

Судья Ивкова А.В. Дело № 33-14
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«16» января 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Костромского областного суда в составе:
председательствующего судьи Веремьевой И.Ю.,
судей Лепиной Л.Л., Ворониной М.В.
при секретаре Дубровиной Т.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Загайкана Ю.В. и его представителя Федориной Ю.А. на решение Свердловского районного суда г. Костромы от 27 сентября 2018 г., которым постановлено:

Исковые требования Загайкана Ю.В. к Загайкан Е.Н. о признании недействительными договоров дарения доли в праве собственности на квартиру по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, применении последствий недействительности сделки оставить без удовлетворения.

Взыскать с Загайкана Ю.В. в пользу ФБУ «Владимирская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации» расходы на проведение судебной экспертизы в размере 11 200 руб.

Заслушав доклад судьи Лепиной Л.Л., выслушав объяснения представителей Загайкана Ю.В. Федориной Ю.А. и Кирсанова В.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителя Загайкан Е.Н. Мартынова А.В., возражавшего против удовлетворения жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Загайкан Ю.В. обратился в суд с иском к Загайкан Е.Н. о признании договора дарения недействительными, применении последствий недействительности сделки, указав следующее. Он, истец, и Загайкан Е.Н. со ДД.ММ.ГГГГ состояли в зарегистрированном браке. На основании решения мирового судьи судебного участка № 4 Свердловского судебного района г.Костромы от 10 ноября 2016 г. брак между ними расторгнут. От брака они имеют несовершеннолетнего сына ФИО4 Раздел совместно нажитого имущества между сторонами ранее до развода не проводился. В период брака на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ ими, Загайканом Ю.В. и Загайкан Е.Н., приобретены 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. Договор купли-продажи заключался от имени Загайкан Е.Н. Согласно п. 4 указанного договора долю в праве общей долевой собственности они приобрели за 600 000 руб., при этом 300 000 руб., как первоначальный взнос, были предоставлены им, Загайканом Ю.В., а 300 000 руб. составляли кредитные денежные средства, полученные по потребительскому кредиту (кредитный договор № от ДД.ММ.ГГГГ), по которому Загайкан Ю.В. является созаемщиком. Согласно п. 1.1 указанного кредитного договора кредитор обязуется предоставить кредит созаемщикам в сумме 300 000 руб. именно на приобретение 24/231 долей в праве общей долевой собственности на указанную квартиру. После оформления потребительского кредита полученные денежные средства были переданы продавцу указанной доли Полякову С.А., после чего последним в передаточном акте от ДД.ММ.ГГГГ была написана расписка о получении данных денежных средств, а также при передаче оставшейся суммы денежных средств Полякову С.А., последним в передаточном акте от ДД.ММ.ГГГГ написана расписка о получении всей суммы в размере 600 000 руб. за проданные им 24/231 долей в праве общей долевой собственности на квартиру. В последующем регистрацией договора купли-продажи доли в Управлении Росреестра по Костромской области занималась Загайкан Е.Н. О том, что она зарегистрирует право собственности на приобретенную долю недвижимости по иным документам, он, Загайкан Ю.В., не знал и не предполагал. Обязательства по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ супруги выплачивали из совместного бюджета. ДД.ММ.ГГГГ им, истцом, в Свердловский суд г. Костромы подано исковое заявление о разделе совместно нажитого имущества, а именно 24/231 долей в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, которую они, Загайкан Ю.В. и Загайкан Е.Н., приобрели в период брака. ДД.ММ.ГГГГ в судебное заседание по делу о разделе совместно нажитого имущества ответчиком Загайкан Е.Н. представлен отзыв на исковое заявление, в котором она указала, что 24/231 доли в праве общей долевой собственности на указанную выше квартиру была получена Загайкан Е.Н. от Полякова С.А. безвозмездно по договору дарения от ДД.ММ.ГГГГ О том, что Загайкан Е.Н. после подписания договора купли-продажи на указанную квартиру заключила в последующем еще договор дарения указанной доли он, Загайкан Ю.В., не знал и узнал только в судебном заседании. Считает договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н., ничтожным, т.к. данная сделка совершена с целью прикрыть другую сделку, а именно договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ между теми же лицами. С учетом изложенного, а также ссылаясь на ст.ст. 166, 170 ГК РФ, истец просит суд признать недействительным договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, заключенный между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н.; признать право собственности Загайкан Е.Н. на 24/231 долей в праве общей долевой собственности на указанную квартиру на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ; обязать Управление Росреестра по Костромской области внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В процессе рассмотрения дела истец указал, что после подачи им настоящего иска, а именно ДД.ММ.ГГГГ Загайкан Е.Н. подарила 24/231 доли в праве собственности на спорную квартиру несовершеннолетнему сыну ФИО4, право собственности которого было зарегистрировано в Управлении Росреестра по Костромской области ДД.ММ.ГГГГ В связи с этим истец искивые требования уточнил, просит суд признать договор дарения 24/231 долей в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>,

