

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

31 мая 2018 года

город Тула

Судебная коллегия по гражданским делам Тульского областного суда в составе:
председательствующего Бобковой С.А.,
судей Сенчуковой Е.В., Чернецовой Н.А.,
при секретаре Балакиной А.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе АО «Россельхозбанк» на решение Центрального районного суда г.Тулы от 05 марта 2018 года по иску Лазаревой Ларисы Борисовны, Лазарева Дениса Олеговича к Нагелю Сергею Юрьевичу о признании сделки недействительной (притворной), применении последствий недействительной (притворной) сделки.

Заслушав доклад судьи Сенчуковой Е.В., судебная коллегия

установила:

истцы Лазарева Л.Б. и Лазарев Д.О., уточнив иски требования в порядке ст.39 ГПК РФ, обратились в суд с иском к ответчику Нагелю С.Ю. о признании сделки недействительной (притворной), применении последствий недействительной (притворной) сделки, указав в обоснование иска, что имея намерение получить заем, в марте 2015 года Лазарева Л.Б. обратилась в ООО «ТЭКА», где ей был рекомендован кредитор Нагель С.Ю.

27.03.2015 г. между Лазаревой Л.Б., Нагелем С.Ю. и директором ООО «ТЭКА» Жеребцовой С.Н. был заключен договор об обслуживании и сопровождении займа, в соответствии с которым Лазарева Л.Б. получила беспроцентный заем в размере 430 000 руб., сроком на 12 месяцев, и была обязана погашать кредит ежемесячными платежами по 15 000 руб. в кассу ООО «ТЭКА». Фактически Лазарева Л.Б. передала денежные средства на общую сумму 300 000 руб., а также денежные средства в размере 20 500 руб. были переведены на лицевой счет Нагеля С.Ю.

В соответствии с условиями договора займа обеспечением возврата заемщиком денежных средств является жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66, которые принадлежали на праве общей долевой собственности (по 1/2 доле в праве) Лазаревой Л.Б. и Лазареву Д.О. (п.2). На время действия непогашенного займа данное недвижимое имущество на основании договора купли-продажи будет оформлено на Нагеля С.Ю., а после возврата долга в сумме 430 000 руб. недвижимость будет вновь переоформлена на Лазареву Л.Б. и Лазарева Д.О. путем заключения договора купли-продажи (п.п.5,7).

Договор купли-продажи между Лазаревой Л.Б., Лазаревым Д.О. и Нагелем С.Ю. был подписан 27.03.2015 г., а 09.04.2015 г. было зарегистрировано право собственности Нагеля С.Ю. на земельный участок и дом. Однако фактически денежные средства по договору купли-продажи в размере 1 000 000 руб. от покупателя Нагеля С.Ю. истцы не получали, жилой дом с земельным участком ответчику не передавался, с 2015 года в доме проживает Лазарев Д.О., расходы по содержанию дома и оплате коммунальных услуг несут истцы.

Истцы полагают, что сделка купли-продажи является притворной, прикрывающей договор займа под залог недвижимого имущества, намерений создать правовые последствия, характерные для договора купли-продажи, стороны не имели.

В настоящее время постановлением судебного пристава-исполнителя Привокзального района города Тулы от 27.05.2016 г. на спорное недвижимое имущество наложен арест по исполнительному производству в отношении должника Нагеля С.Ю.

На основании изложенного, истцы Лазарева Л.Б. и Лазарев Д.О. просили суд признать недействительным (притворным) договор купли-продажи жилого дома и земельного участка по адресу: г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66, заключенный 27.03.2015 г. между Лазаревой Л.Б., Лазаревым Д.О. и Нагелем С.Ю.; применить последствия недействительности сделки, признав за Лазаревой Л.Б. и Лазаревым Д.О. право общей долевой собственности (по ½ доле в праве) на указанное недвижимое имущество и прекратить на него право собственности Нагеля С.Ю.

Истцы Лазарева Л.Б., Лазарев Д.О. и их представитель по доверенностям Ижерская Т.А. в судебном заседании уточненные иски требования поддержали в полном объеме и просили их удовлетворить по основаниям, изложенным в иске. Дополнительно пояснили, что всего Нагелю С.Ю. в счет возврата долга по договору займа было передано 320 500 руб.

