

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 февраля 2024 года

г. Оренбург

Центральный районный суд г. Оренбурга в составе председательствующего судьи Илясовой Т.В.,
при секретаре Литовченко Е.А.,
с участием представителя истца Бaeвой О.В., представителя ответчика Комиссаренко О.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Трухина Сергея Михайловича к Незнамову Евгению Викторовичу о взыскании неосновательного обогащения, убытков,

УСТАНОВИЛ:

Трухин С.М. обратился в суд с вышеназванным иском к Незнамову Е.В., указав, что 14 августа 2019 года стороны заключили договор купли-продажи однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Анадырский проезд, д. 49, кв. 189. Стоимость квартиры составила 5 150 000 рублей. Регистрация договора осуществлялась электронно через систему ПАО Сбербанк. Непосредственно услугу по передаче документов на электронную регистрацию в Росреестр оказывало ООО «Центр недвижимости от Сбербанка». Оплата денежных средств осуществлялась частично путем перечисления денежных средств на счет Незнамова Е.В. в размере 4 935 000 рублей согласно платежному поручению от 20 августа 2019 года № 384676, частично - путем передачи денежных средств в сумме 150 000 рублей ООО «Маилстоун Риал Эстейт», являющемуся агентом ответчика, организовавшим сделку, в качестве оплаты обеспечительного платежа по договору купли-продажи на основании соглашения о получении денежных средств. Остальные денежные средства в сумме 65 000 рублей были переданы Незнамову Е.В. наличными в целях погашения им задолженности по оплате коммунальных услуг. Переход права собственности на жилое помещение зарегистрирован 19 августа 2019 года.

Впоследствии он принял решение о продаже квартиры в целях приобретения квартиры большей площади. В связи с чем 31 мая 2020 года он и Чурсина О.С., Чурсин Д.В. заключили договор купли-продажи квартиры за 6 200 000 рублей. Право собственности новых собственников жилого помещения было зарегистрировано 03 июня 2020 года.

В августе 2020 года он получил по почте исковое заявление Бибяева В.Е. о признании договора купли-продажи квартиры от 12 марта 2019 года, заключенного между Бибяевой Т.В. (продавец) и Незнамовым Е.В. (покупатель), недействительным. По указанному делу он и Чурсины были привлечены к участию в деле в качестве соответчиков.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 27 мая 2021 года, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования Бибяева В.Е. были удовлетворены. Признан недействительным

договор купли-продажи квартиры от 12 марта 2019 года, заключенный между Бибяевой Т.В. и Незнамовым Д.В., в силу его ничтожности, а также истребована из владения Чурсиной О.С. и Чурсина Д.В. вышеуказанная квартира.

В дальнейшем решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 13 февраля 2023 года с него в пользу Чурсиной О.С., Чурсина Д.В. были взысканы 6 200 000 рублей неосновательного обогащения ввиду ничтожности сделки купли-продажи квартиры.

Ссылаясь на положения статей 15, 461 Гражданского кодекса Российской Федерации просит взыскать с ответчика Незнамова Е.В. в его пользу убытки в размере 6 200 000 рублей, а также в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины 39 200 рублей.

Впоследствии в соответствии со статьей 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации исковые требования истцом были изменены, окончательно он просит взыскать в его пользу с Незнамова Е.В. неосновательное обогащение в размере 5 150 000 рублей, убытки в размере 1 050 000 рублей, а также в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины 39 200 рублей. Требования о взыскании убытков обосновывает тем, что после приобретения квартиры у ответчика, в квартире был сделан ремонт, ориентировочная стоимость которого составляет 500 000 рублей. Кроме того, цена продажи квартиры Чурсиным за 6 200 000 рублей обусловлена ее рыночной стоимостью с учетом произведенного ремонта. Разница в стоимости покупки и продажи квартиры в 1 050 000 рублей составляет его убытки, так как возникновение обязанности по возмещению Чурсиной О.С. и Чурсину Д.В. денежных средств в размере 6 200 000 рублей находится в прямой причинной связи с недобросовестным поведением ответчика.

Определениями суда от 29 сентября 2023 года к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Чурсина О.С., Чурсин Д.В., Трухина И.А., Бибяев В.Е. и конкурсный управляющий Варнавский М.Е.