от ДД.ММ.ГГГГ притворной сделкой; применить последствия притворной сделки; признать договор дарения 24/231 долей в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, от ДД.ММ.ГГГГ недействительным; обязать Управление Росреестра по Костромской области внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены ПАО Сбербанк в лице Костромского отделения № 8640, Управление опеки и попечительства Администрации г. Костромы, Поляков С.А., Управление Росреестра по Костромской области

Судом постановлено решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В апелляционной жалобе Загайкан Ю.В. и его представитель Федорина Ю.А. просят отменить решение суда. Полагают, что судом неправильно исчислен срок исковой давности, неправильно применены нормы материального права. Считают, что срок исковой давности по требованию истца составляет 10 лет, т.к. он не являлся стороной оспариваемой сделки. Отмечают, что Загайкан Ю.В. был уверен в том, что Загайкан Е.Н. оформила договор купли-продажи, а не договор дарения спорного жилого помещения, так как оснований не доверять жене у него не было. Загайкан Е.Н. не представила суду доказательств того, что истцу было известно о заключении договора дарения. Оснований доверять пояснениям Полякова С.А. и его матери не имеется, поскольку эти лица были участниками притворной сделки, и их показания направлены на то, чтобы избежать ответственности.

На основании ч.3 ст.167 ГПК РФ судебная коллегия рассмотрела апелляционную жалобу в отсутствие иных участников процесса, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Проверив материалы настоящего гражданского дела, а также материалы гражданского дела № по иску Загайкан Ю.В. к Загайкан Е.Н. о разделе совместно нажитого имущества, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении иска, поскольку истцом пропущен срок исковой давности.

С данным выводом судебная коллегия согласиться не может по следующим основаниям.

По делу видно, что Загайкан Ю.В. и Загайкан Е.Н. со 2 июля 2008 г. по 23 декабря 2016 г. состояли в браке. От брака имеют сына ФИО4ДД.ММ.ГГГГ года рождения.

21 марта 2013 г. Загайкан Ю.В. дал согласие своей супруге Загайкан Е.Н. на покупку 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, на её имя, на условиях и за цену по её усмотрению.

Данное согласие было удостоверено нотариусом нотариального округа г.Костромы и Костромского района ФИО12 При этом Загайкану Ю.В. были разъяснены положения статьей 34, 35 Семейного кодекса РФ, в соответствии с которыми для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ Загайкан Е.Н. обратилась в ОАО «Сбербанк России» с заявлением-анкетой для получения «жилищного кредита», запрашиваемая сумма 300 000 руб.

ДД.ММ.ГГГГ аналогичное заявление было написано и Загайканом Ю.В.

ДД.ММ.ГГГГ между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. был заключен предварительный договор купли-продажи, в соответствии с которым стороны договорились о подготовке и заключении в последующем договора купли-продажи 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>.