Ответчик Нагель С.Ю. в судебное заседание не явился, сведений об уважительности причин неявки суду не представил.

Представители третьих лиц ООО «ТЭКА», ОСП Пролетарского района города Тулы УФССП России по Тульской области в судебное заседание не явились, сведений об уважительности причин неявки не представили.

Представитель третьего лица АО «Россельхозбанк» в судебное заседание не явился, суду представлено заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя и письменные возражения, в которых банк просит в удовлетворении иска отказать, ссылаясь на отсутствие нарушений закона при заключении оспариваемой сделки купли-продажи и наступление ее правовых последствий.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тульской области в судебное заседание не явился, суду представлено заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Решением Центрального районного суда г.Тулы от 05.03.2018 г. иски требования Лазаревой Л.Б., Лазарева Д.О. удовлетворены.

Суд решил: признать недействительным (притворным) договор купли-продажи жилого дома и земельного участка по адресу: г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66, заключенный 27.03.2015 г. между Лазаревой Л.Б., Лазаревым Д.О. и Нагелем С.Ю.,

применить последствия недействительности договора купли-продажи, признав за Лазаревой Л.Б. и Лазаревым Д.О. право общей долевой собственности (по ½ доле в праве) на указанные жилой дом и земельный участок, прекратить на них право собственности Нагеля С.Ю.,

обязать Лазареву Л.Б. возвратить Нагелю С.Ю. невыплаченную сумму по договору займа от 27.03.2015 г. в размере 106 500 руб.

В апелляционной жалобе третье лицо АО «Россельхозбанк» просит отменить решение суда, как принятое с нарушением норм материального и процессуального

права, и принять по делу новое решение, которым в удовлетворении иска отказать, ссылаясь на соответствие договора купли-продажи от 27.03.2015 г. требованиям гражданского законодательства и факт наступления его правовых последствий.

В возражениях на апелляционную жалобу представитель истцов Лазаревой Л.Б. и Лазарева Д.О. по доверенности Ижерская Т.А., соглашаясь с решением суда, просит оставить его без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В порядке ч.1 ст.327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Проверив материалы дела в порядке ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, выслушав объяснения представителя третьего лица АО «Россельхозбанк» по доверенности Проклюшиной Д.Н., поддержавшей апелляционную жалобу, возражения на нее представителя истцов Лазаревой Л.Б. и Лазарева Д.О. по доверенности Ижерской Т.А., обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений относительно жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

В соответствии с ч.1 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 соответствии с ч.1 ст.549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

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 (п.1 ст.556 ГК РФ).

Переход права собственности на недвижимость от ее продавца к покупателю подлежит государственной регистрации (п.1 ст.551 ГК РФ). Договор продажи квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Согласно ст.ст.807-810 ГК РФ по договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей. Если иное не предусмотрено законом или договором займа, заимодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. Заемщик обязан возвратить заимодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В соответствии ч.1 ст.329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться залогом, другими способами, предусмотренными законом или договором.

Как установлено судом первой инстанции и подтверждается материалами дела, истцам Лазаревой Л.Б. и Лазареву Д.О. на праве общей долевой собственности, по ½ доле каждому, принадлежал земельный участок общей площадью 600 кв.м. и жилой дом площадью 96 кв.м., расположенные по адресу: Тульская обл., г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66.

27.03.2015 г. между ООО «ТЭКА» в лице директора Жеребцовой С.Н. и Лазаревой Л.Б. был заключен договор об обслуживании и сопровождении займа, согласно которому Лазарева Л.Б. получила беспроцентный заем в сумме 430 000 руб., на срок 12 месяцев, от Нагеля С.Ю. (п.1).

Обеспечением возврата денежных средств займодавцу является недвижимость (дом – 96 кв.м. с земельным участком – 600 кв.м.), ранее принадлежащая Лазаревой Л.Б. и Лазареву Д.О., по ½ права собственности, по адресу: Тульская область, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66.