В судебное заседание истец, извещенный надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, не явился. Ранее просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца Баева О.В., действующая на основании ордера, исковые требования с учетом их изменения поддержала по основаниям, указанным в исковом заявлении.

Ответчик Незнамов Е.В. в суд также не явился, был надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения дела. В письменных пояснениях просил в удовлетворении исковых требований отказать, заявив о пропуске истцом срока исковой давности по требованиям о применении последствий ничтожной сделки.

Представитель ответчика Комиссаренко О.А., действующая на основании доверенности, также просила в удовлетворении исковых требований Трухина С.М. отказать. Суду пояснила, что истцом в соответствии со статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации пропущен срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки, который составляет три года со дня исполнения такой сделки. Поскольку сделка купли-продажи квартиры между Трухиным С.М. и Незнамовым Е.В. заключена 14 августа 2019 года, а исполнена 19 августа 2019 года, следовательно, срок исковой давности по требованиям истца истек

ого
сумм
покуп
оплаты
государс
покупатель
Исполн

19 августа 2022 года, а исковое заявление подано истцом 10 августа 2023 года, то за пределами установленного законом срока для защиты своего права в судебном порядке. Полагает, что изменение истцом правового обоснования заявленных требований, не свидетельствует о ином начале срока течения исковой давности, так как обстоятельства, указанные истцом, в первоначальном исковом заявлении и в уточненном иске аналогичны. Также отметила, что доводы истца о недобросовестном поведении ответчика Незнамова Е.В. ничем не подтверждены. В ходе судебного разбирательства по предыдущему делу установлено, что мошеннические действия совершены не ответчиком, а иным лицом, выдававшим себя за Бибяеву Т.В., о чем Незнамов Е.В. не знал и не мог знать, так как не был знаком с Бибяевой Т.В. до совершения сделки. Считает также, что требования истца о возмещении ущерба в размере 1 050 000 рублей противоречат нормам действующего законодательства, так как возмещение экономической выгоды является незаконным. При этом, допустимых и достаточных доказательств расходов истца на проведение ремонта в жилом помещении на сумму 500 000 рублей не представлено. Данные требования, по мнению представителя ответчика, являются производными от требований о применении последствий ничтожной сделки, а следовательно, срок исковой давности для их предъявления в суд также истек.

Третьи лица Трухина И.А., Чурсина О.С., Чурсин Д.В., Варнавский М.Е., в судебное заседание не явились, были надлежаще извещены о месте и времени судебного заседания. При этом в представленных письменных заявлениях третьи лица Трухина И.А. и Чурсина О.С. просили требования Трухина С.М. удовлетворить.

Суд, руководствуясь статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, извещенных о месте и времени судебного заседания надлежащим образом.

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав материалы гражданского дела и оценив представленные сторонами доказательства в соответствии со статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующему.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 14 августа 2019 года между Незнамовым Е.В. (продавец) и Трухиным С.М. (покупатель) был заключен договор купли-продажи, согласно которому продавец продал, а покупатель купил в собственность недвижимое имущество – квартиру № 189, общей площадью 32,5 кв.м., расположенную по адресу: г. Москва, Анадырский проезд, д. 49. Указано, что объект принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи квартиры от 12 марта 2019 года.

Стоимость квартиры стороны определили в размере 5 150 000 рублей и оговорили следующий порядок расчетов по договору: часть стоимости объекта в сумме 2 150 000 рублей оплачена за счет собственных денежных средств покупателя, перечисление оставшейся части денежных средств продавцу в счет оплаты объекта осуществляется ООО «ЦНС» по поручению покупателя после государственной регистрации перехода прав собственности на объект к покупателю по реквизитам продавца, указанным в договоре.

Исполнение сторонами договора последними не оспаривалось.

Право собственности на вышеуказанную квартиру за Трухиным С.В. было зарегистрировано 19 августа 2019 года, о чем внесены сведения в ЕГРН.

30 мая 2020 года между Трухиным С.М., с одной стороны, и Чурсиной О.С., Чурсиным Д.В., с другой стороны, был заключен договор купли-продажи квартиры, предметом которого являлась квартира № 189 по адресу: г. Москва, Анадырский проезд, д. 49. Стоимость квартиры стороны договора определили в 6 200 000 рублей. Исполнение этой сделки сторонами после ее заключения также не оспаривалось сторонами.