Пунктом 2.1.2 данного договора предусмотрено, что указанное недвижимое имущество продавец продает покупателю за 600 000 руб. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

В соответствии с п.2.1.4 договора приобретение указанного имущества осуществляется покупателем за счет собственных средств в сумме 300 000 руб., частично в сумме 300 000 руб. за счет средств банковского кредита, предоставляемого покупателю ОАО «Сбербанк России». Одновременно с государственной регистрацией права собственности покупателя на недвижимое имущество оно не передается в залог банку, ипотека в силу закона не возникает.

Согласно п. 2.1.5 договора оплата за имущество производится в срок подписания основного договора; денежные средства в сумме выдаваемого кредита не должны передаваться продавцу ранее дня государственной регистрации основного договора купли-продажи объекта недвижимости в территориальных органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; оплата производится наличными деньгами.

Пунктом 3.2 договора предусмотрено, что стороны обязуются заключить основной договор не позднее 18 мая 2013 г.

ДД.ММ.ГГГГ между Загайкан Е.Н. и Поляковым С.А. был заключен основной договор купли-продажи, в соответствии с которым Поляков С.А. продал Загайкан Е.Н. 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, за 600 000 руб., которые уплачиваются покупателем в день подписания настоящего договора полностью.

ДД.ММ.ГГГГ был заключен кредитный договор №, в соответствии с которым ОАО «Сбербанк России» предоставил Загайкан Е.Н. и Загайкан Ю.В. (созаемщикам) кредит «Приобретение готового жилья» в сумме 300 000 руб. под 14% годовых на приобретение 24/231 доли в праве общей долевой собственности на 9-комнатную квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, на срок 120 месяцев.

Поручителем по договору является ФИО13, с которой в этот же день банк заключил договор поручительства.

ДД.ММ.ГГГГ на основании заявления Загайкан Е.Н. кредитные средства в размере 300 000 руб. были перечислены на ее счет и получены ею.

ДД.ММ.ГГГГ между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. был составлен передаточный акт 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, а также составлена расписка, в соответствии с которой Поляков С.А. получил денежные средства в размере 600 000 руб.

Из объяснений участников процесса в суде видно, что они все вместе ездили в Управление Росреестра по Костромской области и сдали документы на регистрацию.

Названные обстоятельства участниками процесса не оспариваются и подтверждаются распиской ведущего инженера Управления Росреестра по Костромской области ФИО14 о том, что ДД.ММ.ГГГГ ею от Загайкан Е.Н. и Полякова С.А. приняты на регистрацию права общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес>, документы в том числе: заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ, договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, передаточный акт от ДД.ММ.ГГГГ, о чем ДД.ММ.ГГГГ в книгу учета входящих документов № внесена запись №.

Из объяснений Загайкана Ю.В. в суде следует, что в июле 2017 г. он обратился в Свердловский районный суд г.Костромы с иском о разделе совместно нажитого имущества, а именно 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, и просил признать за ним право собственности на ? доли указанного имущества. Однако в процессе рассмотрения дела от Загайкан Е.Н. ему стало известно, что она заключила с Поляковым С.А. не договор купли-продажи спорного имущества, а договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ

Действительно, из материалов дела видно, что ДД.ММ.ГГГГ между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. был заключен договор дарения 24/231 доли в праве собственности на квартиру, общей площадью 230,8 кв. м, с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>. Право общей долевой собственности Загайкан Е.Н. зарегистрировано в Управлении Росреестра по Костромской области 2 июля 2013 г.

Полагая, что договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ является притворной сделкой, Загайкан Ю.В. обратился в суд с настоящим иском.

При рассмотрении настоящего дела в суде первой инстанции ответчиком Загайкан Е.Н. было заявлено о применении срока исковой давности, поскольку, по её мнению, истец должен был узнать о нарушении своего права 2 июля 2013 г., когда наступил срок получения документов о регистрации перехода права по договору дарения.

