

47RS0014-01-2022-000379-51

47RS0014-01-2022-001087-61

47RS0014-01-2022-000381-45

Дело № 2-673/2022

13 сентября 2022 года

город Приозерск Ленинградской области

Решение

Именем Российской Федерации

Приозерский городской суд Ленинградской области в составе:

судьи Горбунцовой И.Л.,

при секретаре Калиновой М.А.,

с участием

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пониматкина Алексея Владимировича, Пониматкиной Елены Анатольевны, Пониматкина Владимира Павловича, Петровой Галины Владимировны к Просветову Артему Владимировичу, Романову Андрею Валерьевичу о признании договора купли –продажи недействительным, применении последствий недействительности в виде возврата участка и жилого дома, исключения сведения о государственной регистрации перехода права, взыскании судебных расходов

установил

Пониматкин Алексей Владимирович 03 марта 2022 года обратился в Приозерский городской суд с иском к Просветову Артёму Владимировичу, в котором просит суд признать недействительной сделку купли – продажи жилого <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и земельного участка № с кадастровым номером № , расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного Пониматкиным Алексеем Владимировичем и Просветовым Артемом Владимировичем, исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на жилой дом и земельный участок, применить последствия недействительности ничтожной сделки, возвратив в собственность Пониматкину Алексею Владимировичу жилой дом и земельный участок, взыскать с Просветова Артёма Владимировича в пользу Пониматкина Алексея Владимировича судебные расходы по оплате государственной пошлины за подачу искового заявления в сумме 41694 рубля.

Пониматкина Елена Анатольевна, Пониматкин Владимир Павлович совместно 03 марта 2022 года обратился в Приозерский городской суд с иском к Просветову Артёму Владимировичу, в котором просит суд признать недействительной сделку купли – продажи жилого <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и земельного участка с кадастровым номером № , расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного Пониматкиным Владимиром Павловичем, Пониматкиной Еленой Анатольевной и Просветовым Артемом Владимировичем, исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на жилой дом и земельный участок, применить последствия недействительности ничтожной сделки, возвратив в собственность Пониматкину Владимиру Павловичу ? жилого дома и ? земельного участка, в собственность Пониматкиной Елены Анатольевны ? жилого дома и ? земельного участка, взыскать с

ответчика судебные расходы по оплате государственной пошлины за подачу искового заявления в размере 23238 рублей. (том 2 л.д. 44-49)

Определением от 04 марта 2022 года (том 2 л.д.1-4) иски требования Пониматкина В.П., Пониматкиной А.Е., Пониматкина А.В. объединены в одно производство.

Определением от 25 апреля 2022 года к участию в деле в качестве соответчика привлечен Романов Андрей Валерьевич, третьими лицами без самостоятельных требований относительно предмета спора Якубенко Руслан Владиславович, АО «Банк Берейт» (л.д.241-242 том 2),

Истцы в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации уточнили заявленные требования (том 3 л.д.56-62), сформулировав их следующей редакцией:

Признать недействительной сделку купли – продажи жилого <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и земельного участка № с кадастровым номером № , расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного Пониматкиным Алексеем Владимировичем и Просветовым Артемом Владимировичем.

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на жилой <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером №, начиная с ДД.ММ.ГГГГ

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на земельный участок № с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>, начиная с ДД.ММ.ГГГГ до момента вынесения решения суда.

Применить последствия недействительности ничтожной сделки, возвратив в собственность Пониматкина Алексея Владимировича жилой <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и земельный участок № с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>.

Взыскать с Просветова Артёма Владимировича и Романова Андрея Валерьевича в пользу Пониматкина Алексея Владимировича судебные расходы по оплате государственной пошлины за подачу искового заявления в сумме 41694 рубля.

Признать недействительной сделку купли – продажи жилого <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и земельного участка с кадастровым номером № , расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Пониматкиной Еленой Анатольевной, Пониматкиным Владимиром Павловичем и Просветовым Артемом Владимировичем.

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на жилой <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером №, начиная с ДД.ММ.ГГГГ

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на земельный участок с кадастровым номером № , расположенный в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>, начиная с ДД.ММ.ГГГГ до момента вынесения решения суда.

