



163

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33-21■1/15

Судья: Тарасова О.С.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

председательствующего
судей

Цыганковой В.А.
Осининой Н.А., Луковицкой Т.А.

при секретаре

Васильеве А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 17 декабря 2015 года гражданское дело № 2-19■/15 по апелляционной жалобе А[■] на решение Петроградского районного суда Санкт - Петербурга от 29 июля 2015 года по иску О[■] к А[■] об обязанности передать квартиру по акту приема-передачи, произвести регистрацию перехода права собственности на жилое помещение, по встречному иску А[■] к О[■] о признании сделки недействительной.

Заслушав доклад судьи Цыганковой В.А., выслушав объяснения представителя А[■] – Аскерова Р.А., Голетиани И.С., Пантелеева С.Б., представителей О[■] – Яковлева К.А., Фетисова А.А., судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда,

УСТАНОВИЛА:

О[■] обратилась в суд с иском, в котором просила обязать А[■] передать ей квартиру по акту приема-передачи, произвести регистрацию права собственности на квартиру ■ дома ■ по ул. Б[■] П[■], ссылаясь на то, что между нею и ответчицей 26.■.2014 года был заключен договор купли-продажи квартиры, передали документы для регистрации права собственности, однако, в регистрации было отказано, так как от ответчицы в регистрирующий орган было направлено заявление, в

котором она просила регистрацию не производить. Считает, что ответчик необоснованно уклоняется от регистрации.

А [REDACTED] предъявила встречный иск, в котором указала, что условия договора О [REDACTED] по внесению в индивидуальный банковский сейф денежных средств за приобретаемое помещение не выполнены, считает, что сделка была заключена под влиянием обмана, так как супруг О [REDACTED] Ш [REDACTED] использовал выданную А [REDACTED] доверенность и пытался переоформить квартиру на иных лиц, получив предназначенную для А [REDACTED] социальную субсидию от Санкт-Петербурга, кроме того, договор заключен по крайне невыгодной для нее цене, сделка совершена под влиянием обмана и заблуждения, является мнимой. Полагает, что не могла совершить какую-либо сделку с квартирой, так как квартира ей прежним владельцем – Ш [REDACTED] по акту приема-передачи передана не была, она была введена Ш [REDACTED] в заблуждение относительно лиц, проживающих в квартире на дату заключения договора

Решением Петроградского районного суда Санкт -Петербурга от 29 июля 2015 года в удовлетворении требований, заявленных А [REDACTED], отказано, требования, предъявленные О [REDACTED], удовлетворены, на А [REDACTED] возложена обязанность передать О [REDACTED] квартиру по акту приема-передачи, произвести государственную регистрацию права собственности на жилое помещение.

Не согласившись с данным решением суда, А [REDACTED] представила апелляционную жалобу, в которой просит отменить решение суда как незаконное и необоснованное.

О [REDACTED], А [REDACTED], Ш [REDACTED], представитель Управления Ростреестра по Санкт -Петербургу и Ленинградской области в заседание судебной коллегии не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, ходатайств и заявлений об отложении слушания дела, документов, подтверждающих уважительность причины своей неявки, в судебную коллегию не представили. В силу п.4 ст. 167 ГПК РФ неявка лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела в суде апелляционной инстанции. В связи с изложенным судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что 1 [REDACTED] 2014 года между А [REDACTED] и О [REDACTED] подписан договор, по которому А [REDACTED] продает О [REDACTED] принадлежащую ей (А [REDACTED]) на праве собственности квартиру [REDACTED] в доме 1 по ул. Б [REDACTED]

Пунктом 4 договора стороны оценили отчуждаемую квартиру в размере 3 [REDACTED] руб.

Пунктом 5 договора стороны предусмотрели, что отчуждаемая квартира продается за 37 [REDACTED] руб., которые О [REDACTED] обязуется уплатить

А [REDACTED]
регистра
государ
Федерал
по Санк
Сто
залоге
на себя
Ука
депозит
догово
Из
отчужд
отчужд
госуда
Покуп
В
для
Управ
госуда
А [REDACTED]
докум
С
иск к
551 Г
Е
Плен
РФ Н
судей
собст
прод
госу
имул
госу
Гра
Вер
Арб
нек
спе
рас
пре
по

не

о ответчица
зала, что
банковский
ы, считает,
т Орловой
енность и
енную для
оме того,
шена под
не могла
прежним
не была,
но лиц,

а от 29
ой Г.А.,
ны, на
тиру по
права

тавила
я как

ления
дание
дания
гени
чины
ГПК
тесте
суде
тает

пав
к

ду
А.
ве
ю

а
б

А [REDACTED] в течение трех банковских дней после государственной регистрации перехода права собственности и получения свидетельства о государственной регистрации права на имя О [REDACTED] из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Стороны договорились, что отчуждаемая квартира не находится в залоге у А [REDACTED] в обеспечение выполнения Покупателем принятых на себя обязательств по оплате.

Указанная сумма внесена в персональный банковский сейф в депозитарном хранилище банка в Санкт-Петербурге в соответствии с договором аренды банковского сейфа.

Из пункта 6 договора следует, что Продавец обязуется передать отчуждаемую квартиру Покупателю по акту приема-передачи и освободить отчуждаемую жилую площадь в течение трех рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на имя Покупателя.

