

ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД  
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№ 88-50/2025 (88-34976/2024)

№ 2-436/2024

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Саратов

22 января 2025 года

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в составе председательствующего Акчуриной Г.Ж.,  
судей Фирсовой Н.В., Швецовой Н.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о признании договора купли-продажи квартиры заключенным и признании права собственности на жилое помещение,

по встречному иску ФИО2 к ФИО1 о признании договора купли-продажи квартиры недействительным

по кассационной жалобе ФИО1

на решение Октябрьского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 10 апреля 2024 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 24 июля 2024 года.

Заслушав доклад судьи Фирсовой Н.В., выслушав ФИО1, его представителей ФИО7, ФИО13, поддерживавших доводы кассационной жалобы, представителя ФИО2 – ФИО14, возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

установила:

ФИО1 обратился в суд с иском к ФИО2 о признании договора купли-продажи квартиры заключенным и признании права собственности на жилое помещение, указывая в обоснование требований, что 8 ноября 2023 года между сторонами заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, стоимостью 1 900 000 руб. Расчеты между сторонами произведены в полном объеме, оплата за квартиру произведена до подписания договора купли-продажи. Однако 23 ноября 2023 года им, ФИО1, получено уведомление о приостановлении государственной регистрации права, в котором указано о наличии заявления ответчика от 15 ноября 2023 года о прекращении осуществления государственной регистрации перехода права и возврате документов в связи с тем, что в отношении ФИО2 совершены мошеннические действия и договор заключен под влиянием третьих лиц. Поскольку до настоящего времени переход права собственности на спорное жилое помещение не зарегистрирован, при этом ФИО2 уклоняется от регистрации перехода права собственности на квартиру, просил признать договор купли-продажи жилого помещения заключенным и признать за ним, ФИО1 право собственности на квартиру с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>.

ФИО2 обратилась в суд со встречным иском к ФИО1, в котором просила признать недействительным договор купли-продажи спорной квартиры от 8 ноября 2023 года, заключенный между ФИО2 и ФИО1, указывая в обоснование требований, что намерения отчуждать квартиру она не имела, оспариваемый договор купли-продажи заключен под влиянием заблуждения и обмана в результате мошеннических действий третьих лиц.

Решением Октябрьского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 10 апреля 2024 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 24 июля 2024 года, в удовлетворении исковых требований ФИО1 к ФИО2 о признании договора купли-продажи квартиры заключенным и признании права собственности на жилое помещение отказано. Встречные исковые требования ФИО2 удовлетворены. Признан недействительным договор купли-продажи, заключенный 8 ноября 2023 года между ФИО2 и ФИО1 в отношении квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес>. С ФИО1 в пользу ФИО2 взысканы расходы по уплате государственной пошлины в сумме 17 750 руб.

В кассационной жалобе ФИО1 просил об отмене решения суда и апелляционного определения, ссылаясь на допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права. В суде кассационной инстанции ФИО1 пояснил, что является арбитражным управляющим, постоянно проживает с семьей в <адрес> и

приобретал спорное жилое помещение в целях его использования для временного проживания в периоды нахождения в служебных командировках в <адрес>.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

В соответствии с частью 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений при рассмотрении дела судами не допущено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ФИО2 на праве собственности принадлежит жилое помещение площадью 32,7 кв.м, с кадастровым номером №, расположенное по адресу: <адрес>.

8 ноября 2023 года между ФИО2 (продавцом) и ФИО1 (покупателем), проживающим в <адрес>, с согласия супруги ФИО8, которая также проживает в <адрес>, заключен договор купли-продажи указанной квартиры.

По условиям договора указанное имущество оценено сторонами и продано за 1 900 000 руб., из которых денежные средства в сумме 413 998,85 руб. ФИО2 получила от покупателя до подписания договора купли-продажи за счет собственных денежных средств покупателя, путем их внесения на расчетный счет продавца по следующим реквизитам: счет №, открытый на имя ФИО2 в АО «Газпромбанк», БИК: №, корр. счет: №, ИНН: №, которые направлены на погашение задолженности по кредитному договору, заключенному ФИО2 для приобретения квартиры. Оставшуюся сумму 1 486 000,15 руб. ФИО2 получила от покупателя наличными денежными средствами до подписания договора купли-продажи. Стороны пришли к соглашению, что до момента полной оплаты указанное имущество не будет находиться в залоге у продавца (пункт 3 договора).

Из содержания расписки от 8 ноября 2023 года следует, что ФИО2 получила от ФИО1 за проданное жилое помещение денежные средства в сумме 1 900 000 руб.

Денежные средства, полученные ФИО2 от продажи квартиры, в тот же день переведены ею на счет неизвестного лица по указанию ФИО9, который представился сотрудником ЦБ РФ.

В день подписания договора купли-продажи квартиры ФИО2 и представитель ФИО1 - ФИО12 обратились в МФЦ для подачи в Управление Росреестра по Республике Мордовия заявления о государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект недвижимого имущества.

15 ноября 2023 года ФИО2 обратилась в МФЦ с заявлением в Управление Росреестра по Республике Мордовия о прекращении осуществления государственной регистрации перехода права в отношении вышеуказанной квартиры и возврате документов без проведения государственной регистрации прав в связи с тем, что в отношении неё совершены мошеннические действия, оспариваемый договор заключен ею под влиянием третьих лиц.

