

Решение Сызранского городского суда Самарской области от 31 января 2020 г. по делу
№ 2-15/2020

Сызранский городской суд Самарской области в составе

председательствующего судьи Ереминой И.Н.

с участием помощника прокурора г. Сызрани Антоновой В.М.

при секретаре Илюхиной Л.А.

с участием представителя истца Капустника К.А, ответчиков Кочкина С.Н, Кочкиной Р.А, Кочкиной Ю.С, представителя ответчика по доверенности Дерягиной О.В, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-15/2020 по иску Шкунова А.А. к Кочкину С.Н, Кочкиной Р, А, Кочкиной Ю.С. о выселении, снятии с регистрационного учета и встречному иску Кочкиной Р.А, Кочкина Сергея ФИО к Шкунову А.А. о признании договора купли-продажи недействительным, УСТАНОВИЛ:

Шкунов А.А. обратился в суд к ответчикам Кочкину С.Н, Кочкиной Р.А, Кочкиной Ю.С. с иском о выселении из жилого помещения: "адрес", снятии с регистрационного учета, ссылаясь на то, что 29.08.2016г. приобрел в собственность у ответчиков Кочкина С.Н, Кочкиной Р.А. по договору купли-продажи земельный участок и жилой дом, находящиеся по адресу: "адрес". Право собственности на указанные земельный участок и жилой дом зарегистрировано 06.09.2016г. в Сызранском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, что подтверждается выписками из ЕГРН от 12.07.2019г. На момент заключения договора купли-продажи в указанном жилом доме были зарегистрированы Кочкин С.Н, Кочкина Р.А, Кочкина Ю.С, которые обязались освободить указанный жилой дом и сняться с регистрационного учета. Однако до настоящего времени ответчики продолжают проживать и остаются зарегистрированными в принадлежащем истцу жилом доме. В адрес ответчиков истцом было направлено требование о выселении в добровольном порядке. Регистрация и проживание в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении ответчиков, существенным образом ограничивает его права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, в связи с чем, обратился за защитой своих прав в суд.

Ответчик Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. обратились в суд со встречным иском к Шкунову А.А. (Том 1 л.д. 57-59) о признании договора купли-продажи жилого дома и земельного участка по адресу: "адрес", заключенного между Кочкиным С.Н, Кочкиной Р.А. и Шкуновым А.А. от 29.08.2016г, недействительным, ссылаясь на то, что ответчикам на праве общей долевой собственности (каждому по * * * доли в праве) принадлежал земельный участок общей площадью * * * кв.м. и жилой дом площадью * * * кв.м. по вышеуказанному адресу на основании договора купли-продажи от 12.05.2010г. Кочкин С.Н. является инвалидом * * * группы с детства, у него отсутствует слух и речь. Кочкина Р.А. страдает * * * заболеванием, являлась инвалидом * * * группы. В 2016г. у ответчиков сложилась очень сложная жизненная ситуация, возникли серьезные финансовые проблемы, понадобились денежные средства. Указали, что нашли

объявление, в котором предлагалась помощь в погашении долгов и банковских кредитов, позвонили по указанному в объявлении телефону. К ответчикам приехал Шкунов А.А, который обещал предоставить в долг 200 000 рублей при условии, если они передадут ему в залог недвижимость. 29.08.2016г. в здании МФЦ Шкунов А.А. предоставил ответчикам денежные средства в сумме 186 000 рублей сроком до 31.12.2019г, а также уплатой процентов за пользование денежными средствами. В этот же день в обеспечение договора займа был заключен фиктивный договор купли-продажи принадлежащего ответчикам на праве общей долевой собственности жилого дома и земельного участка по адресу: "адрес", в котором проживают ответчики. В договоре указано, что Шкунов А.А. приобрёл у Кочкиной Р.А. и Кочкина С.Н. дом и участок за 600 000 рублей, то есть указана сумма долга, которую ответчики должны отдать Шкунову А.А.

