



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Решением Свердловского районного суда г. Иркутска от 14.02.2023 применены последствия недействительности сделки, и с ответчика в пользу истца взыскано 3 000 000 руб.

09 ноября 2023 года Свердловский районный суд г.Иркутска в составе председательствующего судьи Новоселской Е.И., при секретаре Горячкиной А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 38RS0036-01-2023-003745-86 (2-3736/2023) по иску Зиминной Оксаны Геннадьевны к Громышевой Людмиле Николаевне о взыскании убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами,

22.04.2023 истец вернула Громышевой Л.Н. объекты недвижимости, однако до настоящего времени ответчик денежные средства ей не возвратила, чем нарушила ее права, поскольку истец продолжает оплачивать проценты по кредиту.

При этом на момент совершения сделки, которая впоследствии была признана судом недействительной, Громышевой Л.Н. на основании определения суда от 26.02.2020 было запрещено совершать действия по продаже жилого дома.

За период с 17.05.2020 по 21.04.2023 истец уплатила ПАО Сбербанк проценты по кредитному договору в размере 876775,27 руб.

Зимина О.Г. (далее – истец) обратилась в суд с иском заявлением к Громышевой Л.Н.(далее – ответчик) о взыскании убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, мотивируя свои требования тем, что 17.04.2020 между нею и ответчиком был заключен договор купли-продажи земельного участка с жилым домом по адресу: Иркутский район, с. Хомутово, ул. Победы, 17/6, стоимостью 3 000 000 руб.

Истец Зимина О.Г., ответчик Громышева Л.Н. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, причины неявки суду неизвестны, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ.

Указанный договор купли-продажи был удостоверен нотариально, перед совершением сделки ответчик подала нотариусу заявление, в котором подтвердила, что на момент приобретения в собственность объектов недвижимости она в зарегистрированном браке не состояла.

Представитель истца Полуэктов М.Л., действующий на основании доверенности, в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, представлено заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, в связи с чем суд полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие в соответствии с ч. 5 ст. 167 ГПК РФ.

Кроме того, в самом договоре купли-продажи также указано об отсутствии обременений на объекты недвижимости.

Третьи лица представитель Межрайонного управления Министерства социального развития опеки и попечительства Иркутской области № 1 и врио нотариуса Иркутского нотариального округа Смирновой М.П. – Запелина А.С. в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщили.

Вышеуказанные объекты были приобретены истцом за счет кредитных средств, предоставленных ей ПАО Сбербанк. После заключения договора купли-продажи истец совместно с членами своей семьи вселилась в жилой дом, произвела в нем ремонт.

В силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие третьих лиц.

04.08.2020 бывший супруг Громышевой Л.Н. – Леонтьев Е.Ю. оспорил вышеуказанную сделку, поскольку не давал своего нотариального согласия на ее совершение.

Изучив материалы гражданского дела, материалы гражданского дела № 2-65/2021, суд приходит к следующему.

Впоследствии выяснилось, что ответчик состояла в зарегистрированном браке с Леонтьевым Е.Ю. с 21.08.2009 по 21.07.2017, и в период брака 05.12.2014 ими был приобретен спорный земельный участок, на котором был выстроен жилой дом, право собственности на указанные объекты было зарегистрировано за ответчиком.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

После расторжения брака ответчик по договору дарения от 31.07.2017 подарила по 1/4 доли своим несовершеннолетним детям, 1/2 доли осталась за ней. Вступившим в законную силу решением Иркутского районного суда от 09.02.2021 спорные объекты недвижимости признаны общим имуществом Громышевой Л.Н. и Леонтьева Е.Ю., договор дарения от 31.07.2017 и договор купли-продажи от 17.04.2020 признаны недействительными, на истца возложена обязанность по возврату недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей

волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству, условий договора.

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

Пунктом 4 ст. 421 ГК РФ предусмотрено, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В силу ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Статьей 424 ГК РФ определено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В соответствии с п. 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).

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.

В силу ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Статьей 551 ГК РФ предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Судом установлено, что 17.04.2020 между Зиминой О.Г. и Громышевой Л.Н., действующей от своего имени и в интересах несовершеннолетних Леонтьева Д.Е., Леонтьевой Д.Е., был заключен договор купли-продажи (купчая) (с учетом дополнительного соглашения от 23.04.2020) земельного участка от 17.04.2020 с жилым домом, расположенным по адресу: Иркутский район, с. Хомутово, ул. Победы, 17/6, стоимостью 3 000 000 рублей.

Согласно п. 1.6 договора купли-продажи, Громышева Л.Н., действующая от своего имени и как законный представитель от имени несовершеннолетних детей, гарантирует покупателю, что до заключения настоящего договора отчуждаемые вышеуказанные объекты недвижимости никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены, брачный договор в отношении них не составлялся, лиц,

сохраняющих за собой право пользования объектами недвижимости в соответствии со ст. 558 ГК РФ, не имеется.

Разделом 2 договора купли-продажи предусмотрено порядок расчетов между сторонами. Так, часть денежных средств в сумме 2 950 000 руб. будет оплачена за счет кредитных денежных средств, предоставляемых покупателю ПАО «Сбербанк России» в соответствии с кредитным договором № 93710025 от 17.04.2020.

При этом Громышевой Л.Н. нотариусу Иркутского нотариального округа Иркутской области Смирновой М.П. было подано заявление о том, что на момент приобретения в долевую собственность спорных объектов недвижимости она в зарегистрированном браке не состояла.

