

Судья Ребнева Е.Б.

№ 33-8252/2022

№ 2-1-1725/2022

64RS0042-01-2022-002373-17

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 октября 2022 года

город Саратов

Судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда в составе:

председательствующего Песковой Ж.А.,

судей Колемасовой В.С., Голубева И.А.,

при секретаре судебного заседания Лукине Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Полещенко И.В. к Сапрыкину О.А., Сапрыкиной И.А., Храмцову В.Л. о признании добросовестным приобретателем недвижимого имущества по договору купли-продажи, о признании права собственности на недвижимое имущество, о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, об освобождении имущества от запрета на совершение регистрационных действий, исключении имущества из описи по апелляционным жалобам Сапрыкина О.А., Храмцова В.Л. на решение Энгельсского районного суда Саратовской области от 02 июня 2022 года, которым искивые требования удовлетворены.

Заслушав доклад судьи Колемасовой В.С., объяснения ответчика Сапрыкина О.А., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, представителя Полещенко И.В. – Романовой С.Ю., возражавшей против удовлетворения апелляционных жалоб, исследовав материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия

установила:

Полещенко И.В. обратилась в суд с иском (с учетом уточнений)

к Сапрыкину О.А., Сапрыкиной И.А., Храмцову В.Л. о признании добросовестным приобретателем недвижимого имущества по договору купли-продажи, о признании права собственности на недвижимое имущество, о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, об освобождении имущества от запрета на совершение регистрационных действий и исключении из описи имущества, ссылаясь в обоснование заявленного на то, что по договору купли-продажи от 09 июня 2020 года, заключенному между Сапрыкиным О.А., Сапрыкиной И.А. (продавцами) и истцом (покупателем), последней приобретена в собственность квартира <адрес>; квартира была передана покупателю, истец и члены ее семьи проживают в ней с 2020 года; оплата по договору купли-продажи была произведена путем передачи продавцам наличных денежных средств в сумме 960000 руб. и перечисления депонентом (истцом, должником по кредитному договору от 09 июня 2020 года) на специальный счет эскроу, открытый в ПАО «Совкомбанк», денежных средств в размере 2240000 руб. в пользу бенефициара (ответчика Сапрыкина О.А.).

Вместе с тем, регистрация перехода права собственности на квартиру не была осуществлена ввиду последовательного принятия обеспечительных мер определениями суда от 11 июня 2020 года (по гражданскому делу по иску Кремнева В.Г. о признании недействительными сделок, признании права собственности), от 08 апреля 2021 года (по иску Храмцова В.Л. о взыскании неосновательного обогащения).

Поскольку Кремневу В.Г. в иске, предметом которого являлась спорная квартира, отказано, обеспечительные меры, принятые определением суда от 11 июня 2020 года, были отменены, обеспечительные меры в виде запрета на регистрацию перехода права собственности на квартиру, в которой истец проживает с 2020 года как добросовестный приобретатель, оплачивая проценты по кредитному договору, заключенному в целях оплаты по договору купли-продажи от 09 июня 2020 года, по гражданскому делу по иску Храмцова В.Л. к Сапрыкиным о взыскании неосновательного обогащения, являются единственным препятствием к регистрации перехода права собственности на квартиру к истцу и получению продавцами Сапрыкиными денежных средств, зарезервированных банком на счете эскроу в целях исполнения договора купли-продажи, истец к участию в деле по иску Храмцова В.Л. к Сапрыкиным о взыскании неосновательного обогащения не привлечена, обращение в суд с настоящим иском избрано ею как способ защиты длительного нарушения права собственности.

Решением Энгельсского районного суда Саратовской области от 02 июня 2022 года с учетом определения того же суда об исправлении описки от 11 августа 2022 года исковые требования Полещенко И.В. удовлетворены. Постановлено признать Полещенко И.В. добросовестным приобретателем по договору купли-продажи от 09 июня 2020 года квартиры <адрес>, признать за Полещенко И.В. право собственности на указанную квартиру, снять запрет на осуществление регистрационных действий, наложенный определением Энгельсского районного суда Саратовской области от 08 апреля 2021 года, исключить из описи имущества квартиру площадью 97,2 кв.м, расположенную по адресу: <адрес>, произвести государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи от 09 июня 2020 года названного объекта недвижимости.

Сапрыкин О.А. не согласился с решением суда, в апелляционной жалобе просит его отменить как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме, поскольку, учитывая, что квартира, которая продана по заниженной цене, истцом в полном объеме не оплачена, переход права собственности на нее не зарегистрирован, меры по обеспечению иска Храмцова В.Л. приняты на основании определения суда по другому гражданскому делу, описи имущества судебным приставом-исполнителем составлено не было, Полещенко И.В. избран ненадлежащий способ защиты права, иск предъявлен к ненадлежащим ответчикам. Кроме того, истец с 2020 года не оплачивает жилищно-коммунальные услуги, начисленные по испрашиваемой квартире, отказывается компенсировать убытки в связи с оплатой налога на имущество, добросовестным приобретателем квартиры не является.