Возврат денежных средств Лазарева Л.Б. осуществляет ежемесячными платежами по 15 000 руб. в кассу ООО «ТЭКА», данные денежные средства подлежат дальнейшей передаче займодавцу Нагеля С.Ю. (п.п.3,4).

Вышеуказанный дом с земельным участком на время действия непогашенного займа будет принадлежать по договору купли-продажи Нагелю С.Ю. и зарегистрирован в регистрационной палате за цену не менее суммы долга (п.5), и на время надлежащего обслуживания долга займодавец гарантирует, что не будет продавать, закладывать данное имущество (п.6).

По истечении возврата долга в сумме 430 000 руб. недвижимость будет переоформлена на Лазареву Л.Б. и Лазарева Д.О. путем договора купли-продажи (п.7).

Во исполнение условий договора об обслуживании и сопровождении займа, 27.03.2015 г. между Лазаревой Л.Б., Лазаревым Д.О. (продавцы) и Негелем С.Ю. (покупатель) был заключен договор купли-продажи, предметом которого являются земельный участок общей площадью 600 кв.м. и жилой дом площадью 96 кв.м., расположенные по адресу: Тульская обл., г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66.

Согласно п.3 договора купли-продажи указанный земельный участок и дом проданы за 1 000 000 руб., которые продавцы получили от покупателя полностью, до подписания настоящего договора, в равных долях.

Продавцы передали покупателю недвижимое имущество до подписания договора купли-продажи, который одновременно является актом приема-передачи (п.7).

Покупатель принимает на себя обязанность по уплате налогов, ремонту и содержанию недвижимого имущества с момента государственной регистрации права собственности (п.8).

Право собственности ответчика Нагеля С.Ю. на земельный участок и жилой дом по адресу: Тульская обл., г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66 зарегистрировано государственным регистрирующим органом 09.04.2015 г.

Обращаясь в суд настоящим иском, истцы Лазарева Л.Б. и Лазарев Д.О. ссылаются на притворность сделки купли-продажи, прикрывающей заключенный между истцами и ответчиком Нагель С.Ю. договор займа на сумму 430 000 руб. с его обеспечением в виде залога жилого дома и земельного участка.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения иска, поскольку оспариваемый договор купли-продажи не повлек правовых последствий, которые должны

возникнуть при смене собственника, волеизъявление участников сделки не было направлено на достижение таких результатов.

Судебная коллегия считает данные выводы суда правильными, основанными на верно установленных фактических обстоятельствах дела и при правильном применении норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

На основании п.1 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.

Согласно п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным данным кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно п.2 ст.170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которые стороны имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Согласно разъяснений, содержащихся в п.п.87,88 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела части I первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (п.2 ст.170 ГК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно положений ст.431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений и в случае неясности буквальное значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. При невозможности определить содержание договора изложенным способом данная статья предписывает выяснить действительную волю сторон, имея в виду цель соглашения.

Факт заключения договора займа между Лазаревой Л.Б. и Нагель С.Ю. сторонами не оспаривается, в качестве исполнения обязательств заемщика по возврату суммы займа Лазарева Л.Б. передала займодавцу Нагель С.Ю. через ООО «ТЭКА» денежные средства в размере 210 000 руб., внося ежемесячные платежи в период с апреля 2015 года по май 2016 года, а также передала 105 000 руб. лично Нагель С.Ю. ежемесячными платежами за период с июня по ноябрь 2016 года, а также путем безналичного перевода на лицевой счет сына Нагеля С.Ю. - Нагеля Ю.Г. 8 500 рублей за период март-апрель 2017 года, что в общей сумме составило 323 500 руб.

Непосредственно из условий договора об обслуживании и сопровождении займа от 27.03.2015 г. следует, что договор займа между Лазаревой Л.Б. и Нагель С.Ю. на сумму 430 000 руб. был заключен с условием о залоге недвижимости – земельного участка и жилого дома по адресу: г.Тула, Центральный район, Менделеевский

поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66, обеспечивающем исполнение заемщиком Лазаревой Л.Б. своих обязательств по возврату займа. Из буквального значения условий данного договора также следует, что стороны согласовали оформление залога в виде договора купли-продажи, подтверждением чему является условие о последующем переоформлении имущества вновь на Лазареву Л.Б., Лазарева Д.О. после возврата долга в сумме 430 000 руб., а также условие о том, что Нагель С.Ю. на период действия договора займа не вправе распоряжаться недвижимым имуществом, то есть договор купли-продажи не влечет возникновение у покупателя полного объема прав собственника имущества.

