

Дело № 2-1422/1/2017

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Калужский районный суд Калужской области в составе:
председательствующего – судьи Ивановой И.Н.,
при секретаре – Тарченко Н.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Калуге 31 марта 2017 года
гражданское дело по иску [REDACTED], [REDACTED]
к [REDACTED], [REDACTED], к
ней же, как к законному представителю несовершеннолетнего [REDACTED]
[REDACTED], о расторжении договора купли-продажи квартиры,

УСТАНОВИЛ:

16 января 2017 года истцы обратились в суд с требованиями к [REDACTED], к [REDACTED], и к ней же как к законному представителю несовершеннолетнего [REDACTED] о расторжении договора купли-продажи квартиры от 30 июля 2015 года, аннулировании из ЕГРН записей о государственной регистрации перехода права собственности к ответчикам, возвращении квартиры в собственность истцов, возложении на истцов солидарной ответственности по возврату [REDACTED] денежных средств по договору в размере 988 944 рублей. В обоснование указано, что истцы по договору купли-продажи от 30 июля 2015 года продали принадлежавшую им в равных долях по 1/2 на праве собственности каждой квартиру, расположенную по адресу: г. Калуга, ул. [REDACTED], состоящую из 2-х комнат общей площадью 43, 1 кв. м, за 2 400 056 рублей [REDACTED], правопреемником которого в порядке наследования является ответчик [REDACTED], ответчику [REDACTED] и несовершеннолетнему [REDACTED], за которого как законный представитель действовала [REDACTED] 14 августа 2015 года жилое помещение оформлено в общую долевую собственность [REDACTED] – 2/3 доли, [REDACTED] – 1/6 доли, [REDACTED] – 1/6 доли. По условиям договора расчет между сторонами должен быть произведен в следующем порядке: денежные средства в сумме 988 944 рубля подлежали оплате при подписании договора; денежные средства в размере 1 411 056 рублей (за счет свидетельства о праве на получение единовременной денежной выплаты № 4559 от 12.05.2015 года) должны быть оплачены в течение 7-ми месяцев с момента предоставления договора в Министерство труда и социальной защиты Калужской области, путем перечисления денежных средств на банковский счет истцов в Сбербанке России. С учетом предоставления договора купли-продажи в Министерство труда и социальной защиты Калужской области 20 августа 2015 года, денежная сумма в размере 1 411 056 рублей в счет оплаты полной стоимости квартиры по договору должна быть перечислена истцам в срок не позднее 20 марта 2016 года. Однако, в нарушение условий договора до настоящего времени оплата истцам стоимости квартиры по договору не произведена. Истцы направили ответчикам претензию от 21 марта 2016 года, с предложением полной оплаты стоимости квартиры по договору, но денежные средства ответчиками не оплачены. 27 октября 2016 года

Истцы направили ответчикам соглашение о расторжении договора купли-продажи квартиры, предусматривающее полный возврат денежной суммы, оплаченной по договору покупателями. Однако ответчики письмом от 11 ноября 2016 года отказались от заключения соглашения, указав также, что [REDACTED] в октябре 2016 года умер. В подтверждение гарантии исполнения обязательства по возврату денежных средств ответчику [REDACTED], истцы внесли денежные средства в размере 988 944 рубля на депозитный счет Управления Судебного департамента при Верховном Суде РФ в Калужской области. Истцы считают, что ответчиками нарушены существенные условия договора, истцам причинен существенный ущерб, в результате чего истцы в значительной степени лишились того, на что вправе были рассчитывать при заключении договора. С учетом уточнения требований, истцы просят расторгнуть договор купли-продажи квартиры от 30.07.2015 года, аннулировать путем исключения из ЕГРН записи о государственной регистрации перехода права собственности к ответчикам, возвратить квартиру в собственность истцов, возложить на истцов обязанность по возврату [REDACTED] денежных средств по договору в размере 988 944 рублей, в равных долях, за счет денежных средств, размещенных на депозитном счете Управления Судебного департамента при Верховном суде в Калужской области.