Применить последствия недействительности ничтожной сделки, возвратив в собственность Пониматкиной Елены Анатольевны 1/2 жилого <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и ? земельного участка с кадастровым номером № расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>.

Применить последствия недействительности ничтожной сделки, возвратив в собственность Пониматкина Владимира Павловича 1/2 жилого <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> с кадастровым номером № и ? земельного участка с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>

Взыскать с Просветова Артёма Владимировича и Романова Андрея Валерьевича в пользу Пониматкина Владимира Павловича и Пониматкиной Елены Анатольевны судебные расходы по оплате государственной пошлины за подачу искового заявления в сумме 23238 рублей.

Петрова Галина Владимировна обратилась ДД.ММ.ГГГГ в Приозерский городской суд с иском к Просветову Артёму Владимировичу, Романову Андрею Валерьевичу в котором просит суд признать недействительной сделку купли – продажи земельного участка с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного Петровой Галиной Владимировной и Просветовым Артемом Владимировичем.

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о переходе права на земельный участок, расположенный в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>, имеющего кадастровый №, начиная с ДД.ММ.ГГГГ

Применить последствия недействительности ничтожной сделки, возвратив в собственность Петровой Галины Владимировны земельный участок с кадастровым номером №, расположенный в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>.

Взыскать с Просветова Артёма Владимировича в пользу Петровой Галины Владимировны судебные расходы по оплате государственной пошлины за подачу искового заявления в сумме 8543 рубля.

Заявленные требования истцов мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между Пониматкиным В.П., действующим от своего имени и по доверенности от имени Пониматкиной Е.А., Пониматкина А.В., Петровой Г.В., был заключены договоры купли – продажи принадлежащих им трех земельных участков с расположенными на них двумя жилыми домами с Просветовым А.В. Целью договоров было объединение всех участков и дальнейшая их продажа от одного лица единым лотом по более высокой цене. Покупателя в данном случае должен был найти и представить истцам Просветов А.В. Для регистрации данных договоров купли – продажи истцам со стороны Просветова А.В. была представлена заранее напечатанная расписка, носящие мнимый характер, о том, что Просветов А.В. передал денежные средства по договорам купли – продажи. Фактически денежных средств истцы от Просветова А.В. не получали. Согласно устной договоренности, после регистрации права собственности на имущество, данные расписки должны были быть возвращены Просветовым А.В. Пониматкину В.П., чего не было сделано. В августе 2021 года к Пониматкину В.П. обратился покупатель, заинтересованных в приобретении данного имущества, о чем было сообщено Просветову А.В. От продажи спорного имущества новому покупателю Просветов А.В. отказался.

ДД.ММ.ГГГГ между Пониматкиным А.В., Пониматкиной Е.А., Пониматкиным В.П. и Просветовым А.В. были заключены соглашения о расторжении договоров купли – продажи в связи с неполной оплатой по договору. Указанными соглашениями стороны определили обязанность Просветова А.В. подать данные соглашения в службу государственной регистрации с целью исключения сведений о Просветове А.В. как о собственнике спорного имущества. На момент подачи искового заявления в суд данное заявление Просветовым А.В. не было подано. Более того, Просветовым А.В. были осуществлены действия, направленные на отчуждение данного имущества путем перепродажи третьим лицам. На основании договором купли – продажи от ДД.ММ.ГГГГ права на объекты недвижимости перешли от Просветова А.В. Якубенко Р.В., который на основании договора купли – продажи от ДД.ММ.ГГГГ произвел их отчуждение Романову А.В. В настоящий момент спорные объекты недвижимости находятся в залоге у АО «Банк Берейт» на основании договора ипотечного кредитования от 22.10.2021 г, заключенного с Романовым А.В.

Из искового заявления следует, что стороны не имели намерения исполнять сделку от ДД.ММ.ГГГГ, поскольку имущество не выбывало из владения истцов, ответчики в жилой дом не

вселялись.

Истцы полагают, что сделки, совершенные ДД.ММ.ГГГГ являются недействительными, так как они являются мнимыми, совершенными под влиянием заблуждения, Просветовым А.В. допущено недобросовестное поведение, в том числе совершение действий, имеющих признаки мошенничества.

Определением от 12 июля 2022 года (том 3 л.д.99-101) Требования Петровой Г.В. объединены в одно производство с требованиями Пониматкина А.В., Пониматкиной Е.А., Пониматкина В.П.

