

40RS0001-01-2024-007086-32

Судья Илюшкина О.И.

№ 33-820/2025

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

дело № 2-1-6140/2024

25 марта 2025 года город Калуга

Судебная коллегия по гражданским делам

Калужского областного суда в составе:

председательствующего Ариничева С.Н.,

судей Дулишкович Е.В. и Силаевой Т.Г.,

при ведении протокола судебного заседания

помощником судьи Полюгаевой Н.В.,

с участием прокурора Сухорукова Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Ариничева С.Н. дело по апелляционной жалобе Ефремцева Николая Павловича на решение Калужского районного суда Калужской области от 8 октября 2024 года по иску Ефремцева Николая Павловича к Алиеву Амалу Валеховичу о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки, встречному иску Алиева Амала Валеховича к Ефремцеву Николаю Павловичу, Ефремцевой Людмиле Владимировне, Сорока Елене Васильевне об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании прекратившими право пользования, выселении,

УСТАНОВИЛА:

ДД.ММ.ГГГГ Ефремцев Н.П. обратился в суд с иском к Алиеву А.В., просил признать договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный 26 апреля 2024 года, недействительным и применить последствия недействительности сделки.

В обоснование иска указано, что оспариваемый договор был заключен в результате совершенных в отношении истца мошеннических действий, носил фиктивный характер, был заключен истцом под влиянием обмана, под влиянием существенного заблуждения, истец не имел намерения отчуждать принадлежащую ему квартиру.

ДД.ММ.ГГГГ Алиев А.В. обратился со встречным иском к Ефремцеву Н.П., Ефремцевой Л.В., Сорока Е.В., просил истребовать из чужого незаконного владения квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, прекратить право пользования ответчиками спорной квартирой, выселить ответчиков из квартиры.

В обоснование заявленных требований указано, что Алиев А.В. приобрел право собственности на спорное жилое помещение на основании договора купли-продажи, заключенного с Ефремцевым Н.П., однако ответчики отказываются выселяться из квартиры.

Судом к участию в деле в качестве ответчиков привлечены Ефремцева Л.В., Сорока Е.В., в качестве третьих лиц - агентство недвижимости «Этажи», ООО «СтильноДом», Банк ВТБ (ПАО), УВМ УМВД России по Калужской области.

Ефремцев Н.П. и его представитель Богатырева А.Ю. в судебном заседании свои требования поддержали, против удовлетворения встречных требований возражали.

Алиев А.В. и его представитель Закутний А.В. в судебном заседании против удовлетворения первоначальных требований возражали, встречные требования поддержали.

Ответчик Сорока Е.В. в судебное заседание не явилась, извещалась судом надлежащим образом.

Ефремцева Л.В. в судебном заседании полагала подлежащими удовлетворению требования первоначального иска.

Третье лицо Алиева В.А. в судебном заседании полагала требования встречного иска законными и обоснованными.

Представитель третьего лица ООО «СтильноДом» Ерохин Р.В. в судебном заседании полагал требования первоначального иска неподлежащими удовлетворению, встречный иск полагал обоснованным.

Представители третьих лиц агентства недвижимости «Этажи», Банк ВТБ (ПАО), УВМ УМВД России по Калужской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Решением Калужского районного суда Калужской области от 8 октября 2024 года постановлено:

в удовлетворении исковых требований Ефремцева Н.П. к Алиеву А.В. о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки – отказать;

исковые требования Алиева А.В. к Ефремцеву Н.П., Ефремцевой Л.В., Сорока Е.В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании прекратившими право пользования, выселении – удовлетворить частично;

прекратить право пользования Ефремцева Н.П., Ефремцевой Л.В., Сорока Е.В. жилым помещением, расположенным по адресу: <адрес>;

выселить Ефремцева Н.П., Ефремцеву Л.В., Сорока Е.В. из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>;

в удовлетворении исковых требований в остальной части отказать;

после вступления решения суда в законную силу отменить меры по обеспечению иска, наложенные определением судьи Калужского районного суда Калужской области от 08 мая 2024 года в виде запрета управлению Росреестра по Калужской области совершать регистрационные действия в отношении квартиры с кадастровым номером <данные изъяты>:282, расположенной по адресу: <адрес>, в том числе, регистрировать переход права собственности на нее.