Храмцов В.Л. также не согласился с решением суда, в апелляционной жалобе просит его отменить как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме, поскольку суд был не вправе отменять обеспечительные меры, принятые по другому делу, квартира истцом в полном объеме не оплачена, переход права собственности на нее не зарегистрирован, бремя содержания имущества истец не несет, в связи с чем она не может быть признана добросовестным приобретателем спорной квартиры, иное нарушает права автора жалоба на исполнение решения суда по его иску о взыскании неосновательного обогащения с Сапрыкиных.

Иные лица, участвующие в деле, помимо представителя истца Романовой С.Ю., ответчика Сапрыкина О.А., в судебное заседание судебной коллегии не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении рассмотрения дела в апелляционную инстанцию не представили, сведений о причинах

неявки не сообщил. При указанных обстоятельствах, учитывая положения ст. 167 ГПК РФ, судебная коллегия определила рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобах (ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ), судебная коллегия приходит к следующему.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела,

09 июня 2020 года между Сапрыкиным О.А., Спрыкиной И.А. (продавцами) и Полещенко И.В. (покупателем) заключен договор купли-продажи квартиры общей площадью 97,2 кв.м, расположенной по адресу: <адрес> согласно условиям которого предмет договора принадлежит стороне продавца на праве общей совместной собственности на основании договора участия в долевом строительстве от 27 мая 2015 года № №. Стоимость объекта недвижимости по договору составила 3200000 руб. Продавцы гарантировали, что на момент заключения договора квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обременена.

Расчет между сторонами произведен за счет собственных средств и кредитных денежных средств, предоставленных ПАО «Совкомбанк» по кредитному договору от 09 июня 2020 года на сумму 2240000 руб. Так, Полещенко И.В. во исполнение договора купли-продажи от 09 июня 2020 года передала продавцам собственные денежные средства в размере 960000 руб., остаток денежных средств в сумме 2240000 руб. был внесен на специальный счет эскроу, открытый в ПАО «Совкомбанк»; договором предусмотрено, что окончательный расчет производится после регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от продавца покупателю и ипотеки в силу закона в пользу кредитора, при соблюдении условий договора о эскроу счете.

Продавцы передали Полещенко И.В. ключи от квартиры <адрес>.

09 июня 2020 года документы по сделке были переданы в регистрирующий орган для осуществления регистрации перехода права собственности на квартиру, однако регистрация была приостановлена в связи с принятием обеспечительных мер в отношении объекта сделки.

Так, 11 июня 2020 года определением Энгельсского районного суда Саратовской области наложен арест на квартиру <адрес> в обеспечение иска Кремнева В.Г. к Сапрыкиной И.А., Сапрыкину О.А., Полещенко И.В. о признании недействительными сделок, признании права собственности, предметом которого являлась спорная квартира.

Определением Энгельсского районного суда Саратовской области от 26 февраля 2021 года отменены меры по обеспечению названного иска.

Между тем регистрационные действия не были совершены, и определением Энгельсского районного суда Саратовской области от 08 апреля 2021 года приняты обеспечительные меры в виде запрета на осуществление регистрационных действий, в том числе в отношении названной квартиры по иску Храмцова В.Л. к Сапрыкиной И.А., Сапрыкину О.А. о взыскании неосновательного обогащения, к участию в данном гражданском деле Полещенко И.В. не была привлечена, предметом спора квартира не являлась, что побудило ее к предъявлению настоящего иска.

Анализ фактических обстоятельств дела, надлежащая оценка представленных сторонами доказательств, правильное применение положений ст. ст. 8 - 10, 131, 154, 209, 218, 223, 224, 302, 454, 51, 558 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 2, 13, 16 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним», разъяснений, изложенных в постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», а также правил, предусмотренных ст. 442 Гражданского процессуального кодекса РФ, позволили суду первой инстанции прийти к следующим выводам: 1) Полещенко И.В. является добросовестным приобретателем квартиры <адрес> на основании договора купли-продажи от 09 июня 2020 года, на дату заключения и исполнения которого не имелось запрета на регистрацию перехода права собственности, 2) квартира фактически была передана истцу Сапрыкиными, оплата цены договора, установленной продавцами по своему усмотрению, произведена путем передачи наличных денежных средств в сумме 960000 руб. и размещения на счете эскроу денежных средств в сумме 2240000 руб., которые продавцы по договору купли-продажи получают после регистрации перехода права собственности на квартиру и залога недвижимости в пользу банка, 3) в целях оплаты цены договора истцом заключен кредитный договор, исполнение по которому производится ею с 2020 года, 4) сторонами сделки документы в регистрирующий орган были переданы 09 июня 2020 года, регистрация была приостановлена ввиду принятия мер по обеспечению иска Кремнева В.Г. к продавцам по договору купли-продажи Сапрыкиным, Полещенко И.В. о признании сделок недействительными, признании права собственности, в удовлетворении которого впоследствии отказано, меры по обеспечению иска отменены, 5) препятствием к регистрации перехода права собственности на квартиру и окончательному расчету с продавцами являются меры по обеспечению иска Храмцова В.Л., принятые 08 апреля 2021 года по его требованиям к Сапрыкиным о взыскании неосновательного обогащения, предметом которых спорная квартира не является, в связи с чем исковые требования Полещенко И.В., не привлеченной к участию в деле по указанному иску Храмцова В.Л. и не имеющей права в рамках названного гражданского дела заявлять об отмене мер по обеспечению иска, удовлетворены в полном объеме.