Определениями от 04 марта 2022 года по делу приняты меры обеспечения иска в части запрета совершения регистрационных действий в отношении спорных участков и жилых домов. (л.д.5-8 том 1)

В судебном заседании Пониматкин А.В., представитель Пониматкина В.П., Пониматкина А.В., Пониматкиной Е.А., Петровой Г.В., действующий по доверенности заявленных требований придерживались в полном объеме. В обоснование иска указаны на обстоятельства, отраженные в исковых заявлениях, уточненном исковом заявлении. Пониматкин А.В. в судебном заседании пояснил, что у истцов имелся единое намерение произвести отчуждение принадлежащих им земельных участков и жилых домов в рамках единого договора продажи с учетом того, что данные земельные участки составляют одно землепользование и инфраструктурой связаны между собой. Для указанных целей они передали доверенность на совершение сделки Пониматкину В.П., который заключил от их имени договор купли – продажи с Просветовым А.В. как с номинальным собственником, от которого впоследствии принадлежащее им имущество будет передано реальному покупателю. Пониматкин А.В. указал, что до настоящего времени он не получил денежные средства от продажи принадлежащего ему имущества, чем нарушены его права. При этом указал, что сумма договора купли – продажи, указанная в оспариваемом договоре соответствует заявленной истцом ценой имущества.

Ответчик Просветов А.В., его представитель в судебном заседании возражал против удовлетворения иска. В обоснование возражений направили в суд письменные объяснения (том 2 л.д. 6-11, том 3 л.д.104-107)

Ответчик Романов А.В. в судебное заседание не явился. Направил в зал судебных заседаний своего представителя, который возражал против удовлетворения иска. В обоснование возражений представил суду письменные объявления (том 3 л.д.32-33)

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Якубенко Р.В. в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещен о дате и времени рассмотрения дела. В суд направили письменные возражения, в которых просил отказать в удовлетворении заявленных требований (том 3 л.д.39)

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, АО «Банк Берейт» в судебное заседание своего представителя не направили, надлежащим образом извещены о дате и времени слушания дела. В суд направили письменные возражения, в которых просили отказать истцам в удовлетворении иска в полном объеме (том 3 л.д.74-75)

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в судебное заседание своего представителя не направили, надлежащим образом извещены о дате и времени рассмотрения дела (л.д.87 том 3)

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, допросив свидетелей, исследовав и оценив собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска в полном объеме.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ДД.ММ.ГГГГ Пониматкин В.П., действуя по доверенности от имени Петровой Г.В., заключил договор купли – продажи с Просветовым А.В. в отношении земельного участка с кадастровым номером № , расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>, площадью 2497 кв м. (том 1 л.д.76-80)

Цена договора сторонами определена равной 2500000 рублей (п. 2.1). Договором определено, что передача имущества осуществляется актом приема – передачи, составленным в течение 7 дней с момента подписания договора. Стороны договорились, что полный и окончательный расчет оформляется распиской после государственной регистрации перехода права собственности. (п.2.3) Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате недвижимого имущества считается дата получения денежных средств в полном объеме Продавцом согласно расписке (п.2.4)

ДД.ММ.ГГГГ Пониматкин В.П., действуя по доверенности от имени Пониматкина А.В., заключил договор купли – продажи с Просветовым А.В. в отношении земельного участка с кадастровым номером № и жилого дома с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>. Земельный участок имеет площадь 1560 кв. м., жилой дом имеет площадь 402 кв. м. (том 2 л.д.108-109) Цена договора сторонами определена равной 17200000 рублей, в том числе за земельный участок 1200000 рублей, за жилой <адрес> рублей (п. 2.1.1, 2.1.2). Договором определено, что передача имущества осуществляется актом приема – передачи, составленным в течение 7 дней с момента подписания договора. Стороны договорились, что полный и окончательный расчет оформляется распиской после государственной регистрации перехода права собственности. (п.2.3) Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате недвижимого имущества считается дата получения денежных средств в полном объеме Продавцом согласно расписке. (п.2.4)

