

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Москва

\* год

Мещанский районный суд города Москвы в составе судьи Мордвиной Ю.С., при секретаре Касабиеве К.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № \_\_\_\_\_ по иску ЦТГ к КТВ (третье лицо Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве) о признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности, включение имущества в состав наследства,

### УСТАНОВИЛ:

ЦТГ обратилась в суд с иском к КТВ (третье лицо Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве) о признании недействительным договора купли-продажи и применении последствий недействительности сделки, по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 170 ГК РФ, как мнимую сделку, заключенную между её (истца) умершим племянником (Ж\*\*\*.) и К.Т.В. по продаже квартиры, расположенной по адресу: \*\*\*\*. Ссылаясь на то, что при жизни \*\* В.В. не имел намерения отчуждать данное жилое помещение, сделка совершена менее чем за месяц до смерти \*\*\* В.В., стоимость квартиры при заключении договора купли-продажи значительно занижена, денежные средства от продажи вышеуказанного жилого помещения у \*\* В.В. не обнаружены, сделка была совершена для вида, волеизъявление сторон сделки не совпадало с их внутренним волей; указывая на то, что является наследником \*\* В.В., истец с учетом уточненных исковых требований, просила применить последствия недействительности ничтожной сделки, договора купли-продажи квартиры от \_\_\_\_\_ года, в виде прекращения права собственности К.Т.В. на указанную квартиру, и восстановлении права собственности на квартиру за \*\*\* В.В., признании права собственности на квартиру за \*\* В.В. с формированием новой записи о восстановлении прав собственности, включение квартиры в состав наследства.

Представитель истца – И.А.В., действующий на основании доверенности от \_\_\_\_\_ года, сроком выдачи на три года, в судебном заседании исковые требования, с учетом их уточнений, поддержал, указав, что факт передачи денежных средств \*\* В.В. не подтвержден, в связи с чем, имеются признаки мнимой сделки.

Ответчик в судебном заседании пояснила, что \*\* В.В. был гражданским супругом её матери, с 1996 года она проживала в одной квартире совместно с матерью и \*\* В.В., который фактически приходился ей отцом. С денежными средствами, на покупку квартиру, ей (ответчику) помогла бабушка. Денежные средства наличными передавались \*\* В.В., о чем был составлен соответствующий акт.

Представитель ответчика – адвокат Антонов А.А., ордер № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, действующий на основании доверенности от \_\_\_\_\_ года, сроком выдачи на один год, в судебном заседании возражал против заявленных исковых требований, указывая на то, что \*\* В.В. фактически приходился отцом К.М.Ю., после смерти \*\* В.В. именно К.Т.В. организовала погребение \*\*\* В.В., что подтверждается представленными и приобщенными к материалам дела документами. К.Т.В. располагала денежными средствами, необходимыми для совершения сделки, что подтверждается декларацией о доходах, полученных К.Т.В. в 2018 году, с отметкой ИФНС о приеме декларации. За время проживания с \*\*\* В.В., ни К.М.Ю., ни её мать никогда не видели истца и не слышали об общении \*\*\* В.В. с истцом.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, извещен.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы, приходит к следующим выводам.

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.

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.

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 [ст. 167 п. 1](#) и [п. 2 ГК РФ](#) недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительная с момента ее совершения.

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 [п. 1 ст. 550 ГК РФ](#) договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

В соответствии с [п. 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.

Согласно [п. 1 ст. 170 ГК РФ](#), мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Данная норма применяется в том случае, если стороны, участвующие в сделке, не имеют намерений ее исполнять или требовать исполнения, при заключении сделки подлинная воля сторон не была направлена на создание тех правовых последствий, которые наступают при ее совершении.

Для признания сделки мнимой суд должен установить, что ее стороны не намеревались создать соответствующие ей правовые последствия, сделку фактически не исполняли и исполнять не желали, и правовые последствия, предусмотренные заключенной сделкой, не возникли. В подтверждение мнимости сделки заинтересованной стороне необходимо представить суду доказательства, которые бы подтверждали отсутствие направленности подлинной воли сторон при совершении оспариваемой сделки на создание правовых последствий, присущих данному виду сделки.

Согласно позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в абзаце 2 пункта 86 Постановления от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» 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 данного имущества, при этом сохранив контроль соответственно продавца или учредителя управления за ним.

Равным образом осуществление сторонами мнимой и притворной сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки, как ничтожной на основании [статьи 170](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом установлено, что \_\_\_\_\_ года между \*\*\* В.В. и К.Т.В. заключен договор купли-продажи квартиры № \*, расположенной по адресу: \*\*\*, государственная регистрация сделки произведена \_\_\_\_\_ года, регистрационная запись № \*\*\*

В силу п. 4 данного договора, по согласованию сторон стоимость указанной квартиры составляет \* рублей, которые продавец получает от покупателя при подписании передаточного акта \_\_\_\_\_ года. Согласно п. 11 договора, в соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче квартиры стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

\_\_\_\_\_ года по акту приема-передачи от продавца Ж\*\*, К.Т.В. была передана квартира № \*\*\*, расположенная по адресу: \*\*\*

Также \_\_\_\_\_ года К.Т.В. переданы денежные средства Ж\*\* за проданную квартиру, что подтверждается актом приема-передачи квартиры, который подписан \*\*\* В.В. и К.Т.В. собственноручно.

\_\_\_\_\_ года Ж\*\*\*. умер, о чем внесена актовая запись № \*\*\* Органом ЗАГС Москвы № \*\*\* \_\_\_\_\_ года по заявлению Ц.Т.Г. нотариусом города Москвы заведено наследственное дело Ж\*\*\*

Ссылаясь на то, что сумма, указанная в договоре, не была выплачена \*\*\* В.В., настаивая на том, что данный договор заключен фиктивно, сделка является мнимой, поскольку данный договор купли-продажи квартиры был заключен лишь для вида, без намерения создать правовые последствия, указывая на нарушение своих прав как наследника, истец обратился в суд с вышеуказанными требованиями.

Разрешая заявленные иски суд исходил из того, что истцом в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что оспариваемый договор купли-продажи квартиры от \_\_\_\_\_ года является мнимой сделкой.

Спорный договор содержит все существенные условия, отвечает требованиям действующего законодательства.

Кроме того, суд также принимает во внимание, что стороной истца не представлено доказательств факта направленности не подлинности воли \*\*\* В.В. при совершении оспариваемой сделки по отчуждению спорной квартиры.

\*\* В.В. при жизни не оспаривал заключенный договор купли-продажи, претензий о неисполнении покупателем К.Т.В. (ответчиком по делу) обязательств по договору, не предъявлял.

Сведений и доказательств того, что ответчиком не исполнены обязательства покупателя по передаче денежных средств, не представлено.

Факт получения денежных средств \*\*\* В.В. по продаже спорного недвижимого имущества подтверждается представленными документами, которые недействительными не признавались.

Ссылки истца об отсутствии у наследодателя \*\*\* В.В. денежных средств от продажи спорного имущества, не могут служить основанием для удовлетворения заявленных требований, поскольку при жизни \*\*\* В.В. имел возможность распоряжения своими денежными средствами по своему усмотрению, и кроме того, денежные средства наследодателя \*\*\* В.В. не являются предметом настоящего спора.

Доводы стороны истца о заниженной стоимости квартиры не могут являться основанием для признания оспариваемой сделки недействительной, при этом по смыслу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Ц.Т.Г. к К.Т.В. (третье лицо Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве) о признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности, включение имущества в состав наследства – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья:

Мордвина Ю.С.

Мотивированное решение изготовлено \* года.