Разрешая данное заявление, суд первой инстанции руководствовался положениями ст.166 ГК РФ (в редакции закона, действующего в момент возникновения спорных правоотношений), согласно которым сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В силу п.2 ст.170 ГК РФ (в редакции закона, действующего в момент возникновения спорных правоотношений) притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Пунктом 1 ст.181 ГК РФ предусмотрено, что срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Согласно указанным положениям начало течения срока исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, равно как и по требованию о признании сделки недействительной в силу ничтожности, обусловлено началом исполнения такой сделки.

Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и ст. 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 100-ФЗ) внесены изменения в указанные выше статьи, в том числе в ст. 181 ГК РФ, согласно которой срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (п. 3 ст. 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Пунктом 9 ст.3 Федерального закона № 100-ФЗ предусмотрено, что установленные положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) сроки исковой давности и правила их исчисления применяются к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до 1 сентября 2013 г. Десятилетние сроки, предусмотренные п. 1 ст. 181, п. 2 ст. 196 и п. 2 ст. 200 ГК РФ (в редакции настоящего Федерального закона), начинают течь не ранее 1 сентября 2013 г.

Как разъяснено в п. 27 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», положения ГК РФ о сроках исковой давности и правилах их исчисления в редакции Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 100-ФЗ) применяются к требованиям, возникшим после

вступления в силу указанного закона, а также к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до 1 сентября 2013 г. (п. 9 ст. 3 Закона № 100-ФЗ).

Десятилетние сроки, предусмотренные п. 1 ст. 181, п. 2 ст. 196 и п. 2 ст. 200 ГК РФ (в редакции Закона № 100-ФЗ), начинают течь не ранее 1 сентября 2013 г. и применяться не ранее 1 сентября 2023 г. (п. 9 ст. 3 Закона № 100-ФЗ в редакции Федерального закона от 28 декабря 2016 г. N 499-ФЗ «О внесении изменения в статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»).

С учетом приведенных правовых норм, а также разъяснений по их применению, принимая во внимание то, что оспариваемая сделка совершена ДД.ММ.ГГГГ, государственная регистрация перехода права собственности от Полякова С.А. к Загайкан Е.Н. произведена 2 июля 2013 г., истец Загайкан Ю.В. стороной договора не являлся, по состоянию на 1 сентября 2013 г. трехлетний срок исковой давности для оспаривания притворной сделки не истек, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что срок исковой давности следует исчислять не со дня, когда началось исполнение сделки, а со дня, когда истец узнал или должен был узнать о начале ее исполнения.

Вместе с тем с выводом суда о том, что о нарушении своего права, а именно об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной, Загайкан Ю.В. должен был узнать в день заключения и подачи документов на регистрацию спорного договора дарения, а именно в 2013 г., судебная коллегия согласиться не может ввиду следующего.

Удовлетворяя заявление Загайкан Е.Н. о применении срока исковой давности, суд первой инстанции указал, что при намерении сторон заключить договор купли-продажи долей в праве собственности на жилое помещение истец и его супруга должны были получить отказ долевого собственника от права преимущественной покупки, а также оформить нотариальное согласие истца на совершение сделки. Однако указанные действия стороны не произвели, доказательств обратного материалы дела не содержат.

Между тем, как было указано выше, 21 марта 2013 г. Загайкан Ю.В. дал нотариально удостоверенное согласие своей супруге Загайкан Е.Н. на покупку 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес> (дело № лист70).

Обязанность же получить отказ долевого собственника от права преимущественной покупки лежала только на ответчике Загайкан Е.Н., поскольку именно она являлась стороной договора купли-продажи.

Делая вывод о том, что Загайкан Ю.В. должен был знать о договоре дарения в день его заключения, суд первой инстанции сослался на объяснения Загайкан Е.Н., третьего лица Полякова С.А., показания свидетеля ФИО16, из которых следует, что в день регистрации права собственности на доли в праве на жилое помещение они все вместе, в том числе и Загайкан Ю.В., ездили к юристу, в Управление Росреестра.

