

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

02 марта 2018 года

г. Москва

Люблинский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Максимовских Н.Ю.,  
при секретаре Губановой А.В.,  
с участием представителя истца, представителя ответчика, представителя третьего лица,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-02/18 по иску \*\*\* к \*\*\* о признании договора купли-продажи имущества расторгнутым, взыскании неустойки, возврате в собственность имущества, по иску \*\*\* к \*\*\* о признании договора купли-продажи недействительным,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд к ответчику с требованием признать расторгнутым договор купли-продажи имущества, возвратить в собственность истца нежилое помещение в виде здания автомойки. В обоснование заявленных требований истец указывает, что \*\*\* г. между \*\*\* (продавец) и \*\*\* (покупатель) заключен договор купли-продажи имущества – здания автомойки на два поста по адресу: \*\*\*. Ответчик обязался выплатить стоимость имущества в размере \*\*\* долларов США в период с \*\*\* по \*\*\* г. равными частями по \*\*\* долларов США по курсу ЦБ РФ на день осуществления платежа, ежемесячно не позднее \*\*\* числа каждого календарного месяца. Однако свои обязательства ответчик надлежащим образом не исполнял. На момент подачи иска сумма полученных истцом платежей составляет всего \*\*\* долларов США, что существенно меньше половины стоимости имущества. Договором предусмотрено право истца отказаться от договора, и потребовать от ответчика возврата имущества. Истец \*\*\* г. направил ответчику требование об оплате задолженности и неустойки, которое вручено ответчику не было. \*\*\* г. истец направил ответчику уведомление об отказе от договора.

Впоследствии истцом увеличены исковые требования на сумму неустойки в размере \*\*\* руб., которая рассчитана истцом за период с \*\*\* г. по \*\*\* г., на дату отказа истца от договора.

Определением суда от \*\*\* г. к участию в деле в качестве третьего лица привлечено \*\*\* которое является арендатором земельного участка, на котором расположено здание автомойки.

Определением суда от \*\*\* г. к участию в деле в качестве третьего лица привлечен \*\*\* , у которого было приобретено нежилое помещение, являющееся предметом спора.

\*\*\* г. к производству суд принят иск третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, \*\*\* к \*\*\* о признании недействительным договора купли-продажи имущества, заключенного \*\*\* г. между \*\*\* с \*\*\* . Требования \*\*\* мотивированы тем, что здание в настоящее время принадлежит \*\*\* и спорный договор имеет признаки совершения под влиянием обмана, и формальное его исполнение не устраняет фактов его мнимости и ничтожности. Данный договор должен быть признан недействительным на основании ч.2 ст.179 ГК РФ ил ч.1 ст.178 ГК РФ. При этом срок исковой давности следует исчислять с момента передачи \*\*\* \*\*\* . первой части цены договора, то есть с \*\*\* г.

Представитель истца \*\*\* в судебном заседании исковые требования \*\*\* поддержал и просил их удовлетворить в полном объеме. Со встречным иском не согласен. Поддержал доводы возражений на встречное исковое заявление. Согласно представленным возражениям, доводы \*\*\* являются надуманными и не соответствуют обстоятельствам дела. Как следует из выписки из ЕГРЮЛ, \*\*\* являлся единственным