Судебная коллегия вопреки доводам апелляционных жалоб соглашается с выводами суда первой инстанции, полагая их правильными, постановленное решение – законным и обоснованным.

При этом судебная коллегия полагает, что обжалуемое решение не нарушает права как Сапрыкина О.А., продавца по договору купли-продажи, передавшего квартиру покупателю, получившего частичную оплату цены договора в соответствии с его условиями и имеющего возможность получить оставшуюся часть цены договора в согласованном сторонами порядке после регистрации перехода права собственности на квартиру, так и Храмцова В.Л., в обеспечение иска которого о неосновательном обогащении принят ряд мер (при отмене обжалуемым решением суда одной из них).

В судебном заседании суда апелляционной инстанции в качестве новых доказательств были приняты и исследованы сведения о результате рассмотрения гражданского дела по иску Храмцова В.Л., извещение Сапрыкина О.А. о судебном заседании по его заявлению об отмене мер по обеспечению иска, принятых определением Энгельского районного суда Саратовской области от 08 апреля 2021 года.

Указанные доказательства представлены ответчиком Сапрыкиным О.А. в подтверждение доводов своей апелляционной жалобы, однако они не опровергают выводы, изложенные в решении суда, о необходимости удовлетворения исковых требований Полещенко И.В.

Стороной истца представлена судебной коллегии в качестве нового доказательства копия апелляционного определения Энгельского районного суда Саратовской области от 04

октября 2022 года по гражданскому делу по иску открытого акционерного общества «Энгельсские городские тепловые сети» к Сапрыкиной И.А., Сапрыкину О.А. о взыскании задолженности за услуги отопления, горячего водоснабжения, которым установлено, что Полещенко И.В. оплатила задолженность за услуги отопления за период с 09 июня 2020 года по 26 октября 2020 года, что опровергает доводы ответчиков об уклонении Полещенко И.В. от несения расходов по содержанию объекта недвижимости.

Доводы апелляционной жалобы Сапрыкина О.А. о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенных прав, также не являются основанием к отмене правильного по существу решения суда, поскольку Полещенко И.В. обратилась в суд с самостоятельным иском в порядке, установленном ч. 2 ст. 442 Гражданского процессуального кодекса РФ, в целях отмены запрета на регистрационные действия в отношении квартиры, приобретенной ею по договору купли-продажи от 09 июня 2020 года, и в отношении которой приняты меры по обеспечению иска определением суда от 08 апреля 2021 года по гражданскому делу, в котором она участия не принимает. При этом исковые требования ею предъявлены к Сапрыкиным (продавцам по договору купли-продажи и ответчикам по гражданскому делу по иску Храмцова В.Л. к ним) и Храмцову В.Л. (истцу по требованиям, о взыскании с Сапрыкиных неосновательного обогащения), результатом рассмотрения такого спора является согласно ч. 3 ст. 442 Гражданского процессуального кодекса РФ отмена ареста имущества в целом или исключение имущества из описи, и привлечение иных ответчиков в данном случае не является необходимым.

В целом доводы апелляционных жалоб сводятся к изложению правовой позиции, выраженной в суде первой инстанции и являвшейся предметом исследования, нашедшей правильную оценку в решении суда, и не содержат оснований для отмены решения суда в апелляционном порядке, основаны на ошибочном толковании норм материального права, и сводятся к переоценке добытых судом доказательств, обстоятельств дела, установленных и исследованных судом, надлежащая оценка которым дана в решении суда, также не содержат обстоятельств, которые не были бы учтены судом первой инстанции при вынесении судебного решения и имели бы правовое значение для разрешения спора, сводятся к несогласию с выводами суда первой инстанции, не опровергая их.

Нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену судебного постановления, в том числе указанных в апелляционных жалобах, допущено не было.

Руководствуясь ст. ст. 327.1, 328, 329 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Энгельсского районного суда Саратовской области от 02 июня 2022 года оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Апелляционное определение в окончательной форме изготовлено 25 октября 2022 года.

Председательствующий

Судьи