Из материала дела следует, что для приобретения жилого дома и земельного участка между Зиминой О.Г. и ПАО Сбербанк заключен кредитный договор № 93710025 от 17.04.2020 на сумму 3 485 000 рублей под 9,60 % годовых.

Платежным поручением № 195669 от 24.04.2020 подтверждается, что ООО «ЦНС» перечислило Громышевой Л.Н. 3 485 000 руб.

Согласно ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вступившим в законную силу решением Иркутского районного суда Иркутской области от 09.02.2021 по гражданскому делу № 2-65/2021 договор купли-продажи (купчая) от 17.04.2020 земельного участка с жилым домом, а также дополнительное соглашение от 23.04.2020, заключенные между Громышевой Л.Н. и Зиминой О.Г., признаны недействительными. Земельный участок, кадастровый номер 38:06:100103:4716, площадью 2 000 кв.м., и жилой дом, кадастровый номер 38:06:100103:4896, площадью 159,6 кв.м., расположенные по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, с. Хомутово, ул. Победы, 17/6, переданы в собственность Громышевой Л.Н.

Вступившим в законную силу решением Свердловского районного суда г. Иркутска от 14.02.2023 по гражданскому делу № 2-833/2023 исковые требования Зиминой Оксаны Геннадьевны удовлетворены.

Применены последствия недействительности сделки: взысканы с Громышевой Л.Н. в пользу Зиминой О.Г. денежные средства в размере 3 000 000 руб., судебные расходы в размере 23 200 руб., всего взыскано 3 023 200 руб.

Как следует из расписки Громышевой Л.Н. от 22.04.2023, последняя в присутствии свидетелей приняла спорный жилой дом, претензий не имеет.

Согласно справке ПАО Сбербанк, Зиминой О.Г. по кредитному договору № 93710025 от 17.04.2020 по состоянию на 21.04.2023 уплачено в счет погашения процентов 876775,27 руб.

Обращаясь в суд с заявленными требованиями, истец указал, что если бы ответчик не дала ей недостоверные заверения относительно продаваемых спорных объектов недвижимости, то истец не согласилась бы их приобрести и не оформила бы кредит в ПАО Сбербанк, соответственно не несла бы расходы по уплате процентов.

Статьей 15 ГК РФ предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В силу п. 1 ст. 431.2 ГК РФ сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Признание договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению последствий, предусмотренных абзацем первым названного выше пункта.

Предусмотренная статьей 431.2 ГК РФ ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

Согласно п. 2 ст. 431.2 ГК РФ сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения контрагента, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе отказаться от договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Пунктом 5 ст. 10 ГК РФ предусмотрено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", предусмотренная пунктом 1 статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

Лицо, предоставившее заведомо недостоверное заверение, не может в обоснование освобождения от ответственности ссылаться на то, что полагавшаяся на заверение сторона договора являлась неосмотрительной и сама не выявила его недостоверность (п. 4 ст. указанного ГК РФ).

Предполагается, что лицо, предоставившее заверение, исходило из того, что другая сторона будет на него полагаться.

Из установленных обстоятельств следует, что Зимина О.Г., приобретая спорные объекты недвижимости, была заверена продавцом Громышевой Л.Н. о том, что отчуждаемые вышеуказанные объекты недвижимости никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обременены, при этом Зимина О.Г., в отсутствие обязанности по установлению сведений в отношении приобретаемых объектов, добросовестно полагалась на заверения продавца, в связи с чем факт возврата имущества продавцу в другом деле является достаточным доказательством того, что для покупателя наступили неблагоприятные последствия, в результате чего нарушено его право собственности, основанное на договоре с ответчиком.

С учетом изложенного, руководствуясь совокупностью вышеизложенных норм материального права, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для взыскания с ответчика в пользу истца убытков в размере 876775,27 руб.

В соответствии со ст. 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Согласно п. 56 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", в том случае, когда при проведении двусторонней реституции одна сторона осуществила возврат ранее полученного другой стороне, например, индивидуально определенной вещи, а другая сторона не возвратила переданные ей денежные средства, то с этого момента на сумму невозвращенных средств подлежат начислению проценты на основании статьи 395 ГК РФ (статья 1103, пункт 2 статьи 1107 ГК РФ).

Учитывая, что Зимина О.Г. возвратила полученное по сделке имущество 22.04.2023, с указанной даты истцом был произведен расчет процентов за пользование чужими денежными средствами.

Представленный истцом расчет ответчиком не оспорен, в связи с чем с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 32671,23 руб. с последующим начислением с 14.06.2023 по день фактического исполнения обязательства.

При этом доводы ответчика Громышевой Л.Н. об отсутствии ее вины в признании сделки от 17.04.2020 недействительной, суд находит

несостоятельными, поскольку ответчику было достоверно известно, что спорный объект недвижимости – земельный участок был приобретен в период брака, кроме того, 29.02.2016 ею дано нотариально удостоверенное обязательство об оформлении спорного жилого дома в общую собственность, включая бывшего супруга.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Зиминной Оксаны Геннадьевны удовлетворить.

Взыскать с Громышевой Людмилы Николаевны (12.0.1988 года рождения, ИНН 38270603255) в пользу Зиминной Оксаны Геннадьевны (26.07.1980 года рождения, ИНН 380586237045) убытки в размере 876775,27 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 32671,23 рубля с последующим начислением с 14.06.2023 по день фактического исполнения обязательства.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Иркутский областной суд через Свердловский районный суд г.Иркутска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий судья:

[Подпись] Е.И.Новоселецкая

Решение в окончательной форме от 14.06.2023