Вместе с тем, 27 мая 2021 года Бабушкинским районным судом г. Москвы по исковому заявлению Бибяева В.Е. к Незнамову Е.В., Трухину С.М., Трухиной И.А., Чурсиной О.С., Чурсину Д.В. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, истребовании имущества из чужого незаконного владения было вынесено решение об удовлетворении заявленных требований. Суд признал недействительным договор купли-продажи квартиры от 12 марта 2019 года между Бибяевой Т.В. и Незнамовым Е.В. Истребовал из владения Чурсиной О.С., Чурсина Д.В. квартиру по адресу: г. Москва, Анадырский проезд, д. 49, кв. 189. Включил вышеуказанную квартиру в состав наследства после смерти Бибяевой Т.В.

При разрешении указанного спора судом было установлено, что Бибяевой Т.В. на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 13 августа 2007 года принадлежала на праве собственности вышеуказанная квартира.

По материалам регистрационного дела 12 марта 2019 года по договору купли-продажи квартиры Бибяева Т.В. продала за 4 500 000 рублей принадлежащую ей квартиру Незнамову Е.В., который впоследствии продал ее Трухину С.М., а затем собственниками квартиры стали Чурсина О.С. и Чурсин Д.В.

Установив также в ходе судебного разбирательства, что договор купли-продажи от 12 марта 2019 года был подписан не Бибяевой Т.В., а иным лицом, в связи с чем воля собственника квартиры на его отчуждение отсутствовала, суд признал указанный договор недействительным в силу его ничтожности и применил последствия недействительной сделки, истребовав квартиру у владельцев Чурсиной О.С. и Чурсина Д.В. в пользу законного собственника.

Указанное решение суда судом апелляционной инстанции оставлено без изменения и вступило в законную силу 24 мая 2022 года.

Также решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 13 февраля 2023 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 июля 2023 года, удовлетворены требования Чурсиной О.С. и Чурсина Д.В. и в их пользу с Трухина С.М. взысканы денежные средства в сумме 6 200 000 рублей, как неосновательное обогащение, возникшее на стороне ответчика ввиду признания недействительным договора купли-продажи квартиры от 12 марта 2019 года и истребовании жилого помещения из владения истцов с включением его в состав наследства первоначального собственника жилого помещения Бибяевой Т.В.

до
по
о на
С
лицо, к
основани
лица (по
приобретен
исключением с

Поскольку участвующие в настоящем споре лица также являлись участниками споров, инициированных Бибяевым В.Е., Чурсиной О.С. и Чурсиным Д.В., то установленные судами обстоятельства, приведенные выше, в силу статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации являются преюдициальными для разрешения настоящего спора и не доказываются вновь.

Как следует из письменных пояснений третьего лица Чурсиной О.С. и подтверждается приложенными к пояснениям документами, в целях взыскания денежных средств с Трухина С.М. ею получен исполнительный лист, выданный Бабушкинским районным судом г. Москвы, и предъявлен на исполнение в Бабушкинский ОСП ГУФССП России по г. Москве. На основании исполнительного листа возбуждено исполнительное производство от 28 ноября 2023 года № 671648/23/77029-ИП.

В связи с признанием Трухина С.М. банкротом (определение Арбитражного суда г. Москвы от 16 ноября 2023 года) исполнительное производство было окончено. Задолженность Трухина С.М. перед Чурсиной О.С. и Чурсиным Д.В. составляет 6 200 000 рублей.

Согласно пункту 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса (пункт 2 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае, если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

В силу пункта 1 статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Согласно пункту 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

Поскольку, как указано выше, жилое помещение – квартира № 189 в доме № 49 по Анадырскому проезду г. Москвы, приобретенное по ничтожной сделке, было истребовано из владения Чурсиных, что повлекло их обращение в суд к Трухину С.М. с требованиями о взыскании денежных средств, которые удовлетворены судом, учитывая, что спорное жилое помещение также было приобретено истцом у ответчика Незнамова Е.В. в отсутствие на то законных оснований, что повлекло возникновение на стороне ответчика неосновательного обогащения, то суд приходит к выводу о законности требований истца о взыскании в его пользу с ответчика стоимости приобретенной квартиры, так как она также фактически выбыла из обладания Трухина С.М. в результате ничтожной сделки.