По устной договорённости с ответчиком Шкуновым А.А. дом и участок не должны были перейти в собственность последнего до момента возврата ответчиками ему денег, однако в октябре 2019г. получили исковое заявление от Шкунова А.А. о выселении, снятии с регистрационного учета. Указали, что продавать дом и участок не собирались. Заключили с Шкуновым А.А. сделку без намерения произвести реальную передачу имущества. Считают, что сделка купли-продажи дома и земельного участка является мнимой, ничтожной. Договор купли-продажи от 29.08.2016г. исполнен сторонами не был, недвижимость ответчику не передавалась, денежные средства по договору Шкунов не передавал. Они как проживали, так и продолжают в указанном доме, несут бремя содержания имущества. О фиктивности сделки свидетельствует и тот факт, что Шкунов А.А. до сделки даже не видел объекты недвижимости, которые он приобретает, отсутствует расписка о передаче денежных средств по договору, у Шкунова отсутствуют ключи от дома, документы на него, действительная стоимость дома и земельного участка на момент заключения договора была намного выше стоимости, указанной в договоре.

На основании изложенного, истцы по встречному иску Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. просят признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи жилого дома и земельного участка по адресу: "адрес", заключенного между Кочкиным С.Н., Кочкиной Р.А. и Шкуновым А.А. от 29.08.2016г, право собственности Шкунова А.А. на указанные объекты недвижимости прекратить и исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации прав от 06.09.2016г, вернуть истцам в собственность жилой дом и земельный участок.

В судебное заседание истец Шкунов А.А. не явился, о месте и времени слушания дела извещен надлежащим образом, его интересы представляет представитель по доверенности Капустник К.А. Участвуя в судебном заседании 11.11.2019г. истец искимые требования и доводы, изложенные в иске поддержал в полном объеме, возражал против встречного иска, представил письменный отзыв на встречное исковое заявление, пояснил, что в 2016г. являлся собственником * * * доли в праве общей долевой собственности жилого дома, расположенного по адресу: "адрес" Из-за постоянных споров и разногласий с другими сособственниками указанного жилого помещения он принял решение о приобретении собственного жилья, для этого в мае 2016г. продал автомобиль, а в июле 2016г. дачу. Всего на руках имелось 430000 рублей и 200000 рублей, ему обещала добавить мать на приобретение дома. В газете увидел

объявление о продаже жилого дома площадью * * *.м. Съездил, посмотрел спорный жилой дом и земельный участок. Продавцы просили за дом и землю 700000 рублей, но так как в доме не проведен газ, имелся не законный пристрой, он предложил свою цену 600000 рублей, Кочкины согласились. Взял у продавцов паспорта, свидетельства на дом и землю и обратился за составлением договора купли-продажи в ООО "Ковчег". При совершении сделки 29.08.2016г. в МФЦ присутствовали он, его родственники - отец и тетя Шкунова О.П, а также Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. В коридоре здания МФЦ передал ответчикам денежные средства, после чего подписали договор и расписку. До августа 2016г. Кочкину Р.А. и Кочкина С.Н. не знал. Других гражданско-правовых отношений между ними, кроме договора купли-продажи не имеется. Дополнил, что поскольку у Кочкиных не получалось сразу выехать из дома, они договорились, что будут проживать в спорном доме и платить ежемесячно по 14000 рублей в счет арендных платежей, при этом договор аренды ответчики так и не подписали.

Ответчиками были произведены арендные платежи 12.10.2016г, 14.11.2016г, 21.12.2016г, 26.01.2017г, 28.02.2017г, 29.05.2017г, 10.07.2017г, 28.08.2017г, 29.09.2017г, 11.11.2017г. В подтверждение указанных платежей были написаны расписки. Указал, что договор займа на сумму 200000 рублей с Кочкиной Р.А. и Кочкиным С.Н. не заключал.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Капустник К.А. исковые требования поддержал по доводам изложенным выше.