В судебном заседании истцы [REDACTED] и [REDACTED], будучи извещенными, не присутствовали. Представитель истца [REDACTED] по доверенности [REDACTED] и представитель истца [REDACTED] по доверенности Полубева Е.С. в судебном заседании исковые требования поддержали, просили удовлетворить.

Ответчики [REDACTED], [REDACTED] и она же как законный представитель несовершеннолетнего [REDACTED], представитель истца [REDACTED] по ордеру адвокат Коврижных А.И. в судебном заседании иска не признали, возражали против удовлетворения исковых требований, указывая, что обязанность по оплате договора за счет единовременной выплаты несовершеннолетнему узнику, которым являлся умерший [REDACTED], подлежала исполнению Министерством труда и социальной защиты Калужской области, которое своих обязательств не исполнило. В квартире для улучшения условий проживания ответчиками произведен ремонт. Заплатить истцам денежную сумму в размере 1 411 056 рублей ответчики не имеют финансовой возможности. Расторжение договора купли-продажи квартиры повлечет для ответчиков негативные последствия, нарушит права несовершеннолетнего [REDACTED], поскольку единственное жилье – комната в коммунальной квартире, принадлежавшая [REDACTED] и [REDACTED] по 1/2 доли в праве собственности, было продано за 625 000 рублей, за счет которых [REDACTED] при подписании договора произведена оплата денежной суммы в размере 1 001 000 рублей, иного жилья в собственности ответчиков не имеется.

Министерство труда и социальной защиты Калужской области, извещенного надлежаще, в судебное заседание свое представителя не направило, представив письменный отзыв, в котором полагает, что требования истца являются обоснованными.

Представитель Отдела по охране прав несовершеннолетних, недееспособных и патронажу г. Калуги, будучи извещенным, в судебном заседании не присутствовал. В судебном заседании ранее представитель органа опеки и

попечительства по доверенности Гаврилина Е.М. возражала против удовлетворения иска, как несоответствующего интересам ребенка [REDACTED].

Третьи лица – [REDACTED] и [REDACTED], извещавшиеся надлежаще, в судебном заседании не присутствовали.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, материалы гражданского дела № 2-7340/1/2016, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, следует из вступившего в законную силу решения Калужского районного суда Калужской области от 23 июня 2016 года по гражданскому делу № 2-7340/1/2016 по иску [REDACTED], [REDACTED] к Министерству труда и социальной защиты Калужской области, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о взыскании денежных средств, что 12 мая 2015 года Министерством труда и социальной защиты Калужской области было выдано свидетельство о праве на получение единовременной денежной выплаты [REDACTED], являющемуся бывшим несовершеннолетним узником концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны.

30 июля 2015 года между [REDACTED], [REDACTED] (продавцы) и [REDACTED], от имени которого по доверенности действовала [REDACTED], [REDACTED], действовавшей от своего имени и от имени несовершеннолетнего сына [REDACTED] (покупатели), был заключен договор купли-продажи квартиры, по адресу: Калуга, ул. [REDACTED], состоящей из 2-х комнат общей площадью 43, 1 кв.м. Указанная квартира принадлежала [REDACTED] и [REDACTED] по 1/2 доли в праве собственности на квартиру каждой.

Цена договора составляет 2 400 056 рублей.

По условиям данного договора расчет между сторонами производится в следующем порядке: финансовые средства в размере 988 944 рубля оплачены [REDACTED] за счет собственных средств на момент подписания договора; финансовые средства в размере 1 411 056 руб., предусмотренные свидетельством о праве на получение единовременной денежной выплаты, перечисляются Министерством труда и социальной защиты Калужской области на банковские счета продавцов [REDACTED] и [REDACTED] (пункт 5 договора).

Финансовые средства в размере 988 944 рублей оплачены [REDACTED] за счет собственных средств на момент подписания договора.

Денежные средства по договору купли-продажи [REDACTED] не вносились.

30 июля 2015 года между сторонами указанного договора подписан передаточный акт.

Денежные средства на счета продавцов [REDACTED] и [REDACTED] (в размере 1 411 56 рублей) не перечислены.

