

Адлерский районный суд г. Сочи  
354340, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Кирпичная, д. 1 А

Истец: \*\*\*\*\*  
16.08.1958 г.р., место рождения: с. Шиловка,  
Адлерского района Краснодарского края  
Проживающий: г\*\*\*\*\*  
Паспортные данные: 8888800, выдан Отделом внутренних дел  
Апшеронского района Краснодарского края 07.04.2004 г.,  
СНИЛС: \*\*\*\*\* , ИНН \*\*\*\*\*  
Представитель: Ханнанов Владимир Ринатович,  
Действующий на основании доверенности  
8 916 712 79 12, [hannanovvladimir@gmail.com](mailto:hannanovvladimir@gmail.com)

Ответчик 1: Артамонов \*\*\*\*\*

Ответчик 2: Бушевская \*\*\*\*\*

**Цена иска: 9 259 396,88 рублей** (кадастровая стоимость  
объектов недвижимости, по поводу которых заявлен иск)

**Госпошлина: 54 497 рублей** (приложено ходатайство  
об отсрочке уплаты пошлины)

**Подсудность спора определена на основании  
ст. 30 ГПК РФ, т.к. имеется спор о праве на недвижимость**

### **Исковое заявление**

Истец осенью 2022 г. обнаружил потребность в денежных средствах, в связи с чем стал обращаться к знакомым за получением займа. Спустя некоторое время ко мне обратился Ответчик Артамонов \*\*\*\*\* , который предложил взять денежные средства под залог принадлежащего Истцу дома и земельного участка:

- жилой дом, назначение: жилое, площадь: 235,8 кв.м., количество этажей: 2, расположенный по адресу: Краснодарский край, \*\*\*\*\*

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: личное подсобное хозяйство, для иных видов использования характерных для населенных пунктов, площадь: 640+/-5.07 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, \*\*\*\*\*

Истец получил от Ответчика Артамонова Р.М. по договору займа от 02.11.2022 г. 2 400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей, в обеспечение исполнения займа передал Артамонову Р.М. в залог указанные выше дом и землю (договор залога от 02.11.2022 г. без подписей сторон - приложение № 1 к настоящему иску, указанный договор получен мною через запрос в Росреестр, договор займа и расписка о передаче мне денежных средств у меня отсутствуют).

Также после указанных событий Истец брал в долг у Ответчика Артамонова Р.М. около 3 000 000 (три миллиона) рублей, расписки и доп. соглашения у Истца не сохранились.

Принятые Истцом денежные средства возвращись Ответчику в течение периода времени с ноября 2022 г. по 06.09.2023 г. в размере 85 000 рублей в месяц, однако Истец не получал от Ответчика Артамонова Р.М. расписки в передаче

денежных средств, поэтому доказать факт частичного возврата займа в районе 850 000 рублей нет возможности.

В марте 2023 г. Истец обратился к юристу, чтобы проконсультироваться относительно того, как досрочно вернуть займ и снять обременение с дома и земельного участка, в ходе консультации выяснилось следующее:

- Дом и земельный участок были переоформлены Истцом в пользу Ответчика Артамонова Р.М. на основании соглашения об отступном – приложение № 2.

- Ответчика Артамонов Р.М. продал дом и земельный участок – Ответчику Бушевской Елене Геннадьевне.

Таким образом, на момент подачи Иска указанные выше дом и земельный участок принадлежат Ответчику Бушевской Елене Геннадьевне.

Настоящим иском заявлением Истец просит признать указанные выше сделки по залогу, отступное и купле-продаже дома и земельного участка недействительными, применить последствия недействительности, погасить записи о переходе прав собственности на дом и земельный участок на Ответчиков.

Свою позицию обосновываем следующим:

## I

### **Основание для признания Договора залога земельного участка и дома недействительными**

02 ноября 2022 года между Истцом и Ответчиком 1 (Артамонов Роман Михайлович) был заключен договор займа (в распоряжении Истца не имеется), по условиям которого ответчик предоставил истцу заемные денежные средства в размере 2 400 000 рублей, что Истцом не оспаривается. Заемщик обязался вернуть указанную сумму в процентами в срок до 02 ноября 2023 года.

