которую за десять лет безмятежной жизни пенсионера трижды умудрились перепродать! В нагрузку с проживающим в квартире стариком!! По словам Лидии Неделько – доверенного лица Геннадия Евдокимова, только благодаря своевременному вмешательству соседей одинокого пенсионера, газетным публикациям и беспристрастности судебного разбирательства, удалось доказать притворность всех трех сделок по купле-продаже квартиры, отстоять право пенсионера на недвижимое имущество и, в конечном счете, спасти старика от возможной расправы со стороны «неизвестных».

«Черные риэлторы» -

во всей красе!

Теперь, собственно, о существовании судебного разбирательства и, главное, его итогах. Вот как живописует фабулу событий судья Советского районного суда г.Омска О.А. Харламова: «Евдокимов Г.И. обратился с иском о признании сделок (по приватизации и купли-продажи спорной квартиры – ред.) недействительными, указав в обосновании заявленных требований, что в мае 1996 года был похищен и против своей воли течение двух месяцев содержался в квартире по ул. Магистральной в г.Омске. Неизвестные истцу лица, путем обмана завладели паспортом Евдокимова Г.И. и вынуждали подписать какие-то документы на квартиру №28 дома 3 корпус 2 по ул. Пригородная в г.Омске, нанимателем которой является истец. Только после обращения соседей истца в Советское УВД САО г.Омска с заявлением о розыске, Евдокимов Г.И. был отпущен. Через полтора года неизвестные лица, представившись сотрудниками органов внутренних дел, изъяли у Евдокимова Г.И. документы, удостоверяющие личность, пенсионное удостоверение, а также документы на квартиру, пообещав вернуть их через два дня. По поводу изъятия документов также обращался с заявлением в Советское УВД САО г.Омска, но розыскные мероприятия результатов не дали, лица, похитившие документы, установлены не были.

В мае 2006 года Евдокимов Г.И. узнал, что спорное жилое помещение было приватизировано на его имя Борисовой Е.Л., действовавшей на основании доверенности, в дальнейшем неоднократно (трижды – ред.) продавалось, последним правообладателем является Друковский С.А., а также несовершеннолетняя Друковская Е.С.». Дальнейший ход судебного процесса изложим своими словами.

Без нотариуса афера –

не пройдет!

В ходе судебного следствия доподлинно установлено, что первоначальная доверенность на приватизацию квартиры, выданная нотариусом Кундос С.А. некой гражданке Борисовой Е.Л., является недействительной. Во-первых, гражданин Евдокимов утверждает, что никакой доверенности в нотариальной конторе не подписывал, во-вторых, экспертиза не смогла идентифицировать подпись Евдокимова, как однозначно принадлежащую ему, в-третьих, в своих показаниях гражданка Борисова определенно заявила, что доверенность в конторе нотариуса Кундос С.А. она оформляла с другим человеком – «тот был выше, моложе, хорошо передвигался и видел». В принципе именно эта признанная недействительной нотариально заверенная

доверенность стала причиной всех дальнейших злоключений пенсионера Евдокимова и его однокомнатной квартиры. Безусловно, вопрос о степени вины нотариуса в данной истории обязаны рассмотреть соответствующие контролирующие органы. Но даже объяснение гражданки Борисовой Е.Л. о том, что причиной, побудившей ее согласиться на участие в сомнительной сделке, стало «пристрастие к алкоголю и обещанное денежное вознаграждение», наталкивает на мысль о недостаточной компетенции или опыте нотариуса, не обратившего должного внимания на мотивацию и внешний вид одного из участников сделки. Если не сказать большего...

«История» обрастает

именами и «нестыковками»

«Неизвестные» лица помогли Борисовой Е.Л. в срочном порядке приватизировать квартиру Евдокимова, а затем и продать некоему гражданину Корзуну А.В. за 35 000 рублей. Новый «собственник», как следует из его же объяснений, до подписания договора квартиру не посещал, ее техническим состоянием не интересовался, в квартиру не въезжал, денег по сделке купли-продажи никому не передавал, ключи от квартиры не получал. Да и, вообще, намерений пользоваться квартирой не имел, сделка носила формальный характер, а спорную квартиру оформил на себя «по просьбе соседа по подъезду Ражева К.Ю.»! Что было дальше с квартирой – не знает, предполагает, что от его имени все действия производились по доверенности Ражевым К.Ю.