участником и генеральным директором \*\*\* с \*\*\* г. по \*\*\* г. В указанный период времени истец справедливо рассматривал себя единственным и законным выгодоприобретателем в отношении деятельности \*\*\*, для осуществления хозяйственной деятельности которого истец регулярно предоставлял займы, поскольку собственных средств у общества не имелось. За указанный период истцом \*\*\* предоставлено в качестве займа \*\*\* г. \*\*\* руб., \*\*\* г. – \*\*\* руб., \*\*\* г. – \*\*\* руб. Ранее, истцом также был предоставлен заем для оплаты по договору о переуступке права аренды земельного участка от \*\*\* г. в сумме \*\*\* руб., и заем для оплаты по договору купли-продажи некапитального объекта от \*\*\* г. в сумме \*\*\* руб. Таким образом, к \*\*\* году истец являлся собственником бизнеса, в состав которого входило право аренды земельного участка и имущество, расположенное на данном участке. Ответчик являлся арендатором автомойки, и в \*\*\* года высказал желание приобрести бизнес (право аренды, оформленное на \*\*\* и имущество) себе в собственность. При этом попросил истца оформить ему продажу бизнеса в кредит с условием о рассрочке платежа. Чтобы избавиться \*\*\* от обязательств по возврату предоставленных истцом займов, перед выходом из участников \*\*\*, истец забрал из \*\*\* имущество (здание автомойки) себе в собственность как физическому лицу. Это обстоятельство объясняет отсутствие в бухгалтерском учете \*\*\* данных об имуществе, а также о кредиторской задолженности общества перед истцом по договорам займа. После этого ответчик приобрел \*\*\* % доли \*\*\* по номинальной стоимости \*\*\* руб., и заключил с \*\*\* как с физическим лицом договор купли-продажи здания мойки с условием о рассрочке платежа и условием в случае расторжения договора вернуть все полученное. Согласно выписке из ЕГРЮЛ, ответчик вступил в должность генерального директора \*\*\* \*\*\* г. Впоследствии \*\*\* г. истец передал ответчику по договору уступки доли в уставном капитале вою долю в \*\*\* руб. \*\*\* г. с ответчиком был заключен договор купли-продажи здания автомойки. Никаких обращений к истцу о предоставлении каких-либо дополнительных документов на имущество ни от ответчика, ни от \*\*\* не поступало. Следовательно, никаких препятствий в пользовании имуществом в виде «отсутствия документов» не было. Указанные истцом по встречному иск нормы закона не могут являться основаниями для признания договора купли-продажи недействительным. \*\*\* являясь генеральным директором \*\*\* в момент заключения и исполнения договора от \*\*\* г. с истцом как с физическим лицом, осознавал и своими действиями подтверждал, что имущество не принадлежало \*\*\*, и впоследствии не высказывал по этому поводу никаких возражений. В течение более трех лет ответчик и \*\*\* пользуются имуществом в предпринимательских целях, извлекая прибыль. Кроме того, ответчиком произведено частичное исполнение договора купли-продажи имущества от \*\*\* г. Во исполнение условий договора истцом передано ответчику имущество, а ответчиком дважды передавались истцу денежные средства. Обстоятельства дела исключают наличие правовых оснований для признания сделки мнимой. Данная сделка также не может быть квалифицирована как совершенная под влиянием обмана. Представителем истца заявлено ходатайство о пропуске истцом по встречному иску сроков исковой давности. Срок исковой давности по требованию о признании ничтожного договора недействительным истек \*\*\* г. \*\*\* привлечено к участию в деле \*\*\* г., то есть до истечения срока, но представитель Общества, присутствовавший на судебных заседаниях, никаких требований не заявлял.

Представитель ответчика \*\*\* по доверенности \*\*\* в судебном заседании исковые требования \*\*\* не признал. Пояснил, что по условиям договора истец гарантировал отсутствие обременений имущества правами третьих лиц. При подписании договора купли-продажи имущества \*\*\* г. \*\*\* действовал из убеждения о принадлежности здания на праве собственности \*\*\*. От предоставления правоустанавливающих документов, подтверждающих права истца на спорное здание \*\*\* уклонился, показав \*\*\* только их копии. Когда \*\*\* узнал о том, что у \*\*\* отсутствовало право на распоряжение зданием, то перестал вносить платежи по договору.

Представитель третьего лица \*\*\* адвокат \*\*\* в судебном заседании против

удовлетворения требований \*\*\* возражал. Пояснил, что \*\*\* является собственником здания как предмета настоящего спора, соответственно, у истца отсутствовало право распоряжения данным объектом имущества. При подписании договора купли-продажи имущества, \*\*\* действовал из убеждения о принадлежности здания на праве собственности \*\*\*. Спорное здание находится на земельном участке, который по договору аренды изначально был предоставлен \*\*\*, затем по договору о переуступке права – \*\*\*, которым здание было принято в эксплуатацию на основании акта приемочной комиссии от \*\*\* г. По договору о переуступке права \*\*\* уступил право аренды земельного участка \*\*\* в лице \*\*\*. Также \*\*\* г. между \*\*\* и \*\*\* подписан договор купли-продажи некапитального объекта, в соответствии с которым \*\*\* приобрело у \*\*\* здание в собственность. Здание было передано \*\*\*, которое выплатило продавцу \*\*\* руб. Здание принадлежит \*\*\* с \*\*\* г. на праве собственности, и находится в его фактическом владении. Поскольку \*\*\* неправомерно распорядился зданием, то договор купли-продажи от \*\*\* г. является ничтожным, и не влечет юридических последствий, за исключением связанных с его недействительностью. Кроме того, поскольку здание находится в фактическом владении \*\*\*, то, заключая оспариваемый договор, \*\*\* не мог иметь намерение создать соответствующие последствия в виде передачи здания \*\*\*.