В апелляционной жалобе Ефремцева Н.П. ставится вопрос об отмене решения суда как незаконного и необоснованного и удовлетворении требований первоначального иска.

Проверив материалы дела, заслушав Ефремцева Н.П. и его представителя Богатыреву А.Ю., поддержавших жалобу, Алиева А.В. и его представителя Закутного А.В., Алиеву В.А., считавших жалобу необоснованной, заслушав заключение прокурора Сухорукова Д.А., полагавшего необходимым оставить решение суда без изменения, обсудив доводы

апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Из материалов дела видно, что на основании договора купли-продажи от 13 сентября 2004 года Ефремцеву Н.П., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, на праве собственности принадлежала двухкомнатная квартира общей площадью 54,1 кв.м, находящаяся по адресу: <адрес> (т. 1 л.д. 27).

3 апреля 2024 года между Алиевым А.В. (принципал) и индивидуальным предпринимателем ФИО13 (франчайзи-партнер ООО «Этажи» в г. Калуге) (агент) был заключен агентский договор №, по условиям которого агент обязался произвести поиск и подбор для покупки жилого помещения (т. 1 л.д. 116-119).

22 апреля 2024 года между ООО «СтильноДом» и Ефремцевым Н.П. был заключен договор об оказании услуг по продаже квартиры по адресу: <адрес> (т. 1 л.д. 164).

22 апреля 2024 года Ефремцева Л.В., приходящаяся супругой Ефремцеву Н.П., дала нотариально удостоверенное согласие на продажу Ефремцевым Н.П. квартиры по адресу: <адрес> (т. 2 л.д. 154).

26 апреля 2024 года Алиева В.А. (супруга Алиева А.В.) дала нотариально удостоверенное согласие на заключение Алиевым А.В. договора купли-продажи спорной квартиры, заключение кредитного договора с Банком «ВТБ» с целью получения денежных средств, необходимых для оплаты цены договора купли-продажи, заключение договора ипотеки (т. 2 л.д. 152-153).

26 апреля 2024 года между Ефремцевым Н.П. (продавец) и Алиевым А.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес> (т. 2 л.д. 148-151).

Цена договора определена сторонами в сумме 3 000 000 руб.

Пунктом 2.1.1. договора предусмотрено, что 50 000 руб. переданы покупателем продавцу до подписания договора, 750 000 руб. уплачиваются покупателем за счет собственных средств, 2 200 000 руб. уплачиваются за счет кредитных средств.

В договоре указано, что на момент его заключения в квартире никто не зарегистрирован по месту жительства.

Пунктом 1.6. договора предусмотрено, что при передаче квартиры стороны составляют передаточный акт, который будет подписан после государственной регистрации перехода права собственности к покупателю и окончательного расчета с продавцом, в течение 14 дней.

26 апреля 2024 года между Банком ВТБ (ПАО) и Алиевым А.В. был заключен кредитный договор с ипотекой, по условиям которого Алиеву А.В. был предоставлен кредит на сумму 2 200 000 руб. на срок 362 месяца на покупку квартиры по адресу: <адрес> (т. 1 л.д. 123-141).

В соответствии с пунктом 12 договора цена предмета ипотеки составляет 3 000 000 руб.

26 апреля 2024 года Ефремцевым Н.П. в счет оплаты по договору получено от Алиева А.В. 50 000 руб. (т. 1 л.д. 93).

2 мая 2024 года Банком ВТБ (ПАО) г. Москва на счет Ефремцева Н.П. перечислены денежные средства в сумме 2 950 000 руб. в счет оплаты по договору купли-продажи (т. 1 л.д. 94).