17 ноября 2023 года государственная регистрация перехода прав на спорный объект недвижимости приостановлена до 18 декабря 2023 года.

В подтверждение доводов о совершении мошеннических действий при заключении договора купли-продажи квартиры ФИО2 суду представлен нотариально удостоверенный протокол осмотра доказательств от 28 февраля 2024 года, которым зафиксирован факт ее переписки в мессенджере «WhatsApp», с лицами, которые представлялись сотрудниками ФСБ России и ЦБ РФ, и сообщали ФИО2 о том, что от ее имени неизвестные граждане пытались получить кредиты, о том, что по данным фактам правоохрательными органами, ФСБ России и ЦБ РФ проводятся проверки, о том, что неустановленные лица заключили от ее имени договор купли-продажи принадлежащего ей жилого помещения, также ФИО2 данные лица указывали на необходимость получения в целях пресечения якобы незаконных действий третьих лиц кредитов и перечисления полученных по кредитным договорам денежных средств по предоставленным банковским реквизитам, а также необходимости временного переоформления спорной квартиры на другое лицо, в целях пресечения действий третьих лиц по продаже принадлежащего ей имущества.

В подтверждение факта перечисления ФИО2 в период с 28 сентября 2023 года по 8 ноября 2023 года денежных средств на счета третьих лиц ею представлены чеки на общую сумму 3 748 500 руб., из которых 1 485 500 руб. – денежные средства, полученные за проданную квартиру.

Как указано ФИО2 и подтверждается материалами дела, спорная квартира является единственным жильем ФИО2 и ее несовершеннолетней дочери ФИО4, в связи с чем намерения продавать квартиру она не имела, а потому 15 ноября 2023 года она обратилась в регистрирующий орган с заявлением о прекращении

государственной регистрации перехода права собственности на квартиру, а также в органы полиции с заявлением о возбуждении уголовного дела по факту совершения в отношении нее мошеннических действий.

В ходе проверки, проведенной по заявлению ФИО2 в порядке статей 144, 145 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, установлено, что в период с 28 сентября 2023 года по 8 ноября 2023 года неизвестное лицо, находясь в неустановленном месте, путем обмана, совершило хищение принадлежащих ФИО2 денежных средств в сумме 4 038 000 руб., в результате чего последней причинен материальный ущерб в особо крупном размере.

Постановлением следователя отдела по расследованию преступлений на территории Октябрьского района СУ УМВД России по г.о. Саранск ФИО15 от 16 ноября 2023 года в отношении неустановленного лица возбуждено уголовное дело № по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. ФИО2 по данному уголовному делу признана потерпевшей.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 1,10, 153, 166, 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая разъяснения, изложенные в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные сторонами доказательства, установив, что заключение договора купли-продажи спорной квартиры ФИО2 произведено в результате заблуждения относительно природы сделки, при этом намерения создать соответствующие последствия в виде отчуждения своего имущества ФИО2 не имела, а желала обезопасить себя от лиц, пытающихся незаконным путем оформить на неё кредиты в кредитных организациях и завладеть принадлежащим ей жилым помещением, в связи с чем, действовала в соответствии с указаниями лиц, которые, как полагала ФИО2, являются сотрудниками ЦБ РФ, ФСБ России, о чем свидетельствуют как, переписка ФИО2 с неустановленными лицами, имеющаяся в материалах гражданского дела, так и ее последующие действия по обращению в регистрирующий орган с заявлением о прекращении государственной регистрации перехода права собственности на спорную квартиру, а также в правоохранительные органы с заявлением о возбуждении уголовного дела, пришел к выводу о наличии оснований для признания недействительным договора купли-продажи от 8 ноября 2023 года. При этом в удовлетворении встречного иска отказал.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием согласился.

Отклоняя доводы апелляционной жалобы о том, что поскольку ФИО1, не является лицом, которое ввело ФИО2 в заблуждение относительно природы сделки, он не должен нести риск связанных с этим неблагоприятных последствий, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия указала на отсутствие волеизъявления ФИО2 на отчуждение квартиры и, как следствие, наличие оснований для признания договора недействительным.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции находит выводы судов первой и апелляционной инстанций правильными, поскольку они соответствуют нормам материального и процессуального права, регулирующим спорные правоотношения.

Доводы кассационной жалобы повторяют позицию ее автора, занятую им при рассмотрении дела, являлись предметом исследования и оценки суда первой инстанции, предметом проверки суда апелляционной инстанции, обоснованно отклонены ими, а потому в дополнительной аргументации не нуждаются.

Каких-либо процессуальных нарушений, которые могли бы служить основанием для кассационного пересмотра обжалуемых судебных актов, по материалам дела и доводам кассационной жалобы не установлено.

Несогласие автора кассационной жалобы с установленными судами обстоятельствами, оценкой представленных доказательств, процессуальным результатом разрешения спора не является основанием для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке, поскольку в соответствии с частью 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при рассмотрении дела.

С учетом изложенного судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отмены обжалуемых решений суда и апелляционного определения по приведенным в кассационной жалобе доводам.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

на решение Октябрьского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 10 апреля 2024 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 24 июля 2024 года оставить без изменения, кассационную жалобу ФИО1 – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное определение изготовлено 5 февраля 2025 года.