Ответчик Кочкина Р.А. (истец по встречному иску) в судебном заседании возражала против заявленных требований Шкунова А.А. о выселении, снятии с регистрационного учета, встречный иск поддержала, сославшись на доводы, изложенные во встречном исковом заявлении, пояснила, что ей и ее супругу Кочкину С.Н. на праве общей долевой собственности принадлежал жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: "адрес" на основании договора купли-продажи от 12.05.2010г. В указанном доме зарегистрированы и проживают: она, вместе с супругом Кочкиным С.Н. и дочь Кочкина Ю.С. В августе 2016 года по объявлению о выдаче займа под залог недвижимости обратилась по указанному в объявлении телефону, затем встретила с Иваном Сухановым в его кафе, где показала ему документы на жилой дом и земельный участок. Договорились встретиться в здании МФЦ, где Суханов должен был передать им денежные средства в долг под залог недвижимого имущества. Однако, на сделку пришел только Шкунов А.А. и передал им в долг не 200000 рублей, а 186000 рублей, удержав при этом первоначальный платеж 14000 рублей. Супругу объяснила, что идут в МФЦ для оформления договора залога. В здании МФЦ Шкунов А.А. предоставил договор, который она подписала, не читая, думая, что это договор залога, а не договор купли-продажи, за ней подписал и супруг не читая. О договоре купли-продажи узнала после того, как получила иск Шкунова А.А. о выселении. Отрицает свою подпись в расписке о получении ими денежных средств в сумме 600000 рублей по договору купли-продажи. В получении денежных средств в размере 200000 рублей она написала расписку, муж в ней расписался, но расписку Шкунов А.А. им не отдал. Ежемесячно отдавала истцу в счет погашения долга 14000 рублей, что подтверждается расписками, последний платеж по займу был произведен 11.11.2017г. в размере 14000 рублей. Срок возврата денежных средств был оговорен с истцом до

декабря 2019 года. В настоящее время сумма задолженности перед Шкуновым А.А. составляет 62000 рублей.

Денежные средства, полученные от Шкунова А.А, пошли на погашение задолженности перед банками и приобретение строительных материалов на строительство пристроя. Фактически деньги брали под залог дома, расположенного по адресу: "адрес", о продаже дома речи не шло, объявления в газету о продаже не давали и продавать дом не собирались.

В судебном заседании ответчик Кочкин С.Н. (истец по встречному иску) с участием сурдопереводчика возражал против исковых требований Шкунова А.А, встречный иск поддержал, сославшись на доводы, изложенные во встречном исковом заявлении. Дополнил, что денежные средства, которые они взяли в долг у Шкунова А.А. были необходимы для строительства пристроя, а также на лекарства для супруги, поскольку на тот момент она болела. В МФЦ Шкунов А.А. передал им 186000 рублей купюрами по 1000 рублей. При оформлении сделки сурдопереводчика не было, супруга пояснила, что необходимо оформить договор залога. Спорный договор он не читал, думая, что подписывает договор залога. Он лишь поставил свою подпись в договоре сразу после того, как расписалась супруга. Указал, что если бы прочитал документы, то не подписал бы их. Ключи от дома Шкунову А.А. не передавали. Намерений продать дом никогда не было. Долг Шкунову А.А. возвращали ежемесячными платежами по 14000 рублей ежемесячно, сумма задолженности в настоящее время составляет 62000 рублей.

В судебном заседании представитель ответчика Кочкина С.Н. по доверенности Дерягина О.В. возражала против исковых требований Шкунова А.А, встречный иск Кочкина С.Н. и Кочкиной Р.А. поддержала, пояснила, что ее доверитель является инвалид "адрес" группы с детства. В 2013 году его супруга Кочкина Р.А. заключила кредитный договор, в связи с возникшими материальными трудностями, поскольку у Кочкина С.Н. был нестабильный заработок, начались проблемы с погашением кредита. В связи с чем, обратились по объявлению к Шкунову А.А. и взяли у него денежные средства в долг в сумме 200000 рублей под залог недвижимого имущества (жилой дом и земельный участок), принадлежащего им на праве собственности. Фактически получили от Шкунова А.А. не 200000 рублей, а 186000 рублей, в связи с чем, Кочкиной Р.А. была написана расписка. Денежные средства в сумме 600000 рублей по договору купли-продажи они от Шкунова А.А. не получали, в расписке о получении денежных средств не расписывались. Долг по договору займа до настоящего времени в полном объеме не погашен. Полагает, что сделка по договору купли-продажи от 29.08.2016г. является недействительной, поскольку была договоренность заключения договора займа под залог дома. Указала, что Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. страдают заболеваниями, и в силу состояния здоровья, и возраста они не совсем понимали и осознавали, какую сделку они заключают. Они думали, что заключают договор займа под залог дома. Данный факт подтверждается тем, что они продолжали пользоваться домом и земельным участком, занимались их благоустройством, вкладывали деньги, дом не намеревались продавать, поскольку это их единственное жилье. Считает совершенную сделку мнимой, так как она не была фактически исполнена, ни одна из сторон не выполнила предусмотренные договором обязательства. Шкунов А.А, фактически не вступил в права собственника, не перезаключил договора со

снабжающими организациями, не имеет ключей от дома, не имел намерения вселиться в спорный жилой дом.

Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. после совершения сделки продолжали возводить пристрой в доме, проводили ремонтные работы, благоустраивали его, продолжали относиться к дому и земельному участку как к своей собственности, оплачивали коммунальные платежи. Сумма, которая фигурирует по сделке купли-продажи, отличается от реальной стоимости спорного жилого помещения, что также свидетельствует о мнимости сделки.

Ответчик Кочкина Ю.С. (истец по встречному иску) в судебном заседании возражала против заявленных требований Шкунова А.А. о выселении, снятии с регистрационного учета, встречный иск поддержала, сославшись на доводы, изложенные во встречном исковом заявлении, пояснила, что Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. ее родители. О том, что родители берут у Шкунова А.А. в долг деньги в размере 200000 рублей под 7% ежемесячно под залог дома она узнала от матери. Присутствовала вместе с родителями в МФЦ, где оформлялись документы по залогоу дома. Оформив документы уехали домой, где продолжают проживать до настоящего времени, сделали пристрой в доме. Ежемесячно мать отдавала Шкунову А.А. денежные средства в размере 14000 рублей в счет погашения долга. На момент оформления документов они не знали, что заключают договор купли-продажи, полагая, что это договор залога. 29.08.2016г. денежные средства в размере 186000 рублей родителям были переданы Шкуновым А.А. в здании МФЦ, в связи с чем Кочкиной Р.А. была написана расписка на получение указанной суммы. После оформления документов в МФЦ Шкунов А.А. с требованиями о выселении не обращался.

Свидетель ФИО9, опрошенный в судебном заседании 22.01.2020г. пояснил, что работает в должности главного специалиста отдела приема и выдачи документов МБУ "МФЦ г.Сызрань". Каким образом производилась сделка между Шкуновым А.А. и Кочкиными Р.А. и С.Н. не помнит, поскольку это было 3, 5 года назад. Указал, что согласно стандарту все специалисты уточняют у посетителей какую сделку они заключают, что они продают или покупают. Если в оформлении сделки участвуют несколько продавцов, то устанавливается мнение каждого из них относительно сделки. Полагает, если в договоре купли-продажи стоят подписи сторон, то вышеуказанные вопросы им задавались и ответы были положительными. Дополнил, что если человек глухонемой, то он показывает дополнительно такому лицу договор и заявление, чтобы выяснить его волю. Предположил, что если бы увидел, что у Кочкина С.Н. имеются какие-то сомнения, то не стал бы оформлять указанную сделку.

Свидетель Шкунова О.П, опрошенная в судебном заседании 22.01.2020г, пояснила, что является тетей Шкунова А.А. Спорное жилое помещение предназначалось для родителей Шкунова А.А. Присутствовала при совершении сделки купли-продажи 29.08.2016г. Она привезла в МФЦ 600000 рублей и передала их Шкунову А.А. пяти тысячными купюрами. Указанные денежные средства были у Шкунова А.А. от продажи в июле 2016г. автомобиля за 340000 рублей, от продажи дачи в СНТ "Тюльпан" за 80000 рублей, еще 200000 рублей ему добавила мать ФИО10 На сделке Кочкины были вдвоем, их дочь она не видела. После того, как она передала деньги Шкунову А.А, отошла в сторону. Все документы подписывались сторонами в окне у специалиста. Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. сами расписывались в документах. Видела,

как Шкунов А.А. передал денежные средства Кочкиной Р.А. Шкунов А.А. разговаривал только с Кочкиной Р.А, а та в свою очередь все поясняла Кочкину С.Н. В расписке от 29.08.2016г. стоит ее подпись в подтверждение факта передачи денежных средств. Дополнила, Шкунов А.А. длительное время не предпринимал попыток к вселению, поскольку после сделки Кочкины попросили разрешить пожить в доме, и существовала договоренность об арендной плате.