Решением Калужского районного суда Калужской области от 23 июня 2016 года в удовлетворении исковых требований [REDACTED], [REDACTED] к Министерству труда и социальной защиты Калужской области, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о взыскании денежных средств отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 19 сентября 2016 года решение Калужского районного суда

Калужской области от 23 июня 2016 года оставлено без изменения, апелляционная жалоба [REDACTED] и [REDACTED] – без удовлетворения.

В силу части 2 статьи 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.

Согласно пункту 7 договора покупатели приобретают право собственности на указанное недвижимое имущества после государственной регистрации перехода права собственности.

14 августа 2015 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними внесены записи о государственной регистрации ипотеки в силу закона, переходе права общей долевой собственности на спорную квартиру к [REDACTED] – на 2/3 доли, [REDACTED] на 1/6 доли, [REDACTED] – 1/6 доли.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истцы ссылаются на то обстоятельство, что ими как продавцами по договору купли-продажи от 30 июля 2015 года исполнены обязательства по передаче покупателям спорной квартиры, обязательства по договору стороны покупателей по оплате стоимости квартиры не исполнены.

Истцы обращались к ответчикам с претензией от 21 марта 2016 года с предложением полной оплаты стоимости квартиры по договору, которая оставлена истцами без удовлетворения; обращались с заявлениями в Правительство Российской Федерации, Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации, Министерство финансов Российской Федерации, Министерство труда и социальной защиты Калужской области, Аппарат уполномоченного по правам человека в Калужской области, прокуратуру Калужской области, прокуратуру города Калуги, что следует из материалов дела, не оспаривалось ответчиками. Предпринятые истцами меры не принесли желаемого результата, денежные средства в размере 1 411 056 рублей на счета истцов в Сбербанк России не поступили.

27 октября 2016 года истцы направили ответчикам соглашение о расторжении договора купли-продажи квартиры, предусматривающее полный возврат денежной суммы, оплаченной по договору покупателями.

Однако ответчики письмом от 11 ноября 2016 года отказались от заключения соглашения, указав также, что [REDACTED] в октябре 2016 года умер.

Согласно материалам наследственного дела № 5/2017 к имуществу [REDACTED], умершего 24 октября 2016 года, в производстве нотариуса нотариального округа Куйбышевский район Калужской области Волковой Н.В., наследниками первой очереди являются дочери [REDACTED] – [REDACTED] и [REDACTED], и жена наследодателя - [REDACTED] и [REDACTED]. [REDACTED] отказались от наследства в пользу [REDACTED], что подтверждается заявлениями в наследственном деле.

В силу 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).

На основании п. 2 ст. 489 ГК РФ когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

Согласно пункту 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Статьей 1102 ГК РФ установлено, что 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.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что в силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.

Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

Судом установлено, что оплата проданной квартиры предполагала внесение денежных средств в два этапа, однако, ответчиками обязательства по оплате квартиры в полном объеме исполнены не были, денежные средства в размере 1 411 056 рублей на счета истцов в Сбербанк России не поступили, что сторонами не оспаривается.

Доводы стороны ответчиков о том, что обязательство по оплате денежных средств в размере 1 411 056 рублей на счета истцов подлежало исполнению Министерством труда и социальной защиты Калужской области являются бесосновательными, в связи с тем, что Министерство труда и социальной защиты Калужской области стороной договора купли-продажи от 30 июля 2015 года не является, что также являлось предметом ранее рассмотренного дела и установлено вступившим в законную силу решением суда от 23 июня 2016 года.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что невыполнение ответчиками обязанности по оплате приобретаемой ими квартиры, расположенной по адресу: Калуга, ул. [REDACTED], является существенным нарушением условий заключенного сторонами договора ее купли-продажи, в связи с чем, заключенный между сторонами договор подлежит расторжению с возвратом квартиры в натуре истцам, что является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности [REDACTED], [REDACTED], на спорную квартиру.

Из представленного ответчиками экспертного заключения ООО ХПЦ «Формула» по строительно-технической экспертизе № 40 от 09.03.2017 года и содержащихся в нем фотографий видно, что в спорной квартире действительно произведен ремонт.

Судом неоднократно разъяснялось ответчикам о праве предъявления встречных исковых требований, однако ответчики этим правом при рассмотрении судом настоящего дела не воспользовались, хотя имели такую возможность. В связи с чем, доводы ответчиков о том, что за счет произведенного ими ремонта, потребовавшего вложения денежных средств в значительной для ответчиков сумме, свойства квартиры и ее стоимость увеличилась, являются неотносимыми к предмету спора, поскольку стоимость квартиры с учетом неотделимых улучшений в результате ремонта не являлась предметом рассмотрения судом. При этом ответчики не лишены заявить свои требования о взыскании с [REDACTED] и [REDACTED] стоимости неотделимых улучшений, в общем порядке.

Также, согласно представленному ответчиками соглашению о задатке от 23 июня 2015 года, заключенному между продавцами [REDACTED] и [REDACTED] с одной стороны, и покупателем [REDACTED], действовавшей на основании доверенности, последней уплачено продавцам в счет задатка денежная сумма в размере 50 000 рублей. Соглашением установлен порядок расчетов по сделке: - 50 000 рублей – на момент заключения соглашения, - 1 000 000 рублей на момент заключения договора купли-продажи объекта; 1 411 056 рублей – по свидетельству о праве на получение единовременной денежной выплаты № 4559 от 12.05.2015 года.

Из соглашения видно, что [REDACTED] и как законный представитель несовершеннолетнего [REDACTED] не являлась участником данного соглашения. Доказательств тому, что [REDACTED] была наделена полномочиями на заключение указанного соглашения от имени [REDACTED] и несовершеннолетнего [REDACTED], не представлено.

Указанное соглашение на государственную регистрацию не представлялось, что не отрицалось ответчиками в судебном заседании. Указанный документ в деле копий правоустанавливающих документов отсутствует.

IX Ю СЯ Ы НЕ Ю Ю Д Я Г- П Я , Д И О Я Л З , З С Г I I

при рассмотрении настоящего дела не заявлено исковых требований о взыскании с продавцов денежной суммы задатка, что не лишает ее права и возможности обратиться в суд с соответствующими требованиями.

Также, возражения ответчика [REDACTED] о фактическом внесении в счет оплаты стоимости квартиры, в соответствии с приходными кассовыми ордерами от 28.07.2015 года, на счета истцов [REDACTED] и [REDACTED] в Сбербанке денежных сумм по 500 500 рублей на счет каждой, в отсутствие заявленных в установленном законом порядке исковых требований к [REDACTED] и [REDACTED], не имеют относимости к предмету спора о расторжении договора купли-продажи квартиры от 30 июля 2015 года, согласно которому и передаточному акту от 30 июля 2015 года к договору, прошедшим государственную регистрацию, соглашением сторон установлена именно такой порядок оплаты стоимости квартиры и цена договора. [REDACTED] также не лишена возможности и права на обращение в суд с соответствующими требованиями.

Доводы стороны ответчиков и мнение органа опеки и попечительства о нарушении прав ребенка в случае удовлетворения иска о расторжении договора купли-продажи квартиры, являются необоснованными, ввиду следующего.

Судом установлено, что органом опеки и попечительства было дано разрешение [REDACTED] и [REDACTED] на совершение сделки купли-продажи, принадлежавшей несовершеннолетнему [REDACTED] 1/2 доли в праве собственности на жилое помещение – комнаты площадью 12, 2 кв.м, в коммунальной квартире по адресу: г. Калуга, [REDACTED] при условии одновременной покупки квартиры общей площадью 43, 1 кв.м по адресу: г. Калуга, ул. [REDACTED], в размере не менее 1/5 доли в праве собственности на квартиру, что подтверждается постановлением Городской Управы города Калуги от 15.07.2015 года № 8879-пи.

Согласно договору купли-продажи комнаты от 13 июля 2015 года, комната № 8, в коммунальной квартире по адресу: г. Калуга, [REDACTED] площадью 12, 2 кв.м, продана [REDACTED] и как законным представителем несовершеннолетнего [REDACTED] за цену 625 000 рублей, то есть размер денежных средств, вырученных от продажи 1/2 доли в праве собственности на указанную комнату, принадлежавшей несовершеннолетнему [REDACTED] составляет 312 500 рублей.