Третье лицо \*\*\* в судебное заседание не явился, своих представителей в суд не направил. Извещался судом о дате и времени рассмотрения дела надлежащим образом. Возражений относительно исковых требований не представил, о доказательствах уважительности причин неявки суду не сообщил.

Суд с учетом положений ч. 3 ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Проверив материалы дела, заслушав явившихся участников, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что \*\*\* г. между \*\*\* (продавец) и \*\*\* (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность Покупателя здание автомойки на два поста, расположенное по адресу: \*\*\*, а покупатель обязуется принять и оплатить это имущество.

Пунктом \*\*\* Договора установлено, что продавец гарантирует, что передаваемое имущество под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

Продавец обязуется передать имущество в срок до \*\*\* г. (п. \*\*\* Договора).

Сумма договора и график внесения платежей согласованы сторонами в качестве существенного условия в приложении № \*\*\* к Договору от \*\*\* г., согласно которому общая сумма договора составляет \*\*\* долларов США, которую покупатель обязуется выплатить в период с \*\*\* г. по \*\*\* г. равными частями по \*\*\* долларов США ежемесячно, не позднее пятого числа каждого календарного месяца. Последний платеж по договору должен быть осуществлен не позднее \*\*\* г. и в сумме \*\*\* долларов США. По договоренности оплата может осуществляться в рублях по курсу ЦБ РФ, установленному на дату осуществления платежа.

Пунктом \*\*\* договора установлено, что за нарушение сроков оплаты продавец вправе потребовать от покупателя уплаты неустойки (пени) в размере \*\*\* % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Имущество в виде здания автомойки на два поста, расположенное по адресу: \*\*\*, передано покупателю по акту приема-передачи от \*\*\* г.

Согласно распискам, представленным истцом в материалы дела, ответчик \*\*\* \*\*\* г. передал \*\*\* \*\*\* долларов США, остаток по Договору составил \*\*\* долларов США. \*\*\* г. \*\*\*, уплачено дополнительно \*\*\* долларов США, остаток составил \*\*\* долларов США.

Претензия от \*\*\* г., направленная в адрес ответчика с требованием оплатить имеющуюся задолженность в сумме \*\*\* долларов США, а также сумму неустойки в

размере \*\*\* долларов США, оставлена ответчиком без удовлетворения.

Уведомлением, направленным \*\*\* г. в адрес ответчика, \*\*\* уведомил \*\*\* о расторжении договора купли-продажи имущества и потребовал вернуть переданное имущество.

Согласно выписке из ЕГРП, на дату \*\*\* г. данные о правообладателе земельного участка по адресу: \*\*\* , отсутствуют. Имеется ограничение (обременение) права в пользу \*\*\* в виде договора аренды земельного участка от \*\*\* г. № (с изменениями), а также договора переуступки права аренды от \*\*\* г.

В материалы дела представлен договор № от \*\*\* г. краткосрочной аренды земельного участка по адресу: \*\*\* , по условиям которого Департаментом земельных ресурсов города Москвы (Арендодатель) в пользу ПБОЮЛ \*\*\* (Арендатор) передан указанный земельный участок для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации автомойки на два поста, без права капитального строительства. Договор заключен сроком на \*\*\* года \*\*\* месяцев, и вступил в силу с даты его государственной регистрации - с \*\*\* г. Пунктом \*\*\* указанного договора определено, что в том случае, если арендатор продолжает использовать участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, настоящий договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы.

Договором о переуступке права аренды земельного участка от \*\*\* г. ИП \*\*\* передала, а \*\*\* принял права аренды земельного участка, площадью \*\*\* кв.м., по адресу: \*\*\* . \*\*\* , принял на себя все права и обязанности арендатора по договору аренды, заключенному с Департаментом земельных ресурсов города Москвы. Земельный участок передан для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации автомойки на два поста, без права капитального строительства. Пунктом 5 указанного договора определено, что \*\*\* гарантирует, что земельный участок под арестом, запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен.

