Решение по гражданскому делу



Информация по делу

УИД50RS0028-01-2021-011334-12

Дело № 2-2342/2022

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

05 июля 2022 года

г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

судьи Юнусовой О.В.,

при секретаре Арутюнян А.К.,

рассмотрев в отрытом судебном заседании гражданское дело № 2-2342/2022 по исковому заявлению Кузнецова Алексея Петровича к Крымскому Юрию Денисовичу, Ларкиной Ольге Николаевне о признании сделок купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделок, признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

ФИОЗ обратился в суд с иском к ФИО4, ФИО2 о признании сделок купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделок, признании права собственности на квартиру.

Исковые требования мотивированы тем, что он (ФИОЗ) являлся собственником квартиры, находящейся по адресу: <адрес>.

В ДД.ММ.ГГГГ года ему понадобились деньги для открытия бизнеса, для чего он искал лиц, которые могут одолжить ему 2 000 000 рублей.

По совету своего приятеля Антона (погиб в ДТП) он обратился в микрофинансовую организацию за деньгами. Наименование организации не помнит, поскольку ездил с Антоном в данную организацию на машине. Подписал какие-то бумаги, как он понял, договор займа/расписку.

В квартире по адресу: <адрес>, он проживал до задержания в ДД.ММ.ГГГГ года по статье 228 УК РФ. Оплачивал коммунальные услуги, также производил плату за электроэнергию.

После его задержания его мать получила, достав из почтового ящика, документ из налоговой инспекции об имеющейся у него (истца) задолженности по налогу с продажи квартиры за сумму 3 100 000 рублей.

Он (истец) квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, не продавал.

Обратиться в суд самостоятельно не успел, для защиты своих интересов в суде с целью возврата квартиры, признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделок обратился к адвокату ФИО12

По данным Единого государственного реестра недвижимости квартира по адресу: <адрес>, находится в собственности ФИО4. Документ основание: договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, регистрационный номер №, дата регистрации ДД.ММ.ГГГГ.

По данным Единого государственного реестра недвижимости на основании договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ, собственником квартиры стала ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения. Право собственности ФИО2 зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ, прекращено ДД.ММ.ГГГГ.

Оформление договора купли-продажи квартиры было фиктивным. Это была не продажа, а займ у микро-финансовой организации. У него (истца) отсутствует и отсутствовал договор купли-продажи.

Он состоит на учете в наркологическом диспансере с ДД.ММ.ГГГГ года. Периодически проходит курс лечения. В ДД.ММ.ГГГГ года он обращался в Национальный Медицинский Исследовательский Центр психиатрии и наркологии имени ФИО7 за психиатрической экспертизой (до получения займа). Он страдает стойким психическим расстройством.

Если и подписывал договор купли-продажи квартиры, то не осознавал значение своих действий и не мог руководить ими, в связи, с чем отсутствовала воля на отчуждение недвижимого имущества.

Полагает, что договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ является недействительным, право собственника ФИО2 на объект недвижимости не возникшим. Соответственно, недействительной является и последующая сделка купли-продажи.

Просит суд:

- признать договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, номер регистрации права собственности ФИО2, регистрация в Росреестре № от ДД.ММ.ГГГГ, недействительным;
 - применить последствия недействительности сделки купли-продажи спорной квартиры;

- исключить из ЕГРП сведения о праве собственности ФИО2 № от ДД.ММ.ГГГГ на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>;
- признать договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, номер регистрации права собственности ФИО4, регистрация в Росреестре № от ДД.ММ.ГГГГ, недействительным;
 - применить последствия недействительности сделки купли-продажи спорной квартиры;
- исключить из ЕГРП сведения о праве собственности ФИО4 № от ДД.ММ.ГГГГ на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>;
- признать право собственности ФИОЗ на квартиру, расположенную по адресу: <aдрес> <aдрес>.

В ходе подготовки дела к судебному разбирательству судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В судебное заседание истец ФИОЗ не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом. Его представитель адвокат ФИО12 исковые требования поддержала, настаивала на их удовлетворении в полном объеме по основаниям, изложенным в иске. Дополнительно пояснила, что истец много лет состоял на учете в ПНД. На момент совершения сделки ДД.ММ.ГГГГ ФИОЗ не осознавал значение своих действий и не мог руководить ими, в связи, с чем отсутствовала воля на отчуждение квартиры.