Ипотека указанного объекта как обременение была зарегистрирована в ЕГРН (информация о номере – отсутствует у Истца)

Истец полагает, что заключенный сторонами 02 ноября 2023 года договор залога является недействительным по следующим основаниям:

В силу положений пункта 1 статьи 1 Федерального закона N 102-ФЗ от 16 июля 1998 года "Об ипотеке (залоге недвижимости)" по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

В соответствии со статьей 2 вышеуказанного Федерального закона ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

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

В силу положений п. 1 ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. (пункт 2)

В силу положений ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке. В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом. В случае, если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены настоящим Кодексом. Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В соответствии со ст. 9.1 Федерального закона N 102-ФЗ от 16 июля 1998 года "Об ипотеке (залоге недвижимости)" особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)".

Частью 1 статьи 6.1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" деятельность по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, может осуществляться кредитными организациями, кредитными потребительскими кооперативами, сельскохозяйственными кредитными потребительскими кооперативами, учреждением, созданным по решению Правительства Российской Федерации для обеспечения функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы военнослужащих, единым институтом развития в жилищной сфере, а также организациями, осуществляющими деятельность по предоставлению ипотечных займов в соответствии с требованиями, установленными единым институтом

развития в жилищной сфере, и включенными в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов.

Пунктом 29 Постановления Пленума Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2023 года ... "О применении судами правил о залоге вещей" установлено, что ипотекой могут обеспечиваться в том числе обязательства по договору займа, заключенному гражданами между собой для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (статья 2 Закона об ипотеке). К таким правоотношениям не подлежат применению положения Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", регулирующего отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности (статья 1, пункт 3 части 1 статьи 3 названного закона).

Ссылаясь на то, что Ответчик осуществляет профессиональную деятельность по предоставлению займов, Истец предоставляет следующие данные:

1. Как видно из общедоступных данных Артамонов Р.М. занимается выдачей займов систематически, обращается в суд за защитой прав как займодавец:

**1.1. Ленинский районный суд г. Пензы:**

- Дело № 9-1077/2023, УИН 58RS0018-01-2023-004915-37, иск Артамонова Р.М. о взыскании сумм по договору займа, кредитному договору к Медведевой Римме Васильевне оставлен без рассмотрения в связи с неподсудностью

- Дело № 2-3204/2022, УИН 58RS0018-01-2022-005932-74, иск Артамонова Р.М. к Гукасян Нине Альбертовне «в котором просил взыскать с Гукасян Н.А. в его пользу сумму основного долга в размере 1 500 000 рублей по договору займа от 20.03.2021г., а так же обратить взыскание на автомобиль «БМВ Х6 XDRIVE 35D», 2009 года выпуска, VIN Номер , номер кузова (кабины) Номер , черного цвета, номер двигателя Номер , установив начальную продажную стоимость залогового имущества в размере 1 500 000 рублей, а так же взыскать расходы по оплате государственной пошлины в размере - 15 700 рублей».

**1.2. Арбитражный суд Пензенской области**

- Дело №А49-7278/2020, решение от 26 октября 2020 года о признании банкротом Должника физ. лица:

- «Должник располагает следующим имуществом:

-квартира (1/2 доля), площадью 83,1кв.м, по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан, ул. Энгельса, д. 45, кв. 15;

-марка ЯМАХА YZF-R6 идентификационный номер JAYRJ151000010169, залогодержатель Роман Михайлович Артамонов, 15.08.1978;

- марка ЯМАХА YZF-R1 идентификационный номер JAYRN041000001163, залогодержатель Роман Михайлович Артамонов, 15.08.1978".

Таким образом, Ответчик 1 Артамонов Р.М., как минимум 3 раза в Суде защищал свои права как Залогодержатель имущества, т.е. явно им было заключено больше договоров залога, что говорит о систематичности его деятельности по выдаче займов под залог имущества.

2. Полагаем, что если запросить в Роскадастре информацию о правах Ответчика Артамонова Р.М. как залогодержателя, то выяснится, что под его обременением находилось много объектов недвижимости.

Пунктами 3, 5 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" определено, что кредитор -

предоставляющая или предоставившая потребительский кредит кредитная организация, предоставляющие или предоставившие потребительский заем кредитная организация и некредитная финансовая организация, которые осуществляют профессиональную деятельность по предоставлению потребительских займов, лица, осуществляющие в соответствии со статьей 6.1 настоящего Федерального закона деятельность по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, а также лицо, получившее право требования к заемщику по договору потребительского кредита (займа) в порядке уступки, универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество правообладателя.