Свидетель ФИО11, опрошенная в судебном заседании 22.01.2020г. пояснила, что является подругой Кочкиной Р.А, оказывала помощь в покупке спорного жилого дома. Намерения переезжать из спорного жилого помещения у Кочкиных не было, иного жилого помещения в собственности у них нет. Знала, что Кочкины брали в долг 200000 рублей под залог имущества на строительство пристроя. Строительство пристроя было завершено в 2019 году. У кого Кочкины заняли денежные средства, она не знает. Почему заняли денежные средства у физического лица, а не в банке, тоже не знает. Пояснила, что Кочкины платили проценты за пользование заемными денежными средствами. О том, что Кочкины продали дом ничего не знала, поскольку разговоры были только о его строительстве.

Свидетель ФИО12, опрошенная в судебном заседании 22.01.2020г. пояснила, что знает семью Кочкиных с 2008г, а именно с того момента, как они переехали в г. Сызрань. Знала, что в 2015-2016г. Кочкины взяли в долг 200000 рублей на строительство пристроя дома. Деньги взяли у частного лица под залог. Продавать дом и земельный участок они не собирались, таких разговоров она не слышала. Строительство пристроя закончили в 2017г, строили примерно 2 года. Пояснила, что в пристрое они сделали кухню и санузел.

Суд, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, показания свидетелей, заключение прокурора, полагавшего иск Шкунова А.А. не подлежащим удовлетворению, а встречные иски Кочкиной Р.А. и Кочкина С.Н. обоснованными и подлежащими удовлетворению, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным данным Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им).

В силу положений статьи 12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется, в том числе, признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В соответствии со статьей 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 ст. 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

В силу п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В силу ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В силу ст. 549 ГК РФ 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).

В силу ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

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.

Судом установлено, что Кочкину С.Н. и Кочкиной Р.А. на основании договора купли-продажи земельного участка с жилым домом от "дата". на праве общей совместной собственности принадлежали земельный участок, площадью * * *.м. и расположенный на нем жилой дом, площадью * * *.м, находящиеся по адресу: "адрес" (Том 1 л.д. 161).

"дата". между Кочкиным С.Н, Кочкиной Р.А. с одной стороны и Шкуновым А.А. с другой стороны, был заключен договор купли-продажи, по условиям которого ответчики (истцы по встречному иску) продали Шкунову А.А. принадлежащие им на праве общей совместной собственности земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: "адрес" (Том 1 л.д. 174).

Согласно п. 5 договора купли-продажи покупатель купил у продавцов земельный участок за 100000 рублей, жилой дом за 500000 рублей, общая сумма сделки 600000 рублей. Расчет между сторонами произошел полностью до подписания настоящего договора.

Согласно п. 9 договора купли-продажи, указанные земельный участок и жилой дом переданы до подписания настоящего договора. Договор имеет силу передаточного акта.

В подтверждение факта передачи Шкуновым А.А. по договору купли-продажи Кочкину С.Н. и Кочкиной Р.А. денежных средств в размере 600000 рублей, истцом в материалы дела представлена расписка в получении денежных средств от 29.08.2016г. (Том 1 л.д. 66-67).

Право собственности на вышеуказанные объекты недвижимости за Шкуновым А.А. зарегистрировано в установленном законом порядке, о чем 06.09.2016г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись N *** и N ***, что подтверждается выписками из ЕГРН от 02.07.2019г. N ***, N *** (Том 1 л.д. 7-12).

Также судом установлено, что с 20.08.2008г. в спорном жилом помещении зарегистрированы и проживают ответчики: Кочкин С.Н, Кочкина Р.А, Кочкина Ю.С, что подтверждается справкой о лицах, состоящих на регистрационном учете в жилом помещении N *** от 27.06.2019г. и не было оспорено сторонами в ходе судебного разбирательства (Том 1 л.д. 15).

Шкунов А.А. обратился в суд с иском к Кочкину С.Н, Кочкиной Р.А, Кочкиной Ю.С. о выселении из жилого помещения по адресу: "адрес", с последующим снятием с регистрационного учета, ссылаясь на то, что за ответчиками прекращено право пользования указанным жилым помещением на основании договора купли-продажи от 29.08.2016г. Кроме того ответчиками добровольно не было исполнено требование истца о выселении из жилого помещения от 16.07.2019г.

