

Дело №2-374/2018 27 февраля 2018 года

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Красносельский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Христосовой А.И.,

при секретаре Виноградовой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о признании договора купли-продажи, расписки недействительными, взыскании судебных расходов,

У С Т А Н О В И Л:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] с требованиями о признании недействительным договора купли-продажи квартиры по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенного 29.04.2015 между [REDACTED] и [REDACTED], расписки от 29.04.2015, выданной [REDACTED] [REDACTED] в подтверждение получения суммы в размере 1 700 000 руб., по договору купли-продажи квартиры по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенного 29.04.2015 между [REDACTED] [REDACTED], взыскании судебных расходов на проведение

почерковедческого исследования в размере 48 000 руб., расходов на проведение судебной почерковедческой экспертизы в размере 31 930 руб., расходов по уплате госпошлины в размере 17 000 руб., в обоснование иска указав на то, что в период с 09.07.2013 по 13.02.2017 [REDACTED] являлась собственником квартиры по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>. 03.02.2017 между [REDACTED] и [REDACTED], действующей в своих интересах и интересах [REDACTED], заключен договор купли-продажи указанной квартиры. Указанная сделка зарегистрирована в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии 13.02.2017. На момент отчуждения квартира не имела обременений. 26.06.2017 [REDACTED] стало известно, что в производстве Красносельского районного суда Санкт-Петербурга находится гражданское дело № 2-4232/2017 по заявлению [REDACTED] о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение арбитражного решения от 15.11.2016. Указанным арбитражным решением за Зайвием Ю.А. признано право собственности на квартиру по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>. Поводом к принятию данного арбитражного решения послужили договор купли-продажи квартиры, расположенный по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенного 29.04.2015 между [REDACTED] и [REDACTED] в расписки от 29.04.2015, выданной [REDACTED] в подтверждение получения суммы в размере 1 700 000 руб., по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенному 29.04.2015 между [REDACTED] [REDACTED] Вместе с тем, [REDACTED] с [REDACTED] знакома никогда не была, в какие-либо гражданско-правовые отношения с ним не вступала, указанный договор купли-продажи и расписку не подписывала, намерений отчуждать квартиру у истца 29.04.2015 не имелось. С целью подтверждения своих доводов [REDACTED] обратилась в ООО «Экспертно-консультационный центр «СевЗапЭксперт». Согласно выводам эксперта, подписи от имени [REDACTED] выполнены не [REDACTED] а иным лицом. 26.07.2017 Белавиной Я.С. в УМВД России по Центральному району Санкт-Петербурга подано заявление по факту совершения возможных мошеннических действий, заявлению присвоен номер КУСП № 38089.

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явилась, представитель

истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований.

Представитель третьего лица ██████████ действующей за себя и как законный представитель ██████████ в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований.

Ответчик ██████████ в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в отсутствие (том 1 л.д. 223).

Представитель третьего лица ПАО «Банк Санкт-Петербург» в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие (том 1, л.д. 220-221).

Представитель третьего лица Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом.

Принимая во внимание, что ответчик, представители третьих лиц ПАО «Банк Санкт-Петербург», Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу извещены о месте и времени судебного заседания надлежащим образом, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика, представителей третьих лиц в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Суд, заслушав представителя истца, представителя третьего лица, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено, что ██████████ с 09.07.2013 являлась собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес> (том 1 л.д.235).

29.05.2015 между [REDACTED] и [REDACTED] заключен договор купли-продажи квартиры, расположенный по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>. Согласно условиям договора продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру, находящуюся по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>. По соглашению сторон, цена отчуждаемой квартиры составляет 1 700 000 руб. Денежные средства переданы продавцу в момент подписания договора купли-продажи.

Пунктом 11 договора купли-продажи предусмотрено, что любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из или в связи с настоящим договором либо его нарушением, изменением, прекращением или недействительностью, а также по любым другим правоотношениям, существующим на момент подписания, исполненным на момент подписания или которые могут возникнуть в будущем между сторонами будут разрешены Постоянно действующим третейским судом «Санкт-Петербургский экономический арбитраж».