В этот же день, 26 апреля 2014 года, сторонами были поданы документы для осуществления государственной регистрации. 02.07.2014 года Управление Росреестра сообщило О [REDACTED] о том, что в проведении государственной регистрации отказано, в связи с тем, что 30.05.2014 года А [REDACTED] подано заявление об отказе от регистрации и возврате документов.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, О [REDACTED] предъявила в суд иск к А [REDACTED], обосновывая свои требования положениями части 3 ст. 551 ГК РФ.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно абзацу четвертому пункта 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате.

Смысл названных правовых норм заключается в пресечении недобросовестного поведения стороны, уклоняющейся от обязательной

102
Н.В. в у
Раз
продаж
была с
стечени
притвс
предст
верно
возло
таких
для у
М
приве
согла

в ос
изло
суда
пер
дока
соот
код
име
не
ко

регистрации сделки при соблюдении и исполнении всех условий договора обеими сторонами. При несоблюдении хотя бы одного условия договора сделку нельзя считать исполненной и совершенной в надлежащей форме. Государственная регистрация договора при таких обстоятельствах будет умалять право одной из сторон, так как она лишится того, на что могла рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со ст. ст. 421, 422 ГК РФ стороны свободны в заключении договора, при этом условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующих условий предписано законом или иными правовыми актами,

Согласно 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.

Абзац третий пункта 5 договора предусматривает, что согласованная сторонами денежная сумма внесена в персональный банковский сейф в депозитарном хранилище банка в Санкт-Петербурге в соответствии с договором аренды банковского сейфа.

Таким образом, из буквального прочтения указанного пункта договора следует, что согласованная сторонами денежная сумма на момент подписания сторонами договора должна находиться в персональном банковском сейфе в депозитарном хранилище банка в соответствии с уже заключенным на момент подписания договора договором аренды банковского сейфа.

Покупателем О[скрыто] ни А[скрыто], ни в материалы дела не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что договор аренды банковского сейфа О[скрыто] для исполнения обязательств по договору был заключен и доказательств, подтверждающих, что денежная сумма, согласованная сторонами, внесена в персональный банковский сейф. Таких доказательств не представлено и суду апелляционной инстанции.

При таком положении, поскольку условиями заключенного между сторонами договора (пункты 5, 6) предусмотрено, что передача квартиры и передача денежных средств производится сторонами после государственной регистрации договора, согласованная сторонами сумма на момент подписания договора уже должна находиться в банковском сейфе, то, при отсутствии доказательств, подтверждающих, что эта сумма находится в банке на основании договора аренды сейфа, нельзя сделать вывод, что покупателем – О[скрыто]. выполнены условия договора купли-продажи, в связи с чем действия А[скрыто] не могут быть оценены, как уклонение от государственной регистрации договора. Вывод суда первой инстанции о наличии оснований для возложения на А[скрыто] обязанности передать по акту приема-передачи квартиру О[скрыто], произвести государственную регистрацию права собственности является неверным, решение суда в этой части подлежащим отмене с вынесением нового решения об отказе О[скрыто]

102

103

й договора
я договора
дней форме.
гвах будет
что могла

ободны в
ются по
твующих

за судом
м слов и
ясности
смыслом

ованная
сейф в
твии с

говора
момент
льном
с уже
енды

ла не
енды
вору
Мма,
зких

жду
ы и
ной
энт

ри
в
то
в
ие
о
о
о
и

■ в удовлетворении заявленных ею требований.

Разрешая требования А.■ о признании договора купли-продажи от 26.■ 2014 года недействительным по мотиву того, что сделка была совершена под влиянием заблуждения (статья 178 ГК РФ), обмана и стечения тяжелых обстоятельств (статья 179 ГК РФ), по мотиву мнимости и притворности (статья 170 ГК РФ), суд первой инстанции, оценив представленные сторонами в материалы дела доказательства, пришел к верному выводу, что истцом, на которого положениями ст. 56 ГПК РФ возложена обязанность доказать недействительность совершенной сделки, таких доказательств не представлено, в связи с чем отсутствуют основания для удовлетворения заявленных требований.

Мотивы, по которым суд постановил обжалуемое решение, подробно приведены в решении суда. Судебная коллегия не усматривает оснований не согласиться с ними.

Доводы апелляционной жалобы А.■ не могут быть положены в основу отмены этой части судебного постановления, так как сводятся к изложению обстоятельств, явившихся предметом исследования и оценки суда первой инстанции и к выражению несогласия с произведенной судом первой инстанции оценкой обстоятельств дела и представленных по делу доказательств, произведенной судом первой инстанции в полном соответствии с положениями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при этом оснований для иной оценки имеющихся в материалах дела доказательств суд апелляционной инстанции не усматривает.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Петроградского районного суда Санкт -Петербурга от ■ июля 2015 года в части возложения на А.■ обязанности передать О.■ по акту приема-передачи квартиру ■ дома ■ по ул. Б.■, произвести государственную регистрацию права собственности на жилое помещение отменить.

В этой части принять новое решение об отказе в удовлетворении требований, заявленных О.■.

В остальной части решением Петроградского районного суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