Для «черных риэлторов» -

нет границ!

Та же «невероятная» история приключилась и со следующим покупателем, Дмитрием Швецом. В настоящее время проживающий в Германии господин Швец дал пояснения, что приобрел спорное жилое помещение по просьбе родственника своей сожительницы Ивановой О. И то же самое: «квартиру в глаза не видел, ключей не имел, бремя содержания объекта недвижимости не нес». В дальнейшем по просьбе того же лица через посольство РФ в г.Бонне выдал доверенность на продажу жилого помещения на имя некоего гр. Титова В.В., которого «не знает, как и гражданку Веникову С.В.».

которой было передоверено право продажи «евдокимовской» квартиры. Денег по итогу сделки купли-продажи квартиры «не получал» (спорное жилое помещение было продано 03.11.2006г. гражданину Друковскому С.А. за 750 000 рублей).

Попытка узаконить

«сделку» - не прошла!

Последняя сделка по купле-продаже квартиры гражданина Евдокимова, по убеждению редакции газеты, должна вызвать уже не столько интерес гражданской коллегии районного суда, сколько интерес правоохранительных органов. Ведь последняя сделка была проведена и документально оформлена в экстремальных условиях: к тому времени Советским УВД г.Омска было заведено уголовное дело по факту незаконных афер с квартирой гражданина Евдокимова (дело №252844) и следователь был обязан наложить арест на спорную недвижимость. Но... Квартира была продана в третий раз, ее приобрели гражданин Друковский С.А. и его несовершеннолетняя дочь Друковская Е.С. Понятно, что в таком тандеме можно смело претендовать на роль «добропорядочного приобретателя». Очевидно, на это и делался основной упор, но суд решил иначе, прежде всего, основываясь на результатах судебного следствия, допроса свидетелей и фактической стороны дела. Отказывая в праве собственности «добропорядочным приобретателям» Друковским, суд исходил из следующих доподлинно установленных обстоятельств.

Суд – не дышло:

все по Закону вышло!

Во-первых, до подписания договора купли-продажи Друковские посещали квартиру и видели, что в ней проживает гражданин Евдокимов, который заявлял свои права на данное жилье. Во-вторых, ни до приобретения недвижимости, ни после «новые собственники» не получили ни ключи от квартиры, ни права доступа в нее. В-третьих, покупатели знали, что от имени продавца квартиры выступают некие лица по доверенности, но лично с «собственником» Швецом Д.В. не встречались, обстоятельств, почему квартира продается ниже рыночной стоимости, с обременением в виде

проживающего старика, не выясняли. И на основании этого суд принял единственно правильное решение: отказал Друковским в признании их «добросовестными приобретателями» и в праве собственности на спорную квартиру. Также в праве собственности отказано и другим участникам сомнительной аферы вокруг квартиры одинокого пенсионера – господам Швецу Д.В., Корзуну А.В., а вот доверенность, выданная нотариусом Кундос С.А. гражданке Борисовой для приватизации квартиры Евдокимова Г.И., признана судом недействительной.

И последнее. Советский районный суд. г.Омска своим решением от 07.04.2008 года признал «за Евдокимовым Геннадием Ивановичем право собственности на квартиру №28, до 3, корпус 2 по ул. Пригородная в г.Омске».

Бог – с вами!

А также... соседи и суд

Эта история, получившая огласку и общественный резонанс, завершилась благополучно. Будем объективны, помогло счастливое стечение обстоятельств. По логике действий «черных риэлторов», а именно они являются истинными «движителями» всей этой «грязной» истории, гражданин Евдокимов должен был уйти из жизни еще в 1996 году – сразу после похищения и удостоверения нотариусом злополучной доверенности на приватизацию квартиры и ее дальнейшую продажу. Только чуткое отношение соседей, обративших внимание на исчезновение старика и вовремя обратившихся в милицию с заявлением о пропаже человека, а затем и неформальное отношение доверителя пенсионера, суда (чего нельзя сказать о следствии) позволили лицезреть столь оптимистичный финал. Геннадий Евдокимов жив-здоров, по-прежнему проживает в своей квартире, благодарит Бога и соседей за поддержку в сложной жизненной ситуации...

К сожалению, в нашей жизни полно иных, менее радужных историй. Наша редакция готова оказать посильное участие тем, кто хотел бы приложить все усилия для торжества Истины, Закона и Справедливости.

Александр Травкин.