Пунктом 12 договора купли-продажи предусмотрено, что на основании ст. 9 ФЗ «О Третейских судах в Российской Федерации» стороны пришли к соглашению, что все (любые) споры, поступившее на рассмотрение в вышеуказанный Третейский суд рассматриваются третейским судьей единолично (том 1 л.д. 236).

03.06.2015 [REDACTED] обратился в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу с целью зарегистрировать указанный договор купли-продажи от 29.04.2015 (том 1 л.д. 237,238).

17.06.2015 на основании постановления судебного пристава -исполнителя Красносельского РОСП УФССП России по Санкт-Петербургу Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу проведена государственная регистрация ограничения обременения права на квартиру по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес> (том 1, л.д. 241-243).

28.07.2015 на основании уведомления Управления Росреестра по Санкт-Петербургу была приостановлена государственная регистрация прав на основании договора купли-продажи от 29.04.2015 в связи с имеющимся обременением, установленным 17.06.2015 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Красносельского РОСП УФССП России по Санкт-Петербургу (том 1 л.д. 244).

29.08.2016 [REDACTED] обратился в постоянно действующий третейский суд «Санкт-Петербургский экономический Арбитраж» с иском заявлением к [REDACTED] о признании права собственности на квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>.

Решением постоянно действующего третейского суда «Санкт-Петербургский экономический Арбитраж» постановлено решение, которым за [REDACTED] признано право собственности на квартиру по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, на основании договора купли-продажи от 29.04.2015, заключенного с Белавиной Я.С. (том 1, л.д. 25-33).

03.02.2017 между [REDACTED] и [REDACTED] действующей в своих интересах и интересах [REDACTED], заключен договор купли-продажи указанной квартиры по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>. Согласно условиям договора купли-продажи продавец продал, а покупатель купил в общую долевую собственность квартиру, расположенную по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес> (том 2, л.д.249-250).

Пунктом 1.4 указанного договора продавец гарантирует, что указанная

квартира не продана, не подарена, не обременена правами третьих лиц.

Пунктом 2.1 указанного договора предусмотрено, что квартира приобретается продавцом за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых покупателю ПАО «Банк Санкт-Петербург» на основании кредитного договора № 0312-17-001959 от 03.02.2017.

Пунктом 3.1 указанного договора предусмотрено, что квартира приобретается за 4 420 000 рублей.

Право собственности покупателя возникает с момента государственной регистрации права собственности. При этом, в силу положений ФЗ «Об ипотеке» квартира считается находящейся в залоге у ПАО «Банк Санкт-Петербург».

Государственная регистрация договора купли-продажи от 03.02.2017 года имела место 13.02.2017. При этом, как установлено судом, на момент отчуждения квартира не имела обременений.

26.06.2017 [REDACTED] стало известно, что в производстве Красносельского районного суда Санкт-Петербурга имеется гражданское дело № 2-4232/2017 по заявлению [REDACTED] о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение арбитражного решения от 15.11.2016. Указанным арбитражным решением за [REDACTED] было признано право собственности на квартиру по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>. Поводом к принятию данного решения послужили договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенного 29.04.2015 между [REDACTED] и [REDACTED] расписки от 29.04.2015, выданной [REDACTED] в подтверждение получения суммы в размере 1 700 000 руб., по договору купли-продажи квартиры по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенного 29.04.2015 между [REDACTED]

Указанное гражданское дело передано по подсудности в Кингисеппский городской суд Ленинградской области.

03.10.2017 определением Кингисеппского городского суда Ленинградской области от 03.10.2017 по гражданскому делу № 2-1247/2017 [REDACTED] отказано в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда. Апелляционным определением Ленинградского областного суда от 30.11.2017 указанное определение оставлено без изменения, частная жалоба [REDACTED] без удовлетворения (том 2 л.д. 23-30).

Как следует из объяснений [REDACTED] и подтверждается материалами дела 29.04.2015 в Отделе ЗАГС Красносельского района Санкт-Петербурга между истцом и [REDACTED] был заключен брак (том 1, л.д.9). Намерений продать свою квартиру на тот момент [REDACTED] не имела.

В настоящее время собственником жилого помещения является [REDACTED] и ее сын [REDACTED] (том 1, л.д. 13-20).