12.09.2019г. Шкунов А.А. обратился в ДЧ ОП-32 МУ МВД России "Сызранское" с заявлением о проведении проверки по факту проживания семьи Кочкиных в вышеуказанном жилом помещении.

"дата". старшим УУП ОП-32 МУ МВД России "Сызранское" капитаном полиции ФИО13 вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела по основаниям п. 2 ч. 1 ст. 24 УПК РФ, за отсутствием состава преступления, поскольку между Шкуновым А.А. и Кочкиными усматриваются гражданско-правовые отношения, разъяснено право обращения в суд в гражданском порядке.

Не согласившись с исковыми требованиями Шкунова А.А, ответчики Кочкина Р.А. и Кочкин С.Н. обратились в суд со встречным иском о признании договора купли-продажи от 29.08.2016г. недействительным по основаниям, предусмотренным ст. 170 ГПК РФ, полагая, что заключают договор займа под залог недвижимого имущества.

Как следует из пояснений ответчиков, до заключения сделки они получили от Шкунова А.А. займ в размере 200000 рублей с выплатой в срок до декабря 2019г, о чем Кочкина Р.А. написала расписку, которая находится у Шкунова А.А.

В подтверждение заключения договора займа ответчиками были представлены расписки о возврате денежных средств Шкунову А.А. от 21.10.2016г. на сумму 28000 рублей, от 14.11.2016г. на сумму 14000 рублей, от 22.12.2016г. на сумму 14000 рублей, от 28.02.2017г. на сумму 28000 рублей, от 29.05.2017г. на сумму 14000 рублей, от 10.07.2017г. на сумму 14000 рублей, от 28.08.2017г. на сумму 14000 рублей (Том 2 л.д. 1-7).

Из обстоятельств дела следует, что фактически жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: "адрес" не были переданы Шкунову А.А. по договору купли-продажи от 29.08.2016г, также не были переданы ключи от спорного жилого помещения, документы на дом и земельный участок, доказательств обратного стороной истца в нарушение ст. 56 ГПК РФ, суду не представлено.

Ка следует из вышеуказанных норм действующего законодательства, основной обязанностью продавца по договору купли-продажи является передача недвижимого имущества в собственность покупателя.

Целью договора купли-продажи является принятие обязательств по передаче объекта в собственность, а не факт государственной регистрации перехода права собственности. Переход права собственности - это последствие исполнения договора, а не его заключения. О намерении продавца произвести отчуждение вещи свидетельствует его передача покупателю, а о намерении покупателя принять имущество в собственность - владение, а также совершение действий по ее исполнению и распоряжению.

Согласно п. 86 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" 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.

По смыслу приведенной нормы права, стороны мнимой сделки при ее заключении не имеют намерения устанавливать, изменять либо прекращать права и обязанности

ввиду ее заключения, то есть стороны не имеют намерений ее исполнять либо требовать ее исполнения.

Юридически значимым обстоятельством, подлежащим установлению при рассмотрении требования о признании той или иной сделки мнимой, является установление того, имелось ли у каждой стороны сделки намерение исполнять соответствующую сделку.

Ответчики Кочкины до настоящего времени проживают в спорном жилом доме, оплачивают коммунальные платежи, несут расходы по его содержанию, что подтверждается квитанциями об оплате коммунальных услуг (энерго и водоснабжение) за период с 2017г. по 2018г, договором электроснабжения N *** от 14.10.2019г, заключенным между ПАО энергетики и электрификации "Самараэнерго" и Кочкиным С.Н, продолжали производить в доме улучшения.

Опрошенные в судебном заседании свидетели ФИО11, ФИО12 подтвердили, что Кочкины действительно взяли займ в размере 200000 рублей под залог недвижимого имущества на строительство нового пристроя, при этом продавать жилой дом и земельный участок они не намеревались.

На момент заключения договора купли-продажи от 29.08.2016г. площадь жилого дома составляла * * *.м, что подтверждается техническим паспортом на жилой дом по состоянию на 09.03.2007г. В период с 2016г. по 2018г. ответчики возвели пристрой к дому. В результате возведения пристроя общая площадь дома изменилась и составляет * * *.м, в том числе жилая - * * *.м, что подтверждается данными технического паспорта на спорный жилой дом по состоянию на 09.10.2019г, а также пояснениями ответчиков Кочкиных и свидетелей ФИО11, ФИО12

Кроме того, согласно отчету ООО "Эксперт Центр" об оценке рыночной стоимости жилого дома и земельного участка N *** от 06.11.2019г. по состоянию на 26.08.2016г. стоимость жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: "адрес" составляет 997 828 рублей, в том числе жилой дом - 703085 рублей, земельный участок - 294743 рублей.