27 апреля 2024 года произведена государственная регистрация права собственности Алиева А.В. на квартиру по адресу: <адрес> (т. 1 л.д. 95-96).

16 мая 2024 года органами следствия возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, по заявлению Ефремцева Н.П. о хищении у него неустановленными лицами денежных средств в сумме 3 625 000 руб. (т. 1 л.д. 100). Ефремцев Н.П. в рамках уголовного дела признан потерпевшим. Из материалов уголовного дела следует, что лица, подлежащие привлечению в качестве обвиняемых, органами следствия не установлены.

18 мая 2024 года Алиев А.В. обратился в органы полиции с заявлением о принятии мер в отношении Ефремцева Н.П., который отказывается освободить проданную им квартиру (т. 1 л.д. 97).

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии со статьей 420 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (пункт 1).

Согласно статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В пункте 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (например, гражданско-правовой договор, выдача доверенности, признание долга, заявление о зачете, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки).

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) (пункт 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

В обоснование заявленных требований Ефремцев Н.П. указал, что договор купли-продажи был заключен им в результате мошеннических действий третьих лиц, которые убедили его, что он участвует в специальной операции, проводимой спецслужбами. Полученные по договору денежные средства он перевел мошенникам. Продавать принадлежавшую ему квартиру он не собирался, считал, что сделка носит фиктивный характер. Договор был заключен им под влиянием обмана, в силу заблуждения. Мошенники убедили его в том, что принадлежащая ему квартира заложена, для того, чтобы предотвратить обращение на нее взыскания необходимо квартиру продать.

Согласно пункту 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

В пункте 86 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (пункт 1 статьи 170 ГК РФ).

Следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Например, во избежание обращения взыскания на движимое имущество должника заключить договоры купли-продажи или доверительного управления и составить акты о передаче данного имущества, при этом сохранив контроль соответственно продавца или учредителя управления за ним.

Равным образом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании пункта 1 статьи 170 ГК РФ.

В пункте 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 07.04.2021, разъяснено, что по смыслу приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации для признания сделки недействительной на основании статей 10 и 168 ГК РФ, а также для признания сделки мнимой на основании статьи 170 этого же кодекса необходимо установить, что стороны сделки действовали недобросовестно, в обход закона и не имели намерения совершить сделку в действительности.

Из положений приведенных норм закона и разъяснений по их применению следует, что для признания сделки мнимой необходимо установить, что все стороны такой сделки действовали недобросовестно, в обход закона и не имели намерения совершить сделку в действительности. По настоящему делу установлено, в том числе на основании объяснений Ефремцева Н.П. и Ефремцевой Л.В., что при заключении договора купли-продажи квартиры Ефремцев Н.П. не сообщал Алиеву А.В. о том, что Ефремцев Н.П. не имеет намерения совершать договор в действительности, а действует лишь для вида.

В свою очередь, из объяснений Алиева А.В. следует, что он заключал договор купли-продажи в целях приобретения для своей семьи квартиры, о том, что Ефремцев Н.П. заключал договор без намерения его исполнить, ему известно не было.

В судебном заседании суда первой инстанции Ефремцев Н.П. пояснял, что Алиев А.В. и его жена не понимали, что договор купли-продажи квартиры является фиктивным (т. 2 л.д. 84 об. ст.).

В письменных объяснениях Ефремцева Л.В. указывала, что по объявлению о продаже квартиру приходили осматривать несколько человек, в том числе мужчина, проживающий в этом же доме. Однако ее и супруга не устраивали условия покупки, в том числе с использованием средств материнского (семейного) капитала (т. 2 л.д. 183).

Поскольку у покупателя по договору отсутствовал умысел на заключение сделки лишь для вида, основания для признания договора купли-продажи квартиры недействительной сделкой вследствие его мнимости, отсутствуют.