В силу п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 3 ст. 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Согласно п. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами (п. 1 ст. 160 ГК РФ).

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

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, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

На основании определения Красносельского районного суда Санкт-Петербурга от 18.12.2017 по делу назначена судебная почерковедческая экспертиза на разрешение которой постановлены вопросы о подлинности подписи и почерка [REDACTED] в договоре купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, от 29.05.2015, заключенном между [REDACTED] и [REDACTED] и в расписке от 29.04.2015, выданной [REDACTED] в подтверждение получения суммы в размере 1 700 000 руб., по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенного 29.04.2015 между [REDACTED] (том 1, л.д. 189-191).

Из заключения эксперта № 2017-ЭП-2-5326/2017 ООО «Санкт-Петербургский институт независимой экспертизы и оценки» следует, что рукописный текст «[REDACTED]» и подпись от ее имени в строке «Продавец» на втором листе договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, площадью 57,4 кв.м., кадастровый номер

<

№> от 29.05.2015, в расписке от 29.04.2015, выданной [REDACTED] в подтверждение получения денежной суммы в размере 1 700 000 рублей по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, площадью 57,4 кв.м., кадастровый номер

<

№> от 29.04.2015, в доверенности, от 29.04.2015, удостоверенной нотариусом Ковалевым В.А., реестровый № 1-2659, бланк 78 АА 8418672, выполнены не [REDACTED], а иным лицом (том 1 л.д. 205-206).

Заклучение подготовлено компетентным специалистом в соответствующей области знаний, в соответствии с требованиями действующих норм и правил, проведенный экспертный анализ основан на специальной литературе. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Оснований сомневаться в объективности и беспристрастности эксперта не имеется.

При таком положении, суд полагает возможным принять указанное заключение эксперта за основу, при этом суд оценивает его по правилам ч. 3 ст. 86 ГПК РФ в совокупности с иными представленными по делу доказательствами.

С учетом установленных обстоятельств, на основании представленных доказательств, руководствуясь нормам материального права, регулирующим спорные правоотношения, суд приходит к выводу о том, что договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] не заключался, соответственно требования в части признания недействительным договора купли-продажи жилого помещения от 29.04.2015 в силу ничтожности подлежат удовлетворению.

При этом, судом также учитывается, что ответчиком в силу ст. 56 ГПК

РФ не представлено доказательств приобретения квартиры, а именно передачи денежных средств второй стороне договора в размере 1 700 000 руб.

В силу п. 1 ст. 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику имущества. При рассмотрении спора достоверно установлено, что [REDACTED] договор купли-продажи квартиры не подписывала, доверенностей на совершение сделок с ним не выдавала, квартиру ответчику не продавала.

Поскольку договор купли-продажи жилого помещения, заключенный без согласия и в отсутствие собственника жилого помещения, не соответствует закону, следовательно, не влечет перехода права собственности к ответчику, у которого каких-либо прав в отношении спорного имущества не возникло.

В силу ст.98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате судебной экспертизы в размере 31 930 руб., подтвержденные документально (том 2, л.д.22), а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 17 000 руб. (том 1, л.д. 1), расходы по оплате почерковедческого исследования в размере 48 000 руб. (том 1, л.д.69).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.12, 56, 67, 167, 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] [REDACTED] о признании договора купли-продажи, расписки недействительными, взыскании судебных расходов – удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург,

<

адрес>, площадью 57,4 кв.м., кадастровый номер

<

№> от 29 апреля 2015 года, заключенный между [REDACTED]
[REDACTED]

Признать недействительной расписку [REDACTED]
[REDACTED] от 29 апреля 2015 года, выданную [REDACTED]
в подтверждение получения денежной суммы в размере 1 700 000 рублей
по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:
Санкт-Петербург,

<

адрес>, площадью 57,4 кв.м., кадастровый номер

<

№> от 29 апреля 2015 года, заключенный между [REDACTED]
[REDACTED]

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED]
расходы по оплате судебной экспертизы в размере 31 930 руб., расходы
по уплате государственной пошлины в размере 17 000 руб., расходы по
оплате почерковедческого исследования в размере 48 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд
в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья:

Решение суда в окончательной форме принято 02 марта 2018 года.