Ответчик ФИО4 и его представитель ФИО13, допущенный судом к участию в деле в порядке части 6 статьи 53 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исковые требования не признали по основаниям, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление, просили в их удовлетворении отказать в полном объеме. Представитель ответчика ФИО13 дополнительно пояснил, что в нарушение положений части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороной истца не представлено достоверных доказательств, свидетельствующих о неспособности ФИО3 понимать значение своих действий и руководить ими при отчуждении принадлежащего ему имущества (квартиры).

Ответчик ФИО2 в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещалась надлежащим образом.

Ee представитель по доверенности явилась, в удовлетворении исковых требований просила отказать.

Представитель третьего лица — Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом.

Суд, руководствуясь частью 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся ответчика ФИО2 и представителя третьего лица, принимая во внимание их надлежащее извещение и непредставление доказательств наличия уважительных причин неявки в судебное заседание.

Выслушав представителя истца, ответчика ФИО4 и его представителя, представителя ФИО2, исследовав материалы дела, обозрев амбулаторную медицинскую карту ФИО3, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Как указано в части 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что ФИОЗ на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, совершенного в простой письменной форме, принадлежала квартира с кадастровым номером №, расположенная по адресу: <адрес>. Право собственности истца на данный объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке, о чем в Едином государственном реестре недвижимости ДД.ММ.ГГГГ сделана запись о регистрации №.

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО3 и ФИО8, действующей от имени ФИО2, был заключен договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: <адрес>.

Как указано в пункте № договора стороны оценивают квартиру в 3 100 000 рублей.

Согласно пункту № договора ФИО2, от имени которой действует ФИО8 купила у ФИО3 квартиру за 3 100 000 рублей.

Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

ФИО2, от имени которой действует ФИО8, до подписания настоящего договора передала ФИО3 сумму наличными денежными средствами в размере 1 450 000 рублей в качестве задатка и предварительной оплаты по настоящему договору. Окончательный расчет между сторонами производится в течение одного рабочего дня после регистрации права собственности ФИО2 путем перечисления денежных средств в размере 1 650 000 рублей на счет ФИО3

Договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ удостоверен нотариусом Мытищинского нотариального округа Московской области ФИО9 и зарегистрирован в реестре за №

ФИОЗ лично присутствовал при совершении сделки. Как указано в договоре, его содержание зачитано нотариусом участникам вслух.

ФИОЗ дал гарантию, что заключает настоящий договор не вследствие тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой; а также дал гарантию, что квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под запрещением не состоит.

Нотариусом по настоящему договору проведены необходимые проверочные мероприятия в соответствии с Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий. Стороны подтвердили правильность полученной нотариусом информации. Принадлежность имущества ФИОЗ установлена по сведениям Единого государственного реестра недвижимости.

В материалы дела представлены платежные поручения № от ДД.ММ.ГГГГ и № от ДД.ММ.ГГГГ, подтверждающие, что представителем ФИО2 по доверенности ФИО8 на счет ответчика, указанный в договоре купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, были перечислены денежные средства в размере 1 650 000 рублей.

ФИОЗ снялся с регистрационного учета по адресу: <адрес>.

Право собственности ФИО2 на вышеуказанный объект недвижимости зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №.

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО4 был заключен договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером №, назначение: жилое помещение, вид жилого помещения: квартира, общей площадью 25,1 кв.м., этаж №, расположенная по адресу: <адрес>.

В соответствии с пунктом 3 договора продавец продал покупателю квартиру за 3 100 000 рублей. На момент заключения договора в квартире никто не проживал, зарегистрированные лица отсутствовали.

Расчеты между сторонами произведены полностью, что подтверждается распиской от ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ подписан акт приема-передачи квартиры.

Право собственности ФИО4 на квартиру по адресу: <адрес>, зарегистрировано в установленном порядке ДД.ММ.ГГГГ, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №.

В настоящее время ответчик является собственником спорного недвижимого имущества. Указанное обстоятельство подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ.

Обратившись в суд с иском о признании сделок купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделок, признании права собственности, ФИОЗ ссылается на то, что страдает стойким психическим расстройством. Если и подписывал договор купли-продажи квартиры ДД.ММ.ГГГГ, то не осознавал значение своих действий и не мог руководить ими.