Пунктом 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (пункт 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Предусмотренные указанной нормой обстоятельства в правоотношениях сторон при заключении договора купли-продажи отсутствуют, поскольку у Ефремцева Н.П. отсутствовало заблуждение относительно предмета и природы, сделки, лица, с которым он вступает в сделку, а также в отношении обстоятельства, из наличия которого он с очевидностью для другой стороны исходил, совершая сделку.

Кроме того, пунктом 5 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

По обстоятельствам заключения договора купли-продажи у Алиева А.В. отсутствовала возможность распознать, что Ефремцев Н.П. заключает сделку под влиянием заблуждения.

Согласно пункту 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Из искового заявления по первоначальному иску и объяснений, данных стороной истца в судебном заседании, следует, что обман в отношении Ефремцева Н.П. имел место со стороны третьих лиц, а не со стороны Алиева А.В.

Доказательства того, что между лицами, на которых Ефремцев Н.П. указывает, как на совершивших в отношении него мошеннические действия, и Алиевым А.В. имеется какая-либо связь и согласованность действий, в материалы дела не представлены.

При этом из объяснений Ефремцева Н.П. следует, что он не сообщал Алиеву А.В. о своих мотивах на совершение сделки.

В материалы уголовного дела Ефремцевым Н.П. представлены скриншоты переписки в мессенджере WhatsApp, из содержания которой следует, что Ефремцев Н.П. осознавал, что покупатель по договору купли-продажи не осведомлен о фиктивном характере сделки, что результатом заключения договора будет переход права собственности на квартиру к покупателю (т. 1 л.д. 203-205).

Изложенные обстоятельства исключают возможность признания договора купли-продажи недействительной сделкой, совершенной под влиянием обмана.

Оценивая требования первоначального иска и доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия также принимает во внимание, что из протокола допроса Ефремцева Н.П. в качестве потерпевшего в рамках уголовного дела следует, что с лицами, похитившими у Ефремцева Н.П. денежные средства, Ефремцев Н.П. начал общаться с 26 февраля 2024 года. Информацию о необходимости продать квартиру указанные лица сообщили Ефремцеву Н.П. в начале марта 2024 года. После получения указанной информации Ефремцевым Н.П. в течение практически двух месяцев совершались целенаправленные действия на подыскание покупателей на принадлежащую ему квартиру для чего, в том числе был заключен договор с риэлтерским агентством, выполнен ряд юридически значимых действий, необходимых для продажи квартиры, таких как снятие с регистрационного учета по месту жительства истца по первоначальному иску и членов его семьи по адресу спорной квартиры, получение нотариально удостоверенного согласия супруги Ефремцева Н.П. на отчуждение имущества, нажитого в период брака.

В период, предшествующий заключению договора, и при заключении договора Ефремцев Н.П. скрыл от Алиева А.В. информацию о том, что он, получив денежные средства, не намерен реально передавать квартиру покупателю.

Заключение договора купли-продажи Ефремцев Н.П. обосновал тем, что, по предоставленной злоумышленниками информации, это было необходимо для того, чтобы освободить квартиру от залога.

Вместе с тем из сведений Единого государственного реестра недвижимости следует, что в залог квартира, принадлежавшая Ефремцеву Н.П., до заключения оспариваемого договора купли-продажи не передавалась.

Указанная информация была очевидна для Ефремцева Н.П. на момент заключения договора, поскольку он располагал сведениями из ЕГРН, в пункте 1.5. договора купли-продажи также было указано на отсутствие залога в отношении квартиры.

Пунктами 1, 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости

беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В суде апелляционной инстанции Ефремцев Н.П. пояснял, что денежными средствами, необходимыми для их возврата Алиеву А.В. он не располагает, возможность изыскать указанную сумму у него отсутствует.