Как следует из материалов дела, на основании определения суда от 27 марта 2017 года, в целях обеспечения исполнения встречных обязательств в случае расторжения договора купли-продажи, [REDACTED] и [REDACTED] 29 марта 2017 года на депозитный счет Управления Судебного департамента при Верховном Суде РФ в Калужской области внесены денежные суммы в размере 494 472 рубля и 497 000 рублей соответственно.

Указанное гарантирует соблюдение прав несовершеннолетнего при расторжении договора купли-продажи квартиры, путем взыскания в его пользу с истцов за счет денежных средств, размещенных на депозитном счете Управления Судебного департамента, денежной суммы в размере 312 500 рублей.

В связи с тем, что [REDACTED] частично оплатила стоимость квартиры, в соответствии с условиями договора, в размере 988 944 рублей, в ее пользу с истцов подлежат взысканию за счет денежных средств, размещенных на депозитном счете Управления Судебного департамента, денежная сумма в размере 676 444 рубля (988 944 – 312 500).

Иных доводов, заслуживающим оценки судом, в соответствии юридически значимыми обстоятельствами настоящего дела, ответчиками не приведено.

На основании вышеизложенного, иски требования [REDACTED] и [REDACTED] к [REDACTED] и [REDACTED], к ней же как законному представителю несовершеннолетнего [REDACTED] являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ с ответчиков в равных долях в пользу истцов подлежат возмещению судебные расходы по уплате государственной пошлины.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [REDACTED] к [REDACTED], [REDACTED], к ней же как к законному представителю несовершеннолетнего [REDACTED] удовлетворить.

Расторгнуть договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Калуга, ул. [REDACTED], заключенный 30 июля 2015 года между [REDACTED], [REDACTED] с одной стороны, и [REDACTED], действовавшей от своего имени и от имени своего несовершеннолетнего сына [REDACTED], - с другой.

Возвратить сторонам полученное по сделке - договору купли-продажи квартиры от 30 июля 2015 года:

Прекратить право собственности [REDACTED], [REDACTED] на квартиру, расположенную по адресу: г. Калуга, ул. [REDACTED], исключив из Единого государственного реестра недвижимости, путем погашения:

запись от 14.08.2015 года о государственной регистрации права собственности N 40-40-/001/014/2015-355/5 о государственной регистрации права собственности [REDACTED] на 2/3 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Калуга, ул. [REDACTED];

запись от 14.08.2015 года о государственной регистрации права собственности N 40-40-/001/014/2015-355/3 о государственной регистрации права собственности на 1/6 доли в праве собственности [REDACTED] на квартиру, расположенную по адресу: г. Калуга, [REDACTED];

запись от 14.08.2015 года о государственной регистрации права собственности N 40-40-/001/014/2015-355/4 о государственной регистрации права собственности на 1/6 доли в праве собственности [REDACTED] на квартиру, расположенную по адресу: г. Калуга, [REDACTED]

Возвратить квартиру, расположенную по адресу: г. Калуга, [REDACTED], [REDACTED] общей площадью 43, 1 кв.м, в равнодолевую собственность [REDACTED] и [REDACTED], по 1/2 доли в праве собственности за каждой.

Взыскать с [REDACTED] и [REDACTED] за счет денежных средств, размещенных на депозитном счете Управления Судебного департамента при Верховном суде в Калужской области в

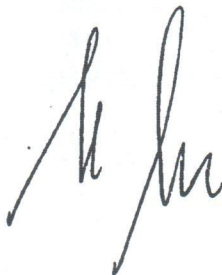
пользу [REDACTED] 676 444 рубля, в пользу
несовершеннолетнего [REDACTED], 312 500 рублей.

Взыскать в пользу [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] в счет возмещения расходов по уплате госпошлины с [REDACTED]
[REDACTED] – 100 рублей, с [REDACTED] и как законного
представителя несовершеннолетнего [REDACTED], - 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калужский
областной суд через Калужский районный суд Калужской области в течение месяца
со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

В окончательной форме решение суда составлено 07.04.2017 года.

Председательствующий:



Копия введена
Судья _____
Секретарь _____



решение
в законную силу
Судья _____
Секретарь _____