Профессиональная деятельность по предоставлению потребительских займов - деятельность юридического лица или индивидуального предпринимателя по предоставлению потребительских займов в денежной форме (кроме займов, предоставляемых работодателем работнику, займов, предоставляемых физическим лицам, являющимся учредителями (участниками) или аффилированными лицами коммерческой организации, предоставляющей заем, займов, предоставляемых брокером клиенту для совершения сделок купли-продажи ценных бумаг, и иных случаев, предусмотренных федеральным законом).

Анализируя вышеизложенное понятие профессиональной деятельности по предоставлению потребительских займов, полагаем считать доказанным факт оказания Ответчиком Артамоновым Р.М. финансовых услуг неопределенному кругу лиц, то есть осуществления Ответчиком 1 профессиональной деятельности по предоставлению потребительских займов (кредитов), осуществляемая ответчиком на систематической основе.

Квалифицируя оспариваемый договор об ипотеке, заключенный 02 ноября 2022 года между Истцом и Ответчиком 1, на основании п. 1 ст. 168 ГК РФ и ст. 10 ГК РФ, можно сделать вывод, что данная сделка является оспоримой, нарушающей требования закона ст. 6.1 Федерального закона "О потребительском кредите (займе)", поскольку Ответчик 1 фактически занимался предпринимательской деятельностью, предоставляя займы физическим лицам на постоянной основе, следовательно, он не входит в круг субъектов, перечисленных в статье 6.1 Федерального закона "О потребительском кредите (займе)".

При этом спорная сделка является оспоримой, поскольку она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку (Истца), в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (п. 1 ст. 168 ГК РФ)

При таких обстоятельствах, указанный договор о залоге должен быть признан недействительным.

Из п. п. 1, 2 ст. 167 ГК РФ следует, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

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.

В соответствии с абзацем 8 пункта 16 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного Приказом Росреестра от 1 июня 2021 года N П/0241 при государственной регистрации прекращения права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки по иным основаниям соответствующим записям реестра прав на недвижимость присваивается статус "погашенные".

Ввиду изложенного, логично требовать погашения записи об ипотеки, однако в связи с состоявшимся переходом права, указанная запись отсутствует, поэтому Истец не заявляет указанное требование.

Также просим обратить внимание суда на следующее:

Согласно п. 1.6 Договора залога:

- «Стороны при заключении настоящего договора залога договорились, что в случае, если сумма долговых обязательств по договору займа, указанному в п. 1.1. настоящего договора, превысит стоимость заложенного имущества, согласно пункта 1.4. настоящего договора залога, то предмет залога, указанный в пункте 1.1. настоящего договора залога переходит в собственность залогодержателю».

То есть целью заключения такого договора явилось не обеспечение прав займодавца, а лишь получение прав собственности на объект.

- В качестве способа разрешения споров в договоре залога выбран арбитр ad hoc Рубанов В.И., что упрощает обращение взыскания на предмет залога, т.к. делает спор абсолютно безконтрольным. Рубанов В.И. не имеет сайта или иного публичного ресурса, на котором размещается информация о рассматриваемых им судебных делах.

## II

### Основание для признания Договора об отступном недействительным

Как следует из запрошенного Истцом документа в Росреестре соглашения об отступном, 06.09.2023 г. Истцом и Ответчиком Артамоновым Р.М. было заключено соглашение об отступном, согласно которому взамен возврата займа, Ответчик Артамонов Р.М. получил принадлежащие ранее Истцу Дом и Земельный участок. Истец не помнит условия заключения им указанного соглашения, поэтому не может дать Суду информацию о дате и обстоятельствах подписания соглашения, но указанное соглашение должно быть признано недействительным по следующим причинам:

- Соглашение заключено в ущерб интересам Истца, стоимость предоставленного в качестве отступного имущества значительно превышает размер обязательств Истца как заемщика.

Добросовестный кредитор обращаясь за обращением взыскания в суд или даже к третейскому арбитру передает полученный исполнительный лист через ФССП, коллекторов на публичные торги, где конкурентным способом определяется стоимость имущества, после чего за счет вырученной суммы денежных средств гасятся долги кредитора, исполнительские сборы, а остаток денежных средств переводится должнику, тем самым соблюдается баланс интересов кредитора и должника.