В силу статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо

независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц. Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес признании этой сделки недействительной. Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Согласно части 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Исходя из положений статей 12, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Согласно статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Поскольку истцом ФИОЗ заявлено требование о признании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ недействительным по основаниям, указанным в части 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно положениям статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации данное лицо обязано доказать наличие оснований для недействительности сделки.

Принимая во внимание, что договор купли-продажи квартиры является двусторонне обязывающей сделкой, определенное в статье 177 Гражданского кодекса Российской Федерации основание связано с пороком воли, то есть формированием воли стороны сделки, которое происходит под влиянием обстоятельств, порождающих несоответствие истинной воли такой стороны ее волеизъявлению, вследствие чего сделка, совершенная гражданином, находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий и руководить ими, не может рассматриваться в качестве сделки совершенной по его воле.

Таким образом, юридически значимым обстоятельством при разрешении настоящего спора является установление состояния продавца в момент совершения оспариваемого договора купли-продажи квартиры, а именно: способен ли был ФИОЗ в момент заключения договора купли-продажи ДД.ММ.ГГГГ понимать значение своих действий или руководить ими. При этом само по себе неудовлетворительное состояние здоровья истца, выступавшего продавцом по договору, в том числе, психического, безусловно не свидетельствует о невозможности его в момент совершения сделки отдавать отчет своим действиям и понимать существо сделки по смыслу части 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В материалы дела представлено Экспериментально-психологическое исследование, проведенное ДД.ММ.ГГГГ в отношении ФИОЗ, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, в консультативно-диагностическом отделении ФГБУ «НМИЦ ПН им. ФИО7 Минздрава России».

По результатам освидетельствования сделано заключение: у ФИОЗ выявлены признаки психического расстройства в форме органического расстройства личности в связи со смешанными заболеваниями, что препятствует возможности целостного и всестороннего осмысления планируемой сделки (договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>) и ее вероятных последствий.

Перед исследованием истец сообщил, что ранее за психиатрической помощью не обращался, не состоит под наблюдением врача-психиатра и нарколога, судебного решения о признании его недееспособным не имеется.

В заявлении в консультативно-диагностическое отделение ФГБУ «НМИЦ ПН им. ФИО7 Минздрава России» ФИО3 просил провести амбулаторное психиатрическое освидетельствование для определения наличия или отсутствия психического расстройства на момент освидетельствования с целью установления способности понимать значение своих действий и руководить ими в отношении сделки: договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>.

Согласно справке, выданной ГБУЗ «ПКБ № ДЗМ», филиал ПНД № ДД.ММ.ГГГГ, истец освидетельствован врачом-психиатром. На момент освидетельствования признаков психической патологии не выявлено. Справка выдана в соответствии с Законом Российской Федерации «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании».

В материалах дела имеется ответ ГБУЗ «ПКБ № ДЗМ», Филиал ПНД № сообщает, что ФИОЗ, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, за медицинской помощью не обращался, сведениями о нем не располагают.

По запросу суда в материалы дела представлена медицинская карта № пациента, получающего медицинскую помощь в амбулаторных условиях ФИОЗ, из ГБУЗ «ГП № ДЗМ».

Как следует из вступившего в законную силу приговора Бабушкинского районного суда города Москвы от ДД.ММ.ГГГГ по делу №, ФИОЗ был ДД.ММ.ГГГГ задержан сотрудниками полиции при совершении противоправного деяния, предусмотренного частью 1 статьи 228 УК РФ, что явилось поводом к возбуждению в отношении него уголовного дела.

В рамках уголовного дела была назначена и проведена однородная первичная судебнопсихиатрическая экспертиза. Экспертиза проведена комиссией экспертов ГБУЗ «ПКБ № ДЗМ им. ФИО10» ДД.ММ.ГГГГ.

На разрешение экспертов были поставлены четыре вопроса, в том числе:

Страдает ли ФИОЗ психическим расстройством, если да, то каким именно?

Страдал ли ФИО3 каким-либо психическим расстройством в момент совершения преступления?

По первому вопросу комиссия экспертов пришла к заключению, что ФИОЗ в период, относящийся к инкриминируемому ему деянию, каким-либо хроническим психическим расстройством, слабоумием или иным болезненным состоянием психики, которое лишало бы его способности, в том числе, и в полной мере осознавать фактический характер своих действий и руководить ими, не страдал и не страдает в настоящее время.

По второму вопросу комиссия пришла к заключению, что в период инкриминируемого ему деяния у ФИОЗ не обнаруживалось признаков какого-либо временного психического расстройства, которое лишало бы его способности, в том числе, и в полной мере осознавать фактический характер и общественную опасность своих действий и руководить ими, о чем свидетельствуют отсутствие признаков помрачения сознания, психотической симптоматики (бреда, галлюцинаций).

Суд принимает заключение комиссии экспертов от ДД.ММ.ГГГГ №, составленного экспертами ГБУЗ «ПКБ № ДЗМ им. ФИО10», в качестве доказательства по настоящему делу, поскольку оно соответствует требованиям части 2 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Эксперты были предупреждены об ответственности по статье 307 УК РФ.

Заключение мотивировано, логически обоснованно и не содержит каких-либо противоречий. Выполнено с соблюдением требований, предъявляемых к производству экспертизы Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также требований статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Каких-либо доказательств, которые бы опровергали или ставили под сомнение заключение экспертов суду не представлено.

Оценивая в совокупности объяснения и доводы сторон, имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, в том числе, и заключение комиссии экспертов от ДД.ММ.ГГГГ, суд считает, что в ходе судебного разбирательства не нашел подтверждение факт того, что ФИОЗ в юридически значимый период (в момент составления и подписания договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ и в момент фактического исполнения сделки ДД.ММ.ГГГГ) находился в таком состоянии, при котором не мог понимать значение своих действий и руководить ими. Соответственно, не имеется оснований для признания договора-купли продажи квартиры, заключенного ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком ФИО2, недействительным по основаниям статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец не представил суду тех обстоятельств, на которые он ссылался в обоснование заявленных исковых требований.

Материалами дела опровергнуты доводы ФИОЗ и его представителя о том, что истец длительное время состоял на учете в ПНД.

Личное присутствие ФИОЗ при совершении сделки, понимание условий договора зачитанного нотариусом вслух, подписание договора в присутствии нотариуса, по мнению суда, свидетельствует о том, что действия истца были направлены на возмездное отчуждение квартиры.

ФИОЗ после совершения им сделки по продаже квартиры добровольно снялся с регистрационного учета по адресу: <адрес>, что также свидетельствует о понимании им своих действий.

Кроме того, суд учитывает, что договор купли-продажи квартиры, заключенный между истцом и ответчиком ФИО2, был фактически исполнен только ДД.ММ.ГГГГ. День окончания сделки совпал с совершением ФИО3 преступления, за которое он впоследствии был осужден, и ему назначено наказание в виде лишения свободы.

Невменяемым ФИОЗ не признан, также в отношении него не были применены принудительные меры медицинского характера. В момент совершения преступления был способен осознавать фактический характер и общественную опасность своих действий и руководить ими.

Принимая во внимание вышеизложенного, суд не находит правовых оснований для удовлетворения исковых требований к ФИО4, ФИО2 о признании сделок купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделок, признании права собственности на квартиру.

Руководствуясь частью 1 статьи 144 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд отменяет обеспечительные меры, принятые по определению Мытищинского городского суда Московской области от ДД.ММ.ГГГГ, в виде запрета Федеральной службе регистрации, кадастра и картографии и ее территориальным подразделениям совершать любые действия по отчуждению и регистрации перехода прав на квартиру с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

В связи с разрешением спора по существу необходимость в обеспечении иска отпала.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Кузнецова Алексея Петровича к Крымскому Юрию Денисовичу, Ларкиной Ольге Николаевне о признании сделок купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделок, признании права собственности на квартиру - отказать в полном объеме.

Отменить меры по обеспечению иска, наложенные определением Мытищинского городского суда Московской области от ДД.ММ.ГГГГ, в виде запрета Федеральной службе регистрации, кадастра и картографии и ее территориальным подразделениям совершать любые действия по отчуждению и регистрации перехода прав на квартиру с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области путем подачи апелляционной жалобы в течение одного месяца с даты принятия судом решения в окончательной форме -05.10.2022.

Судья О.В. Юнусова