

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

31 мая 2018 года

г. Москва

Нагатинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Соколовой Е.М., при секретаре Коченихиной Н.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1607/18 по иску Проценко .к Мазыкиной . о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности,

установил:

Истец Проценко Д.Д. обратился в суд с иском к Мазыкиной О.Д. о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности. В обоснование указав, что истец являлся собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. ., что подтверждается свидетельством о праве собственности на квартиру №. от 04.02.1993 г., справкой ЖСК «Сосны» от 17.11.1992 г. о выплаченном пае. 28.12.2009 г. истец и ответчик (дочь истца) заключили договор купли-продажи недвижимости, согласно которому истец продал, а ответчик купила указанную квартиру. Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке. Однако этот договор купли-продажи недвижимости от 28.12.2009 г. является недействительным в силу ничтожности ввиду несовпадения волеизъявление сторон и их воли, которая в свою очередь направлена на достижение иных правовых последствий, чем предусмотренных сделкой. Стороны, совершая сделку, не преследовали цель создания каких-либо правовых последствий. Истец, мать истца Проценко С. Н. по-прежнему зарегистрированы в данной квартире, продолжают ею пользоваться, оплачивают коммунальные услуги, вносят плату за содержание и ремонт жилья. Это свидетельствует о том, что договор купли-продажи был заключен без намерения произвести реальную передачу имущества, что противоречит правовой природе договора купли-продажи. Фактически жилое помещение из владения истица не выбывало, истец продолжал проживать в спорном жилом помещении, после регистрации сделки. Стоимость жилого помещения была существенно занижена. Обязательства Проценко Д. Д. и Проценко С. Н. освободить жилое помещение и сняться с регистрационного учета по данному адресу в договоре купли-продажи не предусмотрены. Так же денежные средства, указанные в расписке истцу не передавались. На момент заключения договора ответчику исполнилось 18 лет, она не имела самостоятельного дохода, находилась на иждивении истца. Сделка нотариально не удостоверена. Истец на момент заключения договора, испытывал трудности в бизнесе, которые могли негативно отразиться на материальном положении всей семьи и привести к утрате квартиры по денежным обязательствам. В дальнейшем материальное положение истца стабилизировалось, но расторгать договор стороны не стали. Таким образом, заключенный договор купли-продажи не был направлен на возникновение правовых последствий, которые могли возникнуть при переходе права собственности на объект недвижимости. Государственная регистрация перехода права собственности была осуществлена для создания вида формального исполнения сделки.

На основании изложенного, истец просит восстановить срок на подачу искового заявления; признать договор купли-продажи квартиры от 28.12.2009 г. недействительным в силу ничтожности; применить последствия недействительности сделки в виде возврата Проценко Д.Д. в собственность квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул., прекратив право собственности Мазыкиной (Проценко) О.Д. на квартиру; взыскать с ответчика Мазыкиной (Проценко) О.Д. расходы по оплате государственной пошлины в размере 18 200,00 руб.

Истец Проценко Д.Д., надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явился.

Представитель истца Рубцова Е.В. в судебное заседание явилась, иск поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила требования удовлетворить.

Ответчик Мазыкина О.Д., надлежащим образом извещенная о дате, месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась.

Представитель ответчика Степанов А.Б. в судебное заседание явился, исковые требования не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях, просил в иске отказать. Пояснил, что сделка была реальной, все расчеты осуществлены, необходимые действия совершены. Передача денежных средств подтверждается распиской. На момент заключения договора ответчик располагала денежными средствами с детского вклада, закрытого в 2009 г., куда ей перечисляли денежные средства бабушка и дедушка, также у бабушки был вклад в банке в сумме 372 000 руб., ответчик уже работала. Тот факт, что бывший собственник продолжил проживать в квартире, значения не имеет. Ответчик не возражала, чтобы отец и мать по-прежнему жили в квартире до возникновения конфликта, вследствие которого обращалась в суд. Истец коммунальные услуги не оплачивал, доказательств оплаты суду не представил. Кроме того, просил применить к исковым требованиям последствия пропуска срока исковой давности.

Третьи лица, надлежащим образом извещенные о дате, времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Дело рассмотрено в отсутствие истца, ответчика, третьих лиц на основании ст. 167 ГПК РФ.

Суд, выслушав представителей истца и ответчика, исследовав письменные материалы дела, считает, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что 28.12.2009 г. истец (продавец) и ответчик (покупатель) заключили договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. ., стоимостью 2 000 000 руб. (л. д. 8-9).

В настоящее время в указанной квартире зарегистрированы: Проценко Д.Д., Проценко С.М., Проценко С.Н., Мазыкина О.Д. (л. д. 12).

В соответствии с 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. Исходя из положений ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Согласно п. 1 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 ч. 1 ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Таким образом, стороны были вправе заключить договор купли-продажи квартиры, каких либо препятствий к тому не имелось, нотариальное удостоверение сделки не требовалось.

В соответствии с ч. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Переход права собственности на спорную квартиру зарегистрирован в установленном законом порядке (л. д. 9 оборот, 89-91).

В силу ст. 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Согласно ч. 1 ст. 170 ГК РФ, мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Истцом не представлены доказательства того, что сделка была совершена им исключительно с целью сокрытия имущества от возможного обращения на него взыскания.

Довод о заниженности стоимости квартиры также не подтвержден какими-либо доказательствами. Кроме того, суд принимает во внимание, что продавец (истец) и покупатель (ответчик) являются отцом и дочерью, и в силу принципа свободы договора и наличия близких родственных связей могли определить стоимость квартиры в сумме 2 000 000 руб. Факт передачи денежных средств подтвержден распиской.

Договор фактически исполнен. Стоимость квартиры покупателем продавцу выплачена, переход права собственности состоялся и зарегистрирован. 23.01.2010 г. сторонами подписан передаточный акт, согласно которому продавец передал, а покупатель принял квартиру. Акт приема-передачи спорной квартиры в соответствии с п. 8 договора подписан сторонами уже после регистрации перехода права собственности, что исключает его формальное подписание.

В соответствии с п. 1 ст. 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В соответствии с п. 1 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

Договор подписан сторонами 28.12.2009 г. Исполнение оспариваемой сделки началось не позднее 23.01.2010 г., когда между сторонами был подписан передаточный акт. Таким образом, срок исковой давности истек 23.01.2013 г.

Доводы истца о том, что о нарушении своих прав он узнал лишь после получения копии искового заявления о признании прекратившим право пользования квартирой не основан на законе.

Причины пропуска срока исковой давности истцом не приведены,

доказательства уважительности пропуска срока исковой давности – не представлены. Следовательно, основания для восстановления срока исковой давности отсутствуют.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (ст. 199 ГК РФ).

Таким образом, суд приходит к выводу, что истцом не доказана мнимость совершенной 28.12.2009 г. сделки по отчуждению жилой квартиры, расположенной по адресу г. Москва, ул. .. Кроме того, истцом пропущен срок исковой давности для защиты своего права. Следовательно, иск удовлетворению не подлежит.

Отказывая в удовлетворении иска, суд в силу ст. 98 ГПК РФ не усматривает основания для возмещения истцу судебных расходов.

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

решил:

в удовлетворении исковых требований Проценко . к Мазыкиной . о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности - отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в Московский городской суд через Нагатинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня составления решения суда в окончательной форме.

Судья

Соколова Е.М.