

судья: Бойко Л.А. гр. дело № 33-12869/2018

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Самара 24 октября 2018 года

Судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда в составе:

Председательствующего: Самчелеевой И.А.

Судей: Бочкова Л.Б., Маркина А.В.

С участием прокурора Хлебниковой Е.В.

При секретаре: Яицкой Е.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Мамоновой Л.А., Папян Г.Г. на решение Железнодорожного районного суда г. Самары от 24.07.2018 года, которым постановлено:

Исковые требования Мамоновой Л.А. о признании договора купли-продажи <адрес> заключенного между Мамоновой Л.А. и Пудовкиным О.С. 29 марта 2016 года недействительным, применении последствий недействительности /ничтожности/ сделки в виде возврата <адрес> в собственность Мамоновой Л.А., исключении из ЕГРН записи за № от 05.04.2016 года - оставить без удовлетворения.

Выселить Мамонову Л.А. и Папян Г.Г. из <адрес> без предоставления другого жилого помещения. Заслушав доклад судьи Самарского областного суда Самчелеевой И.А., выслушав Мамонову Л.А., Папян Г.Г., представителя ответчика Пудовкина О.С. Кутявину Д.Е., представителя Мамоновой Л.А.-Хайрулина Э.А., прокурора Хлебникове Е.С. судебная коллегия,

У С Т А Н О В И Л А:

Мамонова Л.А. обратилась с иском к Пудовкину О.С. о признании договора купли-продажи <адрес>, заключенного между Мамоновой Л.А. и Пудовкиным О.С. 29 марта 2016 года недействительным, применении последствий недействительности /ничтожности/ сделки.

В обоснование иска ссылаясь на то, что 29.03.2016 года между ней и Пудовкиным О.С. было заключено устное соглашение о выдаче ответчиком ей займа в размере 1 540 000 рублей по 1,5% в месяц, т.е. под 18% годовых. в качестве обеспечения договора займа, Пудовкин О.С. предложил ей заключить договор купли-продажи квартиры, стоимостью которой по договору купли-продажи составила 2 000 000 рублей. Договор был зарегистрирован в Управление Росреестра по Самарской области. 29.03.2016 года Пудовкин О.С. составил расписку о том, что обязуется переоформить квартиру в ее собственность при возврате суммы займа. Заключенный договор купли-продажи квартиры является недействительным /притворной/ сделкой по следующим основаниям. Сложившиеся правоотношения между ними фактически являются договором займа, воли истицы на отчуждение квартиры не было, и договор купли-продажи фактически прикрыл договор займа. На протяжении 2-х лет квартира ответчику не передавалась, он в нее не вселялся, не оплачивал расходы по ее содержанию, она проживает в квартире, другого жилья не имеет. Действия ответчика по заключению данного договора являются недобросовестными, злоупотреблением права и намерением причинить ей вред, путем получения в собственность чужого имущества. Она была вынуждена выписаться из квартиры через два года по принуждению ответчика.

Пудовкин О.С. обратился в суд с встречным иском о выселении Мамоновой Л.А. и Папян Г.Г. из квартиры 16 дома 137А по ул.Красноармейская в г.Самаре без предоставления другого жилого помещения, ссылаясь на следующее. После продажи данной квартиры Мамонова Л.А. и Папян Г.Г., попросили его разрешения на проживание в квартире, пока они не приобретут новое жилье, он им разрешил проживать в квартире не более 6 месяцев на условиях оплаты коммунальных платежей. С сентября 2017 года они перестали оплачивать коммунальные платежи, в феврале 2018 года снялись с регистрационного учета, но из квартиры не выехали. Право проживания ответчиков в квартире в силу закона не сохраняется.

Судом постановлено указанное выше решение.

В апелляционной жалобе Мамонова Л.А., Папян Г.Г. просят отменить судебное решение.

В заседании судебной коллегии Мамонова Л.А., Папян Г.Г., представитель Мамоновой Л.А.-Хайрулин Э.А. поддержали доводы апелляционных жалоб.

Представитель ответчика Пудовкина О.С. Кутявина Д.Е. просила решение оставить без изменения, а жалобу без удовлетворения.

Прокурор Хлебникова Е.В. полагала, что решение подлежит отмене.

Проверив материалы дела в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия полагает, что решение подлежит отмене.

Лица, участвующие в деле и не явившиеся на апелляционное рассмотрение о времени и месте рассмотрения извещены надлежащим образом.

Судебная коллегия, принимая во внимание отсутствие возражений в соответствии ст. ст. 167, 327 ГПК РФ находит возможным рассмотрение дела в их отсутствие.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ судебная коллегия проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Из материалов дела следует, что 29 марта 2016 года между Мамоновой Л.А. и Пудовкиным О.С. заключен договор купли-продажи <адрес>. Согласно п.3 договора квартира продана за 2 000 000 рублей, каковую сумму Покупатель /Пудовкина О.С./ уплатил, а Продавец /Мамонова Л.А./ получила полностью до подписания договора. Согласно п.5 договора Мамонова Л.А. и Папян Г.Г. не позднее 30 марта 2017 года обязуются сняться с регистрационного учета. Договор подписан лично сторонами, переход права собственности зарегистрирован в ЕГРН 5 апреля 2016 года запись №.