Таким образом, установленная договором купли-продажи от 29.08.2016г. стоимость жилого дома и земельного участка в размере 600000 рублей, значительно ниже их рыночной стоимости.

Более того, в ходе судебного разбирательства не нашел подтверждение факт передачи покупателем денежных средств в размере 600000 рублей за жилой дом и земельный участок по договору купли-продажи продавцам Кочкиной Р.А. и Кочкину С.Н.

Определением Сызранского городского суда от 14.11.2019г. по ходатайству ответчиков Кочкиной Р.А. и Кочкина С.Н. была назначена почерковедческая экспертиза на предмет принадлежности им подписей в расписке о получении денежных средств от 29.08.2016г, производство которой поручено экспертам ООО "Межрегиональная лаборатория судебных экспертиз и исследований" (Том 2 л.д.58-62).

Представленный истцом оригинал расписки о получении ответчиками денежных средств в счет оплаты стоимости земельного участка и жилого дома от 29.08.2016г. суд

не принимает как надлежащее доказательство по делу, поскольку опровергается заключением судебного эксперта ООО "Межрегиональная лаборатория судебных экспертиз и исследований" N *** от 27.12.2019г, из которого следует, что подписи сокращенной транскрипций, выполненные от имени Кочкина С.Н. и Кочкиной Р.А, расположенные в расписке в получении денежных средств от 29.08.2016г. выполнены не Кочкиным С.Н, не Кочкиной Р.А, а другим лицом (Том 2 л.д. 78-102).

Суд признает экспертное заключение ООО "Межрегиональная лаборатория судебных экспертиз и исследований" от 27.12.2019г. N *** достоверным доказательством по делу, оснований не доверять заключению эксперта, которому было поручено проведение экспертизы, у суда не имеется. Эксперт имеет соответствующее образование и квалификацию, был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. В заключении эксперта содержатся полные ответы на все поставленные вопросы, исследование и формирование выводов экспертом производилось на основе исследования материалов дела, с учетом нормативных актов, регламентирующих организацию производства судебных экспертиз. Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями ст. 86 ГПК РФ и отвечает требованиям статей 55, 59 - 60 ГПК РФ.

Установив указанные обстоятельства, оценив представленные сторонами доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу, что договор купли-продажи от "дата". заключенный между Кочкиной Р.А, Кочкиным С.Н. и Шкуновым А.А. является мнимой сделкой.

Довод истца Шкунова А.А. о том, что ответчики после совершения сделки по отчуждению принадлежащих им на праве совместной собственности жилого дома и земельного участка, продолжали проживать в спорном доме на условиях договора аренды с уплатой ежемесячных платежей в размере 14000 рублей, судом не может быть принят во внимание, поскольку является голословным, документально не подтверждённым.

В соответствии с положениями ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Статья 606 ГК РФ предусматривает, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (ч. 1 ст. 607 ГК РФ).

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом

Представленный Шкуновым А.А. в обоснование своих доводов бланк договора аренды жилого дома не свидетельствует о его заключении, поскольку указанный договор сторонами не подписан, следовательно, юридической силы не имеет (Том 1 л.д. 103).

Таким образом, представленные стороной ответчиков (истцов по встречному иску) расписки в получении Шкуновым А.А. денежных средств от Кочкиной Р.А. не могут быть расценены судом как арендные платежи.

Суд признает заслуживающим внимание довод ответчиков (истцов по встречному иску) о заблуждении относительно природы сделки - договора купли-продажи от 29.08.2016г. по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 178 ГК РФ 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.

По смыслу приведенной нормы права, сделка признается недействительной, если выраженная в ней воля стороны неправильно сложилась вследствие заблуждения и повлекла иные правовые последствия, нежели те, которые сторона действительно имела в виду. Под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался, заблуждение предполагает, что при совершении сделки лицо исходило из неправильных, не соответствующих действительности представлений о каких-то обстоятельствах, относящихся к данной сделке. Таким образом, существенным является заблуждение относительно природы сделки, то есть совокупности свойств (признаков, условий), характеризующих ее сущность.

Вопрос о том, является ли заблуждение существенным или нет, должен решаться судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела исходя из того, насколько заблуждение существенно не вообще, а именно для данного участника сделки.

Установлено, что Кочкин С.Н. является инвалидом * * * группы с детства, страдает заболеванием - * * *, в силу своего заболевания никогда не имел возможности слышать и говорить, что подтверждается справкой ВТЭК серии ВТЭ-209 N *** от "дата", а также справкой ГБУЗ СО "Сызранская ГБ N ****" N *** от 08.11.2019г. (Том 1 л.д. 61, 192).

Из пояснений Шкунова А.А. следует, что составлением договора купли-продажи занимался он один, для этого обратился в организацию ООО "Ковчег", Кочкиным данный договор был предоставлен в МБУ "МФЦ г. Сызрани", где они его подписали.

Как следует из пояснений Кочкина С.Н. при регистрации сделки в МБУ "МФЦ г. Сызрани" ему не разъяснялись суть и последствия сделки, он поставил свою подпись в договоре, после того как расписалась супруга, полагая, что подписывает договор залога. Кроме того, опрошенный в судебном заседании в качестве свидетеля главный специалист приема и выдачи документов МБУ "МФЦ г. Сызрани" ФИО14 также не смог подтвердить, что при регистрации сделки купли-продажи жилого дома и земельного участка им были предприняты меры по выяснению волеизъявления продавцов о намерении продать принадлежащее им на праве собственности единственное жилое помещение, а также разъяснены последствия совершаемой сделки. Более того, спорная сделка была совершена в отсутствие сурдопереводчика, что подтвердили стороны в судебном заседании.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что Кочкин С.Н. в силу имеющегося у него врожденного заболевания действительно заблуждался относительно природы оспариваемой сделки, при этом, указанное заблуждение было настолько существенным, что Кочкин С.Н. разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершил бы сделку, если бы знал о действительном положении дел. В силу своего состояния здоровья (не возможности слышать и говорить), он не осознавал, что в результате сделки он лишается права собственности на жилой дом, который является его постоянным и единственным местом жительства.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу о том, что встречные иски Кочкиной Р.А, Кочкина С.Н. о признании договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, заключенный 29.08.2016г. между Кочкиной Р.А, Кочкиным С.Н. и Шкуновым А.А. недействительным, прекращении права собственности Шкунова А.А. на указанные объекты недвижимости, исключении из Единого государственного реестра недвижимости записи о регистрации права собственности на спорные жилой дом и земельный участок и возврате жилого дома и земельного участка, подлежат удовлетворению, в связи с чем, оснований для удовлетворения исковых требований Шкунова А.А. о выселении ответчиков из жилого дома, расположенного по адресу: "адрес" снятия с регистрационного учета не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194 - 199 ГПК РФ, РЕШИЛ:

Исковые требования Шкунова А.А. к Кочкину С.Н, Кочкиной Р.А, Кочкиной Ю.С. о выселении из жилого дома, расположенного по адресу: "адрес" снятия с регистрационного учета - оставить без удовлетворения.

Встречные иски Кочкиной Р.А, Кочкина С.Н. к Шкунову А.А. о признании договора купли-продажи недействительным, прекращении права собственности на жилой дом и земельный участок, возврате жилого дома и земельного участка - удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: "адрес", заключенный "дата" между Кочкиной Р.А, Кочкиным С.Н. и Шкуновым А.А..

Прекратить право собственности Шкунова А.А. на указанные объекты недвижимости и исключить из Единого государственного реестра недвижимости запись о регистрации

права собственности на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: "адрес" за Шуновым А.А..

Возвратить жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: "адрес" собственность Кочкиной Р.А. Кочкина С.Н. с восстановлением в Едином государственном реестре недвижимости записи о регистрации права общей совместной собственности на указанные объекты недвижимости за Кочкиной Р.А, Кочкиным С.Н..

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд через Сызранский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательном виде.

Мотивированное решение изготовлено 07 февраля 2020 года.

Судья: Еремина И.Н.