Также ДД.ММ.ГГГГ Пониматкин В.П., действуя от своего имени и по доверенности от имени Пониматкиной Е.А., заключил договор купли – продажи с Простветовым А.В. в отношении земельного участка с кадастровым номером № и жилого дома с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес>. Земельный участок имеет площадь 2500 кв. м, жилой дом имеет площадь 125 кв. м. (том 2 л.д.179-185) Цена договора сторонами определена равной 6500000 рублей, в том числе за земельный участок 2500000 рублей, за жилой <адрес> рублей (п. 2.1.1, 2.1.2). Договором определено, что передача имущества осуществляется актом приема – передачи, составленным в течение 7 дней с момента подписания договора. Стороны договорились, что полный и окончательный расчет оформляется распиской после государственной регистрации перехода права собственности. (п.2.3) Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате недвижимого имущества считается дата получения денежных средств в полном объеме Продавцом согласно расписке. (п.2.4)

Пониматкиной Е.А. и Пониматкиным В.П. представлен акт приема – передачи земельного участка с кадастровым номером № и жилого дома с кадастровым номером №, расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> Просветову А.В. (том 2 л.д.57-58).

Петровой Г.В. представлен акт приема – передачи земельного участка с кадастровым номером № расположенного в <адрес> сельского поселения Приозерского муниципального района <адрес> Просветову А.В. (том 1 л.д.28-29)

Истцы утверждают, что данное имущество ими ответчику Просветову А.В. передано не было.

В части оплаты имущества ответчиком суду представлены 3 расписки от ДД.ММ.ГГГГ составленные Пониматкиным В.П. и Просветовым А.В., согласно которым, Пониматкин В.П. получил от Просветова А.В. денежные средства по договору, заключенному от имени Пониматкина А.В. в сумме 17200000 рублей (том 3 л.д.26); по договору, заключенному от имени Пониматкина В.П., Пониматкиной Е.А.- 6500000 рублей (том 3 л.д.27), по договору, заключенному от имени Петровой Г.В. – 2500000 рублей (том 3 л.д.28)

Представитель истцов не оспаривал подпись Пониматкина В.П. на данных расписках, однако пояснил, что расписки носили мнимый характер, что подтвердил Просветов А.В. при разговоре с Пониматкиным В.П., Корнеевым М.В. в августе 2021 года.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ДД.ММ.ГГГГ Просветов А.В. произвел отчуждение данных объектов недвижимости по договору купли – продажи Якубенко Р.В., что подтверждается материалами дела правоустанавливающих документов (том 1 л.д.108-113) Данный договор совершен в нотариальной форме. Из договора следует, что Якубенко Р.В. приобрел у

Просветова А.В. объекты недвижимости за 26200000 рублей, из них денежные средства по договору выплачивались частями: часть до подписания договора и часть в течение 3 дней с даты регистрации перехода права собственности на них (п. 2.8 договора)

На основании договора купли – продажи от ДД.ММ.ГГГГ спорные объекты недвижимости Якубенко Р.В. были отчуждены Романову Р.В. (том 1 л.д.120-124), договор также совершен в нотариальной форме. Цена договора составила 26200000 рублей (п. 2.6) Стороны договорились, что расчёт по договору будет произведен в течение 10 дней с момента регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости. (п.2.8)

На основании договора ипотеки (залога недвижимости) от ДД.ММ.ГГГГ данные объекты недвижимости обременены залогом в пользу АО «Банк Берейт»

Истцы, заявляя о нарушенном праве, сообщили, что не получили ими денежных средств от проданного имущества, на которые они могли рассчитывать.

Из анализа требований истцов следует, что у них имелось намерение на отчуждение спорного имущества, однако вследствие неправомерных действий Просветова А.В. они не получили его выкупную стоимость.

Основаниями для признания сделки недействительной истцы указывают ее мнимость и введение Просветовым А.В. их в заблуждение (ст.170,178 ГК РФ)

Согласно статье 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

В силу пункта 1 статьи 9 Гражданского кодекса РФ граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса 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 статей 549 - 551 Гражданского кодекса 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 Гражданского кодекса РФ).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно статье 556 Гражданского кодекса 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.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка) (пункт 3 статьи 154 Гражданского кодекса РФ).