Однако из данных показаний нельзя определить, когда именно указанные лица ездили в Управление Росреестра в Костромской области (либо в день заключения договора купли-продажи ДД.ММ.ГГГГ, либо в день заключения договора дарения ДД.ММ.ГГГГ).

Вместе с тем из объяснений истца следует, что они с супругой заранее подавали заявку на кредит. Когда им позвонили из банка и сказали, что кредит одобрен, они поехали в банк для оформления кредита. При этом Загайкан Е.Н. была основным заемщиком, а он, истец, созаемщиком. Служащие банка отдали им денежную сумму. При этих же служащих денежная сумма была передана Полякову, который, в свою очередь, написал расписку. После этого поехали в Управление Росреестра. Он, Загайкан Ю.В., из машины не выходил, полностью доверял жене.

Объяснения Загайкан Ю.В. в указанной части подтверждаются приведенной выше распиской представителя Управления Росреестра по Костромской области от ДД.ММ.ГГГГ о том, что в этот день от Загайкан Е.Н. были приняты на регистрацию документы, в том числе договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ

Убедительных и достоверных данных о том, что Загайкан Ю.В. присутствовал в день обращения участников договора дарения в регистрирующий орган, мог и должен был знать о совершенной его супругой сделке, материалы дела не содержат.

При этом сам по себе факт проживания Загайкана Ю.В. в спорном жилом помещении, а также то, что он являлся стороной кредитного договора, не свидетельствуют о том, что в 2013 г. ему было известно о заключенном его женой договоре дарения.

Удовлетворяя заявление Загайкан Е.Н. о применении срока исковой давности, суд первой инстанции также исходил из того, что, действуя добросовестно при намерении исполнить обязательства перед банком по предоставлению документов о праве собственности, истец мог узнать о том, какой договор явился основанием для государственной регистрации права собственности супруги на спорные доли в праве собственности на жилое помещение.

С данным выводом судебная коллегия также согласиться не может.

Как следует из условий кредитного договора, Загайкан Ю.В. и Загайкан Е.Н. являлись созаемщиками, и в силу п.5.4.2 договора на них обоих лежала обязанность в срок до ДД.ММ.ГГГГ представить в банк документы, подтверждающие право собственности на приобретенный объект недвижимости: договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности.

При этом договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, а также расписка ведущего инженера Управления Росреестра по Костромской области о получении документов на регистрацию были представлены в банк в этот же день (дело № листы 87-89).

При таких обстоятельствах, а также дав нотариальное согласие своей супруге Загайкан Е.Н. на покупку ею 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, на её имя, на условиях и за цену по её усмотрению, фактически присутствуя при совершении договора купли-продажи ДД.ММ.ГГГГ и полностью доверяя своей супруге, у Загайкана Ю.В. не возникло сомнений в отношении того, на основании какого договора Загайкан Е.Н. стала собственником спорного имущества.

Как было указано выше, Загайкан Ю.В. в суде пояснил, что о наличии договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ спорного жилого помещения он узнал от Загайкан Е.Н. лишь в суде при рассмотрении дела по его иску о разделе совместно нажитого имущества.

Данное обстоятельство подтверждается отзывом от 14 августа 2017 г. Загайкан Е.Н. на исковое заявление Загайкан Ю.В., в котором она ссылается на то, что квартира получена ею безвозмездно на основании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ (дело № лист 16).

В суд с иском об оспаривании договора дарения Загайкан Ю.В. обратился 30 августа 2017 г., то есть в пределах предусмотренного законом трехлетнего срока исковой давности.

При таких обстоятельствах оснований для отказа в удовлетворении иска в связи с пропуском истцом срока исковой давности у суда первой инстанции не имелось.

Представитель Загайкан Е.Н. Мартынов А.В. в суде апелляционной инстанции заявил о том, что истец с ДД.ММ.ГГГГ г. был зарегистрирован по месту жительства в спорном жилом помещении и знал о том, что регистрация права собственности Загайкан Е.Н. произошла на основании договора дарения, так как данный факт отражен в свидетельстве.