Из материалов дела видно, что решением Калужского районного суда Калужской области от 5 ноября 2024 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 10 февраля 2025 года, был расторгнут кредитный договор №9753504197 от 29 февраля 2024 года, заключенный между ПАО «Совкомбанк» и Ефремцевым Н.П., с Ефремцева Н.П. в пользу ПАО «Совкомбанк» взыскана задолженность по кредитному договору за период с 02 апреля 2024 года по 14 июня 2024 года в сумме 365 082 руб. 53 коп., расходы по оплате государственной пошлины в сумме 12 850 руб. 83 коп.; в удовлетворении иска Ефремцева Н.П. к ПАО «Совкомбанк» о признании кредитного договора № от 29 февраля 2024 года недействительным (ничтожным) отказано.

Доводы апелляционной жалобы о том, что суд необоснованно отказал в назначении по настоящему делу психолого-психиатрической экспертизы с целью ответа на вопрос мог ли Ефремцев Н.П. при заключении договора купли-продажи понимать значение своих действий или руководить ими, несостоятельны к отмене решения.

Из положений статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что суд назначает экспертизу при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла.

Частью 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Из положений приведенных норм процессуального закона следует, что экспертиза назначается судом для получения ответов на вопросы, разрешение которых необходимо в рамках заявленных исковых требований.

Ефремцевым Н.П. были заявлены требования о признании договора купли-продажи недействительным, поскольку договор был мнимым, заключен им под влиянием обмана, в силу заблуждения.

По заявленным Ефремцевым Н.П. в иске основаниям необходимость в назначении по делу экспертизы для ответа на вопрос, мог ли Ефремцев Н.П. при заключении договора купли-продажи понимать значение своих действий или руководить ими, отсутствует.

Оценивая названный довод апелляционной жалобы, судебная коллегия также принимает во внимание, что в настоящее время в производстве Калужского районного суда Калужской области находится гражданское дело № по иску Ефремцева Н.П. к Алиеву А.В. о признании договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенного 26 апреля 2024 года, недействительным.

В качестве основания иска указано, что при заключении договора Ефремцев Н.П. не был способен понимать значение своих действий или руководить ими (статья 177 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В исковом заявлении по делу № Ефремцевым Н.П. указано, что 8 октября 2024 года судом было принято решение по другим основаниям иска (статьи 178, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации). При предъявлении иска Ефремцевым Н.П. было заявлено ходатайство о назначении по делу судебной психолого-психиатрической экспертизы для разрешения вопроса, мог ли Ефремцев Н.П. при заключении договора купли-продажи понимать значение своих действий или руководить ими.

Таким образом, по делу установлено, что Ефремцев Н.П. при заключении договора купли-продажи действовал по своему усмотрению, в своем интересе, договор был заключен на тех условиях, которые определил сам Ефремцев Н.П. Истец по первоначальному иску понимал суть сделки и ее правовые последствия, получил денежные средства за спорный объект в сумме, определенной договором, распорядился денежными средствами по своему усмотрению. Договор содержит все существенные условия, предусмотренные законом, переход права собственности на спорный объект зарегистрирован в установленном порядке. Обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности ответчика по первоначальному иску Алиева А.В., либо о его намерении совершить сделку исключительно для вида, без ее реального исполнения, либо о причастности покупателя к хищению денежных средств, принадлежащих истцу, по делу не установлено.

Судом принято правильное решение об отказе в удовлетворении исковых требований Ефремцева Н.П. по заявленным им основаниям.

Требования встречного иска были удовлетворены судом обоснованно.

Пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В пункте 1.5. договора купли-продажи, заключенного сторонами, указано, что продавец гарантирует, что лиц, имеющих право пользования объектом недвижимости, не имеется.

Поскольку основания для сохранения за ответчиками по встречному иску права пользования спорным жилым помещением в настоящее время отсутствуют, суд принял правильное решение об их выселении.

Апелляционная жалоба не содержит доводов, которые ставили бы под сомнение законность и обоснованность решения суда, нарушений норм права, влекущих отмену решения, судом не допущено, в связи с чем отсутствуют основания для удовлетворения жалобы.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Калужского районного суда Калужской области от 8 октября 2024 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Ефремцева Николая Павловича – без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение составлено 26 марта 2025 года.

Председательствующий

Судьи