На основании статьи 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно п. 1 ст. 170 Гражданского кодекса РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Исходя из смысла ст. 170 Гражданского кодекса РФ, для признания сделки мнимой необходимо установить, что на момент совершения сделки стороны не намеревались создать соответствующие условиям этой сделки правовые последствия, характерные для сделок данного вида. При этом обязательным условием признания сделки мнимой является порочность воли каждой из ее сторон. Мнимая сделка не порождает никаких правовых последствий и, совершая мнимую сделку, стороны не имеют намерений ее исполнять либо требовать ее исполнения.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 6 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021, для признания сделки мнимой на основании ст. 170 Гражданского кодекса РФ необходимо установить, что сторона сделки действовала недобросовестно, в обход закона и не имела намерения совершить сделку в действительности. Указано, что в соответствии со ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1). Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (п. 5). По общему правилу, п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (абзац третий). В соответствии с п. 1 ст. Гражданского кодекса ГК РФ мнимой является сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. Согласно разъяснениям, данным в п. 86 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", при разрешении спора о мнимости сделки 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.

На основании части 2 статьи 170 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. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

Из позиции сторон следует, что истцы намеревались произвести отчуждение имущества, то есть прекратить свое право на него, получив взамен денежные средства.

Таким образом, сделки, совершенные истцами ДД.ММ.ГТТГ, не обладают признаками мнимой или притворной сделки.

Согласно пункту 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (подпункт 5 пункта 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу указанной статьи, заблуждение может проявляться в том числе в отношении обстоятельств, влияющих на решение того или иного лица совершить сделку.

В подобных случаях воля стороны, направленная на совершение сделки, формируется на основании неправильных представлений о тех или иных обстоятельствах, а заблуждение может выражаться в незнании каких-либо обстоятельств или обладании недостоверной информацией о таких обстоятельствах.

При этом не является существенным заблуждение относительно мотивов сделки, то есть побудительных представлений в отношении выгоды и целесообразности состоявшейся сделки. Равным образом не может признаваться существенным заблуждением неправильное представление о правах и обязанностях по сделке.

Как установлено в судебном заседании, истцы в лице своего представителя, действующего добросовестно, не вводились в заблуждение Просветовым А.В. относительно существенных условий заключаемого договора.

Из позиции истцов следует, что Просветовым А.В., несмотря на подготовленные расписки о передаче денежных средств, было допущено нарушение имущественных прав истцом, не получившим стоимость проданного имущества.

В качестве доказательств отсутствия исполнения договора в части оплаты имущества, истцами представлены видеозапись разговора Пониматкина В.П., Просветова А.В., Корнеева М.В., состоявшаяся в сентябре 2021 года, на которой Просветов А.В. подтвердил факт того, что Пониматкину В.П. не были переданы денежные средства, поименованные в расписках от ДД.ММ.ГГГГ.

При этом неисполнение покупателем обязанности по оплате приобретенного товара не является основанием для признания сделки недействительной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса).

Таким образом, у истцов в случае неисполнения Просветовым А.В. обязанности по оплате договоров купли – продажи возникает право требования расторжения договора или взыскания с него причитающихся денежных средств.

Суду представлено соглашение о расторжении договоров купли- продажи от ДД.ММ.ГГГГ (том 1 л.д.30, том 2 л.д.27,59-60).

Ответчик, опровергая заключение данных договоров в указанную дату, представил суду копию заграничного паспорта, из которой следует, что в указанный период Просветов А.В. не находился на территории Российской Федерации, в том числе в Санкт- Петербурге. Из письменного объяснения Просветова А.В. следует, что данное соглашение было написано им по просьбе Пониматкина В.П. позднее.

В связи с наличием неиспровергнутых доказательств отсутствия Просветова А.В. на территории Российской Федерации в период ДД.ММ.ГГГГ суд критически относится к представленным соглашениям о расторжении договора.

С учетом того, что в августе 2021 года Просветов А.В. уже произвел отчуждение спорных объектов недвижимости в пользу Якубенко Р.В., фактически и юридически прекратив свое право собственности на них, действия Просветова А.В. по расторжению соглашения от ДД.ММ.ГГГГ правового значения не имеют.

При этом оценивая действия Просветова А.В., в том числе по подписанию соглашения о расторжении договора от ДД.ММ.ГГГГ, не оспаривание пояснений, данных им в ходе встречи с Пониматкиным В.П., Корнеевым М.В., опровергающие расписки в получения Пониматкиным В.П. денежных средств от него, суд пришел к выводу о том, что у Просветова А.В. имеются

неисполненные обязательства по передаче денежных средства за имущество, приобретенное им ДД.ММ.ГГГГ у истцов.

Согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав", собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражений ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

При этом следует учитывать, что выбытие имущества из владения того или иного лица является следствием конкретных фактических обстоятельств. Владение может быть утрачено в результате действий самого владельца, направленных на передачу имущества, или действий иных лиц, осуществляющих передачу по его просьбе или с его ведома. В подобных случаях имущество считается выбывшим из владения лица по его воле. Если же имущество выбывает из владения лица в результате похищения, утери, действия сил природы, закон говорит о выбытии имущества из владения помимо воли владельца.

Таким образом, правильное разрешение вопроса о возможности истребования имущества из чужого незаконного владения требует установления того, была или не была выражена воля собственника на отчуждение имущества.

Статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Между тем, в нарушение положений вышеуказанных правовых норм и разъяснений, истцы, полагая, что они незаконно лишены права владения спорными земельными участками и жилыми домами, не представили суду доказательств, свидетельствующих о том, что данное имущество выбыло из владения помимо их воли. Как установлено в судебном заседании воля истцом была направлена на прекращения права собственности на спорное имущество путем заключения возмездного договора, что и было ими реализовано ДД.ММ.ГГГГ.

Оценив собранные по делу доказательства, суд пришел к выводу о том, что требования истцов о признании недействительными договоров купли – продажи принадлежащих им земельных участков и строений, истребования данного имущества у Романова А.В. в их собственность, исключения сведений в ЕГРН о правах на недвижимое имущество Просветова А.В., Якубенко Р.В., Романова А.В. не подлежат удовлетворению в полном объеме. Суд пришел к выводу о том, что истцами избран неверный способ защиты права на получения денежных средств от продажи, принадлежащего им имущества.

В силу ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предмет и основание иска определяет истец. В соответствии с ч. 3 ст. 196 данного кодекса суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Как разъяснено в пункте 5 постановления Пленума ВС РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 23 "О судебном решении", суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами. Заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с ч. 2 ст. 56 ГПК РФ.

Истцами также заявлено требование о взыскании с ответчиков судебных расходов по оплате государственной пошлины

Суд не усматривает оснований для выхода за пределы заявленных требований в связи с чем отказывает истцам в удовлетворении исков в полном объеме.

Пониматкиным А.В., Пониматкиным В.П., Пониматкиной Е.А., Петровой Г.В. также заявлено о взыскании с ответчиков судебных расходов по оплате государственной пошлины.

Согласно ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 данного Кодекса.

По смыслу ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определении от 25.02.2010 г. № 317-О-О, возмещение судебных издержек на основании указанной нормы осуществляется только той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, в силу того судебного постановления, которым спор разрешен по существу.

К издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей (абз. 4 ст. 94 ГПК РФ).

Возмещение судебных издержек (в том числе расходов на оплату услуг представителя) на основании приведенных норм осуществляется только той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, в силу того судебного постановления, которым спор разрешен по существу.

При этом гражданское процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования.

Следовательно, управомоченной на возмещение таких расходов будет являться сторона, в пользу которой состоялось решение суда: либо истец - при удовлетворении иска, либо ответчик - при отказе в удовлетворении исковых требований.

Учитывая отказ истцов в удовлетворении исков в полном объеме, суд не усматривает законный оснований для взыскания с ответчиков в пользу истца понесенных им судебных расходов.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд,

решил:

в иске Пониматкину Алексею Владимировичу, Пониматкиной Елене Анатольевне, Пониматкину Владимиру Павловичу, Петровой Галине Владимировне к Просветову Артему Владимировичу, Романову Андрею Валерьевичу о признании договора купли –продажи недействительным, применении последствий недействительности в виде возврата участка и жилого дома, исключения сведения о государственной регистрации перехода права, взыскании судебных расходов отказать в полном объеме.

Принятые по делу меры обеспечения иска сохранить до вступления решения суда в законную силу.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Ленинградский областной суд в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме через Приозерский городской суд

Мотивированное решение изготовлено 20 сентября 2022 года

Судья

И.Л. Горбунцова