Учитывая, что Незнамовым Е.В. по сделке от 14 августа 2019 года от Трухина С.М. было получено 5 150 000 рублей, что не оспаривалось сторонами в ходе судебного разбирательства и подтверждается представленными документами, суд считает правильным взыскать данную сумму в пользу истца с ответчика.

При этом, суд не усматривает оснований согласиться с доводами ответчика о пропуске истцом срока исковой давности по заявленным требованиям.

При взыскании неосновательного обогащения и разрешении вопроса о пропуске срока исковой давности следует исходить из положений пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой 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. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения. По обязательствам, срок исполнения которых не определен или определен моментом востребования, срок исковой давности начинает течь со дня предъявления кредитором требования об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании срока, предоставляемого для исполнения такого требования. При этом срок исковой давности во всяком случае не может превышать десять лет со дня возникновения обязательства.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, заявленные исковые требования, суд полагает, что фактически права Трухина С.М. были нарушены 27 мая 2021 года, когда было принято решение о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 12 марта 2019 года, что породило возникновение на стороне продавцов указанной квартиры неосновательное обогащение. В суд с требованием о взыскании с Незнамова Е.В. денежных средств истец обратился 31 июля 2023 года, то есть в пределах сроков исковой давности в соответствии с положениями статей 195, 198, 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию, направленному на взыскание с ответчика, в связи с отсутствием у него права

ис.
Викторо,
удовлетво,
Взыска
рождения, у

продажу квартиры, понесенных истцом убытков, которые образовались у него в связи с изъятием квартиры у Чурсиной О.С. и Чурсина Д.В.

Вместе с тем, суд не усматривает оснований для взыскания с Незнамова Е.В. в пользу Трухина С.М. денежных средств в сумме 1 050 000 рублей, так как по смыслу статей 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

Однако, увеличение стоимости квартиры не обусловлено действиями ответчика, а является волеизъявлением истца на отчуждение имущества по стоимости, определенной им в договоре с покупателями Чурсиными, и взыскание данной суммы, напротив, породит на стороне истца неосновательное обогащение по отношению к ответчику.

При этом, достаточных и достоверных доказательств затрат, понесенных истцом на производство неотделимых улучшений жилого помещения после его приобретения, суду не представлено. От проведения по делу судебной экспертизы для определения объема проведенных работ и их стоимости, в том числе после разъяснения судом положений статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, истец отказался.

Согласно статье 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 частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

При обращении в суд с настоящим исковым заявлением истцом понесены расходов по уплате государственной пошлины в размере 39 200 рублей.

Поскольку требования Трухина С.М. удовлетворены частично, то в его пользу с ответчика Незнамова Е.В. в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины подлежит взысканию 33 950 рублей пропорционально удовлетворенным требованиям.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 - 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Трухина Сергея Михайловича к Незнамову Евгению Викторовичу о взыскании неосновательного обогащения, убытков удовлетворить частично.

Взыскать с Незнамова Евгения Викторовича, 25 февраля 1979 года рождения, уроженца с. Петровка Абдулинского района Оренбургской области,

паспорт 5305419514, в пользу Трухина Сергея Михайловича, 28 июля 1983 года рождения, уроженца г. Москвы, паспорт 4507 385681, денежные средства в размере 5 150 000 рублей.

Взыскать с Незнамова Евгения Викторовича в пользу Трухина Сергея Михайловича в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины 33 950 рублей.

В удовлетворении остальной части требований Трухина Сергея Михайловича отказать.

Решение может быть обжаловано в Оренбургский областной суд через Центральный районный суд г. Оренбурга в течение месяца с момента принятия его в окончательной форме.

Судья

подпись

Т.В. Илясова

Мотивированное решение изготовлено 14 марта 2024 года.

Судья

подпись

Т.В. Илясова



Центральный районный суд г. Оренбурга
пронумеровано и скреплено
4
печатью
Лисогов
Подпись
[подпись]