В рассматриваемом случае баланс интересов нарушен, т.к.:

- Долг Истца, согласно п. 2 Соглашения: 7 350 000 + 1 191 925 + 668 850 = 9 210 775 рублей. Дополнительно Истцу, согласно п. 3.3. Договора передано 1 500 000 рублей, итого Истцом получено благ на **10 710 775 рублей**

- Взамен указанной выше суммы денежных средств передано Ответчику Артамонову Р.М. имущество, рыночная цена которого составляет, как минимум 30 000 0000 рублей, при том, что стороны сами определили залоговую стоимость имущества в Договоре залога в размере 15 000 000 рублей. То есть, исходя из изложенного выше Соглашение об отступном заключено в ущерб интересов Истца и во вред его имущественному положению, что можно обосновать следующим:

В силу п. 1 абз.1, п. 2 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения данного запрета, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также принимает иные меры, предусмотренные законом.

По смыслу вышеприведенных норм, добросовестным поведением является поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Под злоупотреблением субъективным правом следует понимать любые негативные последствия, явившиеся прямым или косвенным результатом осуществления субъективного права.

Одной из форм негативных последствий является материальный вред, под которым понимается всякое умаление материального блага. В частности, злоупотребление правом может выражаться в отчуждении имущества с целью предотвращения возможного обращения на него взыскания.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. п. 1, 7 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", суду оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Если совершение сделки нарушает запрет, установленный п. 1 ст. 10 ГК РФ, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (п. 1 или 2 ст. 168 ГК РФ).

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, под злоупотреблением правом понимается поведение управомоченного лица по

осуществлению принадлежащего ему права, сопряженное с нарушением, установленных в ст. 10 Гражданского кодекса РФ пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия.

Следовательно, по делам о признании сделки недействительной по причине злоупотребления правом одной из сторон при ее совершении обстоятельствами, имеющими юридическое значение для правильного разрешения спора и подлежащими установлению, являются наличие или отсутствие цели совершения сделки, отличной от цели, обычно преследуемой при совершении соответствующего вида сделок, наличие или отсутствие действий сторон по сделке, превышающих пределы дозволенного гражданским правом осуществления правомочий, наличие или отсутствие негативных правовых последствий для участников сделки, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц, наличие или отсутствие у сторон по сделке иных обязательств, исполнению которых совершение сделки создает или создаст в будущем препятствия.

Согласно п. 1 ст. 168 ГК РФ, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с п. 2 статьи 167 ГК РФ 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.

Исходя из изложенного выше, действия Ответчика Артамонова Р.М. по заключению Соглашения об отступном являются недобросовестными, с учетом п. 1.6. Договора залога – направленными на получение прав собственности на дом и земельный участок, а не защиту прав как кредитора, следовательно, указанная сделка должна быть признана недействительной.

- Также у Истца отсутствовало намерение заключать соглашение об отступном, поскольку фактически оно не исполнено. Как и до заключения соглашения об отступном в Доме проживают только Истец и его родственники, что подтверждается домовою книгой (приложение № 3) и справкой от полиции (приложение № 4):

\*\*\*\*\*

Никаких попыток вселиться в дом или снять с регистрационного учета Истца или его родственников Ответчики не предпринимали, что говорит о том, что Соглашение об отступном сторонами не исполнялось.

Толкуя положения ст. 409 ГК РФ можно сделать вывод о том, что отступное это реальная сделка, в связи с чем обязательство прекращается с момента предоставления отступного взамен исполнения, а не с момента

достижения соглашения об отступном. Для прекращения обязательства по основанию предоставления отступного необходимо не только соглашение об отступном, но и его исполнение, выражающееся в фактическом предоставлении отступного.

Соглашение об отступном не создает новой обязанности должника и не порождает права требования кредитора предоставить отступное. При неисполнении соглашения об отступном кредитор вправе потребовать исполнения первоначального обязательства и применения к должнику меры ответственности в связи с его неисполнением. Следовательно, первоначальное обязательство между Истцом и Ответчиком Артамоновым Р.М. о возврате суммы займа могло быть прекращено только фактическим предоставлением отступного и только по взаимному согласию сторон.

Учитывая приведенные выше сведения, а именно фактическое неисполнение соглашения об отступном, нарушение имущественных прав Истца указанное соглашение об отступном должно быть признано недействительным.