Однако данный довод судебная коллегия находит необубедительным. Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ г. Загайканом Ю.В. в ОУФМС России по г.Костроме было написано заявление о регистрации его по месту жительства по адресу: <адрес>. К данному заявлению было приложено заявление Загайкан Е.Н., в котором она просит зарегистрировать постоянно по указанному адресу мужа Загайкана Ю.В., указав, что данное помещение предоставлено ей на основании свидетельства о государственной регистрации права серия № от ДД.ММ.ГГГГ (комната в коммунальной квартире доля в праве 24/231).

Между тем сведений о том, что Загайкан Е.Н. является собственником спорного жилого помещения на основании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ, названные документы не содержат. Более того, при указанных выше обстоятельствах у Загайкана Ю.В. и не могло возникнуть сомнений в том, что право собственности у жены возникло на ином, нежели на договоре купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, основании.

Разрешая спор по существу, судебная коллегия учитывает следующее.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ является притворной сделкой и прикрывает сделку купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ

В соответствии с п.2 ст.170 ГК РФ (в редакции закона, действующего в момент возникновения спорных правоотношений) притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

В п.87 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, то есть применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила.

Прикрываемая сделка может быть также признана недействительной по основаниям, установленным ГК РФ или специальными законами.

Из содержания указанной нормы и разъяснений Пленума следует, что в случае заключения притворной сделки действительная воля стороны не соответствует ее волеизъявлению. В связи с этим для установления истинной воли сторон имеет значение выяснение фактических отношений между сторонами, а также намерений каждой стороны. Для признания сделки недействительной по мотиву ее притворности необходимо установить, что воля обеих сторон была направлена на совершение сделки, отличной от заключенной, а также, что сторонами в рамках исполнения притворной сделки выполнены все существенные условия прикрываемой сделки.

По мнению судебной коллегии, наличие нотариально удостоверенного согласия Загайкана Ю.В. от ДД.ММ.ГГГГ подтверждает совместную и направленную волю обоих супругов на покупку Загайкан Е.Н. 24/231 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, на её имя, на условиях и за цену по её усмотрению.

Последующие действия сторон свидетельствуют о том, что их воля была реализована путем оформления кредита на приобретение указанного объекта недвижимости, заключения договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, а также путем подачи на регистрацию права общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес>, документов, в том числе заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ, договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, передаточного акта от ДД.ММ.ГГГГ и др.

По информации Управления Росреестра по Костромской области от ДД.ММ.ГГГГ, согласно записи № в книге учета входящих документов № Поляков С.А. и Загайкан Е.Н. обращались в орган регистрации прав ДД.ММ.ГГГГ с заявлением о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности Полякова С.А. к Загайкан Е.Н. и регистрации права общей долевой собственности (доля в праве 24/231) Загайкан Е.Н. на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>.

Для осуществления регистрационных действий к заявлению были приложены следующие документы: договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, передаточный акт от ДД.ММ.ГГГГ, справка ЦРГ № от ДД.ММ.ГГГГ, квитанция об оплате госпошлины от ДД.ММ.ГГГГ, 5 почтовых уведомлений о вручении заказных писем сособственникам жилого помещения.

ДД.ММ.ГГГГ в соответствии с абз.1 п.3 ст.19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация перехода права и права общей долевой собственности на квартиру по адресу: <адрес> была приостановлена на три месяца на основании заявления Полякова С.А. о приостановлении государственной регистрации для сбора документов.

ДД.ММ.ГГГГ Поляков С.А. и Загайкан Е.Н. обратились в Управление Росреестра с заявлениями о прекращении регистрационных действий и возврате документов без проведения государственной регистрации.

На основании п.4 ст.20 Федерального закона № 122-ФЗ государственным регистратором Управления рассмотрение заявлений о государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности (доля в праве 24/231) на указанную выше квартиру было прекращено, документы возвращены заявителям.

Между тем доказательств того, что Загайкан Е.Н. об указанных обстоятельствах поставила в известность мужа Загайкана Ю.В., ответчиком не представлено.