Заявляя исковые требования истица Мамонова Л.А. ссылается на то обстоятельство, что данный договор купли-продажи является притворной сделкой, прикрывающий договор займа, основываясь на положениях ч.2 ст.170 ГК РФ.

Суд, оценив доказательства, пришел к выводу, что оснований для удовлетворения иска не имеется, поскольку переход права собственности по договору купли-продажи от 29 марта 2016 года был зарегистрирован на покупателя 5 апреля 2017 года. Каких-либо письменных дополнительных соглашений, договоров, расписок, свидетельствующих о том, что между сторонами был заключен договор займа, в которых бы содержались условия и сроки возврата денежных средств, размер займа, проценты, не представлены.

Суд указал, что расписка Морозовой Е.А. (л.д. 43), о том, что она получила за посреднические услуги по договору займа денежные средства, и расписка Пудовкина О.С. от 29.03.2017 года (л.д. 20) о том, что он обязуется переоформить квартиру на имя Мамоновой Л.А. в срок 7 дней при возврате суммы 2 000 000 рублей, нельзя принять во внимание, поскольку наличие данных доказательств недостаточно для подтверждения иных правоотношений между сторонами спора.

С учетом изложенного, суд отказал в удовлетворении иска Мамоновой Л.А. и удовлетворил исковые требования Пудовкина О.С. о выселении на основании ст.235, 304 ГК, 35 ЖК РФ.

Судебная коллегия не соглашается с выводами суда на основании следующего.

Согласно пункту 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна.

В пункте 87 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что в связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно. К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (пункт 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для прикрытия сделки может быть совершена не только одна, но и несколько сделок. В таком случае прикрывающие сделки являются ничтожными, а к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (пункт 88 постановления Пленума).

Из содержания указанной нормы и разъяснений Пленума следует, что в случае признания сделки недействительной в связи с притворностью суду необходимо установить действительную волю сторон, выяснить фактические отношения между сторонами, а также намерения каждой стороны. При этом следует учесть, что признание договора притворной сделкой не влечет таких последствий как реституция, поскольку законом в отношении притворных сделок предусмотрены иные последствия - применение к сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемой сделке), относящихся к ней правил, с учетом существа и содержания такой прикрываемой сделки.

Так, согласно расписки, собственноручно написанной Пудовкиным О.С. в день заключения договора купли-продажи, последний обязался при возврате денежной суммы от Мамоновой Л.А. переоформить объект недвижимости по адресу: <адрес> на имя Мамоновой Л.А. в срок 7 дней. Сумма возврата 2 000 000 рублей.

Учитывая то, что стороны сознательно преследуя цель прикрыть другую сделку, не обязательно должны были составить и договор займа со всеми условиями. Доказательствами притворности сделки могут служить и иные документы, содержащие указание на то, что квартира передается в

залог. В данном случае представлена расписка, из которой следует, что квартира передана в залог и в случае возврата денежной суммы будет переоформлена на Мамонову Л.А.

При этом факт государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании пункта 2 статьи 170 ГК РФ.

То обстоятельство, что после заключения договора купли-продажи Мамонова Л.А. продолжает проживать в спорной квартире, несет бремя содержания квартиры, также подтверждает факт притворности сделки купли-продажи спорной квартиры.

Таким образом, из совокупности представленных доказательств усматривается, что договор заключенный между Мамоновой Л.А. и Пудовкиным О.С. ДД.ММ.ГГГГ, по сути является договором займа с залогом. При этом сумма займа составляет 2 000 000 рублей, объект недвижимости передаваемый в залог- <адрес>.

В данном случае нельзя установить только срок возврата, но согласно ст. 810 ГК РФ в случаях, когда срок возврата договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

Таким образом, вышеуказанные доказательства в совокупности с характером правоотношений, возникших между истцом и ответчиком, не подтверждают намерений Мамоновой Л.А. продать спорную квартиру, которая является для нее постоянным местом жительства, а у Пудовкина О.С. купить данное жилое помещение и вступить в ее владение. Вместе с тем, установленные по делу обстоятельства подтверждают возникшие между сторонами отношения по договору займа с залогом квартиры, соответственно имеет место притворность сделки купли-продажи спорной квартиры, поскольку сделка купли-продажи направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки.

На основании изложенного, оснований для отказа в удовлетворении иска Мамоновой Л.А. у суда не имелось, в связи с чем решение подлежит отмене, а исковые требования Мамоновой Л.А. удовлетворению.

Учитывая вышеизложенное, в удовлетворении исковых требований Пудовкина О.С. о выселении Мамоновой Л.А. и Папяна Г.Г. следует отказать.

На основании изложенного, руководствуясь ст.328-330 ГПК РФ, судебная коллегия, ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Железнодорожного районного суда г. Самары от 24.07.2018 года отменить. Постановить по делу новое решение:

Признать договор купли-продажи <адрес>, заключенный между Мамоновой Л.А. и Пудовкиным О.С. 29 марта 2016 года недействительным.

Применить последствия сделки- договора купли- продажи квартиры с залогом.

Прекратить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве собственности Пудовкина О.С. на <адрес>

Данное решение является основанием для регистрации права собственности Мамоновой Л.А. на <адрес>.

В удовлетворении иска Пудовкина О.С. о выселении Мамоновой Л.А. и Папяна Г.Г. из <адрес> без предоставления другого жилого помещения-отказать.