Судом первой инстанции в ходе рассмотрения настоящего дела также было установлено, что фактическая передача недвижимого имущества – земельного участка и жилого дома, являющихся предметом договора купли-продажи, покупателю Нагелю С.Ю. не производилась и в дом он не вселялся, после заключения сделки имуществом продолжают пользоваться истцы, они же постоянно проживают в доме, продолжают нести расходы по содержанию имущества и оплате коммунальных услуг.

Факт того, что истцы Лазарева Л.Б. и Лазарев Д.О. с 2015 г. и до настоящего времени постоянно проживают в доме, расположенном по адресу: Тульская обл., г.Тула, Центральный район, Менделеевский поссовет, п.Горняк, СТ «Лотос», участок 66, подтвержден также показаниями свидетелей Рогачева В.И., Буровой Т.Н., Соболевой Т.Д., Яшиной А.Б., которым судом обоснованно дана оценка как допустимым и достоверным доказательствам, оснований не доверять которым не имеется.

Из материалов дела также усматривается, что после заключения оспариваемой сделки расходы по содержанию дома и земельного участка покупатель Нагель С.Ю., что не характерно для последствий перехода права собственности, поскольку в силу ст.210 ГК РФ и п.8 договора купли-продажи от 27.03.2015 г. покупатель, то есть новый собственник должен нести бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Таким образом, несмотря на указание в оспариваемом договоре купли-продажи на то, что заключенный договор имеет значение передаточного акта, действия по передаче спорного имущества покупателю не производились. Сам по себе факт государственной регистрации права собственности Нагеля С.Ю. на спорное недвижимое имущество об исполнении сделки не свидетельствует.

Только факт государственной регистрации сделки также не свидетельствует однозначно и о действительности данной сделки.

Доказательств, в соответствии со ст.56 ГПК РФ, достоверно свидетельствующих о том, что покупатель Нагель С.Ю. исполнил обязательства по договору купли-продажи и выплатил продавцам покупную цену спорной квартиры в размере 1 000 000 руб., суду не представлено.

Из факта подписания договора однозначно и бесспорно не следует получение истцами денежных средств. Какие-либо допустимые доказательства фактической передачи истцам денежных средств в размере, указанном в договоре купли-продажи, в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, фактическое содержание договора купли-продажи, договора займа, а также действия сторон сделки свидетельствуют об отсутствии у них действительного волеизъявления на совершение именно сделки купли-продажи недвижимого имущества и достижения правового результата, характерного для такого рода сделки. В действительности волеизъявление сторон было направлено на заключение договора займа с предоставлением недвижимого имущества в качестве залога, что влечет притворность сделки купли-продажи.

Удовлетворив иски о признании сделки недействительной, суд

обоснованно применил последствия недействительности сделки и привел стороны в первоначальное положение.

Принятое по делу решение соответствует требованиям ст.195 ГПК РФ, нарушений норм процессуального и материального права, которые привели или могли привести к неправильному разрешению дела, судом первой инстанции не допущено.

Доводы апелляционной жалобы АО «Россельхозбанк» не могут являться основанием для отмены по существу правильного судебного решения, так как основаны на неправильном толковании положений законодательства, применяемого к спорным правоотношениям, сводятся к изложению обстоятельств, являвшихся предметом исследования и оценки суда первой инстанции и к выражению несогласия с произведенной судом первой инстанции оценкой обстоятельств дела и представленных по делу доказательств. Оснований для иной оценки имеющихся в материалах дела доказательств суд апелляционной инстанции не усматривает.

На основании изложенного, руководствуясь ст.328, ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Центрального районного суда г.Тулы от 05 марта 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу АО «Россельхозбанк» - без удовлетворения.

Председательствующий /подпись/

Судьи /подписи/

Копия верна: судья