При этом Загайкан Е.Н. пояснила в суде, что Поляков С.А. по просьбе своей матери ФИО16 передумал продавать спорную квартиру, а решил просто подарить её, в связи с чем возвратил ей, Загайкан Е.Н., полученные им ранее по договору купли-продажи 600 000 руб., о чем была составлена расписка.

Однако убедительных и достоверных данных о том, что Загайкан Е.Н. об указанных обстоятельствах сообщила мужу Загайкану Ю.В., ответчиком также не представлено.

Ссылка Загайкан Е.Н. на то, что возвращенные ей денежные средства в размере 600 000 руб. пошли на семейные нужды (в частности, на дорогостоящий ремонт и погашение кредитов) какими-либо доказательствами не подтверждена.

Представленные представителем ответчика Мартыновым А.В. в суд апелляционной инстанции справки ПАО «Сбербанк России» об отсутствии задолженности Загайкан Е.Н. по кредитным договорам № от ДД.ММ.ГГГГ и № от ДД.ММ.ГГГГ, не содержат информации и свидетельствуют о том, что кредитные средства по указанным договорам были внесены Загайкан Е.Н. за счет возвращенных ей Поляковым С.А. 600 000 руб.

Таким образом, исходя из совокупности представленных сторонами доказательств, а также конкретных обстоятельств дела, руководствуясь приведенными выше положениями законодательства, судебная коллегия приходит к выводу о том, что договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ является притворной сделкой и прикрывает договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, в связи с чем является недействительным.

С учетом изложенного, а также в соответствии с п.2 ст.170 ГК РФ договор дарения 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. ДД.ММ.ГГГГ, следует признать договором купли-продажи 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенным между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. ДД.ММ.ГГГГ, а спорное имущество – совместно нажитым имуществом супругов Загайкан Е.Н. и Загайкана Ю.В.

Разрешая иски требования Загайкан Ю.В., судебная коллегия также руководствуется следующим.

Согласно положениям ст.253 ГК РФ участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

В силу п.2 ст.302 ГК РФ если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Из материалов дела следует, что после подачи истцом настоящего иска, а именно ДД.ММ.ГГГГ между Загайкан Е.Н. и несовершеннолетним сыном ФИО4 был заключен договор дарения 24/231 доли в праве собственности на квартиру, общей площадью 230,8 кв. м, с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>. Право общей долевой собственности ФИО4 зарегистрировано в Управлении Росреестра по Костромской области 8 сентября 2013 г.

При таких обстоятельствах, а также с учетом приведенных правовых норм спорное имущество подлежит истребованию у ФИО4

Поскольку договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ является притворной сделкой, не повлекшей юридических последствий с момента его заключения, в качестве последствий недействительной сделки следует внести в ЕГРН записи о прекращении права собственности ФИО4 на 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, возникшего на основании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Загайкан Е.Н. и ФИО5, действующей за несовершеннолетнего ФИО4, и о регистрации права собственности Загайкан Е.Н. на 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н.

С учетом изложенного постановленное решение суда нельзя признать законным и обоснованным, оно подлежит отмене с принятием нового решения об удовлетворении исковых требований Загайкана Ю.В.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

Решение Свердловского районного суда г. Костромы от 27 сентября 2018 г. отменить, принять по делу новое решение, которым исковые требования Загайкана Ю.В. удовлетворить.

Признать договор дарения 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. ДД.ММ.ГГГГ, договором купли-продажи 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенным между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н. ДД.ММ.ГГГГ

Истребовать вышеуказанное имущество из собственности ФИО4.

Настоящее апелляционное определение является основанием для внесения в ЕГРН записи о прекращении права собственности ФИО4 на 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, возникшего на основании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Загайкан Е.Н. и ФИО5, действующей за несовершеннолетнего ФИО4, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, и о регистрации права собственности Загайкан Е.Н. на 24/231 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Поляковым С.А. и Загайкан Е.Н..

Председательствующий:

Судьи: