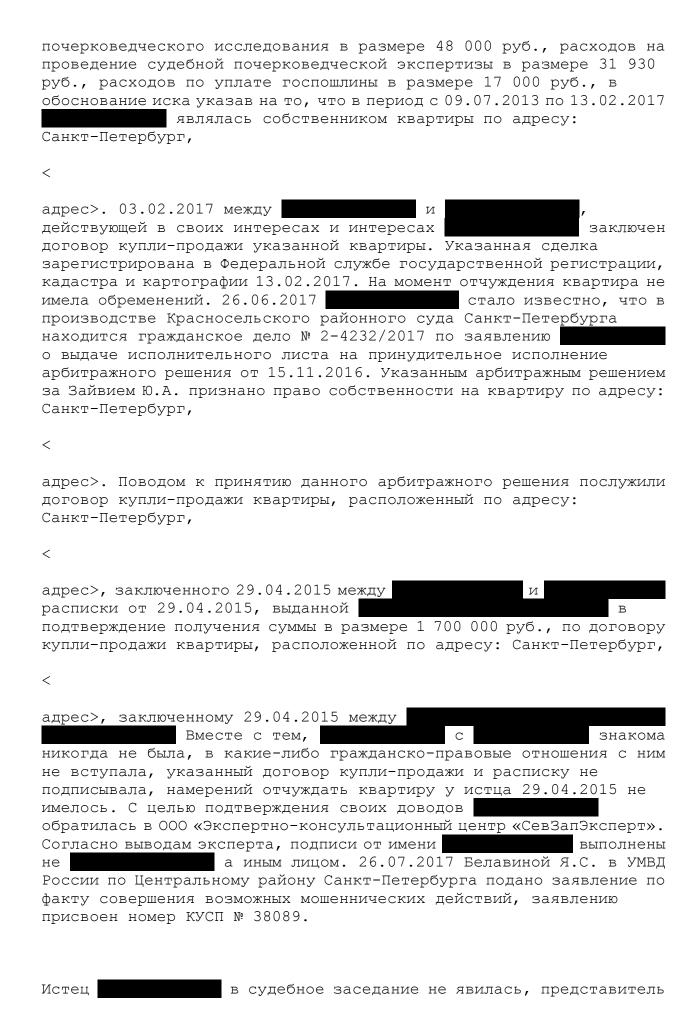
## **РЕШЕНИЕ**

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 к признании договора купли-продажи, расписки недействительными, взыскании судебных расходов,
установил:
обратилась в суд с иском к с требованиями о признании недействительным договора купли-продажи квартиры по адресу: Санкт-Петербург,
адрес>, заключенного 29.04.2015 между и , расписки от 29.04.2015, выданной 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 , взыскании судебных расходов на проведение



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 и ваключен 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  $\Phi$ 3 «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 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 обратился в постоянно действующий третейский суд «Санкт-Петербургский экономический Арбитраж» с исковым заявлением к 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 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 и действующей в своих интересах и интересах и интересах , 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

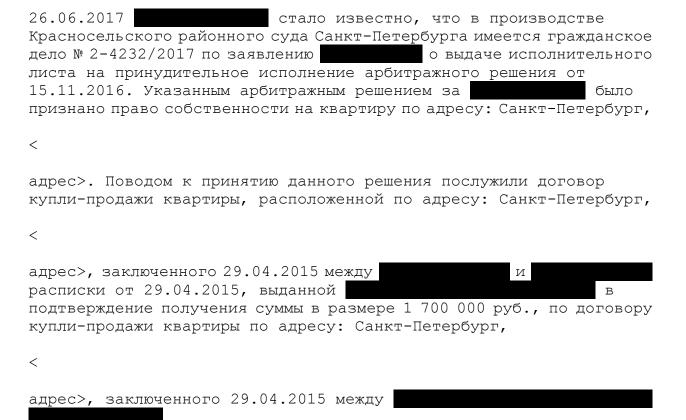
квартира не продана, не подарена, не обременена правами третьих лиц.

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.

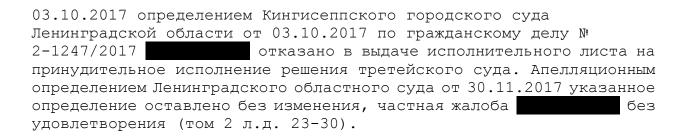
Пунктом 3.1 указанного договора предусмотрено, что квартира приобретается за 4~420~000 рублей.

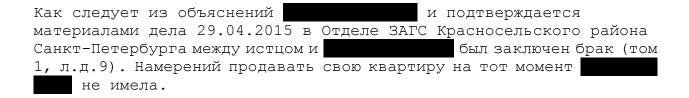
Право собственности покупателя возникает с момента государственной регистрации права собственности. При этом, в силу положений  $\Phi$ 3 «Об ипотеке» квартира считается находящейся в залоге у ПАО «Банк Санкт-Петербург».

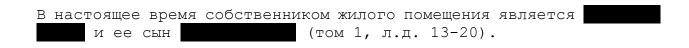
Государственная регистрация договора купли-продажи от 03.02.2017 года имела место 13.02.2017. При этом, как установлено судом, на момент отчуждения квартира не имела обременений.



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







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  $P\Phi$ ).

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
в договоре купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:
Санкт-Петербург,

и в расписке от 29.04.2015, выданной
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

(том 1, л.д. 189-191).

<

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

<

 $\mathbb{N}$ > от 29.05.2015, в расписке от 29.04.2015, выданной 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 205-206).

Заключение 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 и 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

 $P\Phi$  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 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

## РЕШИЛ:

исковые требования к 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

Признать недействительной расписку
от 29 апреля 2015 года, выданную
в подтверждение получения денежной суммы в размере 1 700 000 рублей
по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:
адрес>, площадью 57,4 кв.м., кадастровый номер
<
№> от 29 апреля 2015 года, заключенный между

Взыскать с в пользу 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.