### **III**

#### **Основание для признания Договора купли-продажи недействительным**

Договор купли-продажи между Ответчиком Артамоновым Р.М. и Ответчиком Бушевской Е.Г. должен быть признан недействительным по следующим основаниям:

- Ответчик Бушевская Е.Г. не осматривала имущество, которое было ей приобретено, в доме фактически проживают Истец и его родственники, указанные в разделе II. При этом п. 3.6 Договора предусмотрено, что в доме никто не зарегистрирован, что также противоречит предоставленным Истцом данным;

- Фактически имущество не передавалось, что также подтверждается имеющимися материалами (справка полиции);

- Артамонов Р.М. не имел прав распоряжаться имуществом, т.к. не приобрел имущество по соглашению об отступном, а именно не вступил во вложение имуществом.

Таким образом, договор купли-продажи совершен Ответчиками для вида, для усложнения защиты Истцом своих прав как собственника имущества либо для других целей.

Согласно ст. 170 ГК РФ, мнимой является сделка, совершенная для вида, без намерения создать правовые последствия.

Исходя из смысла приведенной правовой нормы, для признания сделки мнимой необходимо установить, что на момент совершения сделки стороны не намеревались создать соответствующие условиям этой сделки правовые последствия, характерные для сделок данного вида. Мнимая сделка не порождает никаких правовых последствий и, совершая мнимую сделку, стороны не имеют намерений ее исполнять либо требовать ее исполнения.

Из приведенных выше доказательств следует, что Ответчик Артамонов Р.А. не мог как сторона договора купли-продажи передать Дом и Земельный участок Ответчику Бушевской Е.Г., а Бушевская Е.Г., действуя добросовестно, не могла бы не только принять имущество по договору купли-продажи, но и даже принять решение о его покупке.

Более того, как следует из отметок на договоре, он был сдан для регистрации в МФЦ г. Пермь, что также говорит о мнимости сделки.

Ответчик Бушевская Е.Г. не может быть признана добросовестным приобретателем по следующим причинам:

Добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Таким образом, на основании изложенного руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194 - 198 Гражданского процессуального кодекса РФ, просим суд:

1. Признать недействительным Договор залога от 02.11.2022 г., заключенный между Истцом Кочконян Дживан Амаякович и Ответчиком Артамоновым Романом Михайловичем в отношении объектов недвижимости:

- жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с\*\*\*\*\*

- земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. \*\*\*\*\*.

2. Признать недействительным Соглашение об отступном от 06.09.2023 г. заключенное между Истцом \*\*\*\*\* и Ответчиком Артамоновым \*\*\*\*\* в отношении объектов недвижимости:

- жилой дом, расположенный по адресу: \*\*\*\*\*

- земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Нижняя Шиловка, ул.Светогорская, на земельном участке расположен жилой дом 91/67 с кадастровым номером: 23:49:0407004:7959.

3. Признать недействительным Договор купли-продажи от 09.11.2023 г. заключенный между Ответчиком Артамоновым Романом Михайловичем и Ответчиком Бушевская Елена Геннадьевна в отношении объектов недвижимости:

- жилой дом, расположенный по адресу: К\*\*\*\*\*

- земельный участок, расположенный по адресу: \*\*\*\*\*.

4. Применить последствия недействительности сделок в виде аннулирования записи Ответчика - Бушевская Елена Геннадьевна, и Ответчика Артамонов Роман Михайлович- на объекты недвижимости:

- жилой дом, расположенный по адресу: \*\*\*\*\* , расположенный по адресу: Краснодарский край, г\*\*\*\*\*

Восстановить запись о государственной регистрации права собственности на данные объекты недвижимости за Истцом - Кочконян Дживан Амаякович.

Приложение:

1. Договор залога от 02.11.2022 г. без подписей сторон
2. Соглашение об отступном от 06.09.2023 г.
3. Договор купли-продажи от 09.11.2023 г.
4. Домовая книга

5. Справка из полиции
6. Выписка из ЕГРН на земельный участок 23:49:0407004:7959
7. Выписка из ЕГРН на жилой дом 23:49:0407004:8327
8. Заявление об обеспечении искового заявления
9. Ходатайство о запросе информации в Росреестре
10. Ходатайство об отсрочке уплаты пошлины
11. Доверенность
12. Копия иска с отметкой об отправке Ответчику 1
13. Копия иска с отметкой об отправке Ответчику 2

Ханнанов В.Р. \_\_\_\_\_