Договором о переуступке права аренды земельного участка от \*\*\* г. ИП \*\*\* передал, а \*\*\* в лице генерального директора \*\*\* приняло права аренды земельного участка, площадью \*\*\* кв.м., по адресу: \*\*\* . \*\*\* в лице генерального директора \*\*\* приняло на себя все права и обязанности арендатора по договору аренды, заключенному с Департаментом земельных ресурсов города Москвы. Земельный участок передан для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации автомойки на два поста, без права капитального строительства.

По договору переуступки права аренды от \*\*\* г. \*\*\* на счет \*\*\* было уплачено \*\*\* руб., что подтверждается платежным поручением № от \*\*\* г. на сумму \*\*\* руб., и платежным поручением № от \*\*\* г. на сумму \*\*\* руб.

Актом приемочной комиссии от \*\*\* г. принят в эксплуатацию некапитальный объект – Автомойка на два поста по адресу: \*\*\* , в связи с завершением строительно-монтажных работ арендатором земельного участка ИП \*\*\*

Согласно договору купли-продажи некапитального объекта от \*\*\* г. \*\*\* приобрело в собственность у продавца \*\*\* автомойку на два поста, расположенную по адресу: \*\*\* . Стоимость Автомойки по условиям договора составила \*\*\* руб.

Согласно ответу зам.руководителя Департамента городского имущества г. Москвы от \*\*\* г., арендатором земельного участка по адресу: \*\*\* , является \*\*\* , о чем имеется регистрационная запись от \*\*\* №, срк аренды – до \*\*\* . На основании п.2 ст.621 ГК РФ договор аренды от \*\*\* г. № считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Собственник расположенного на участке некапитального объекта вправе продать мойку как самостоятельный объект имущества, при этом согласие Департамента на совершение такой сделки не требуется.

В настоящее время арендатором земельного участка по адресу: \*\*\* , является \*\*\* , которое является собственником здания в виде автомойки на два поста, расположенного на указанном земельном участке. \*\*\* несет расходы, связанные с платой за землю, а

также необходимые расходы по обслуживанию объекта, в частности: плата за отпуск воды и прием сточных вод, за электроэнергию, за сброс загрязняющих веществ. Указанные обстоятельства подтверждаются заключенными \*\*\* договорами с ресурсными и снабжающими организациями.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 12 ГПК Российской Федерации, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Доводы \*\*\* о наличии перед ним задолженности \*\*\* по предоставленным обществу займам, что привело к возможности отчуждения в натуре имущества общества при выходе истца из состава его участников не нашли своего подтверждения в судебном заседании. Факт передачи имущества от \*\*\* \*\*\* как физическому лицу последним не доказан. Документов, подтверждающих доводы истца \*\*\*, суду не представлено. В связи с чем суд приходит к выводу, что у \*\*\* полномочий по заключению договора купли-продажи имущества и отчуждения имущества в пользу \*\*\* не имелось. Соответственно, указанная сделка в силу ч. 1 ст. 166 ГК РФ и ч. 2 ст. 168 ГК РФ является ничтожной.

Таким образом, а также с учетом того, что договор купли-продажи имущества между \*\*\* и \*\*\* расторгнут во внесудебном порядке \*\*\*, который не имел права заключать данную сделку, оснований для удовлетворения его требований о признании договора расторгнутым, возврате в собственность нежилого помещения в виде здания автомойки, о взыскании с \*\*\* неустойки суд не усматривает.

Относительно требований \*\*\* о признании ничтожным договора, заключенного \*\*\* г. между \*\*\* и \*\*\*, судом установлено следующее.

\*\*\* оспаривает заключенный договор как совершенный под влиянием обмана или заблуждения. Данный договор должен быть признан недействительным на основании ч. 2 ст. 179 ГК РФ или ч. 1 ст. 178 ГК РФ. При этом срок исковой давности следует исчислять с момента передачи \*\*\*. \*\*\* первой части цены договора, то есть с \*\*\* г.

В соответствии с ч. 1 ст. 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Частями 1 и 2 ст. 167 ГК РФ предусмотрено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно ч. 1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

В силу ч. 2 ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона

либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Однако суд учитывает, что \*\*\* , являясь генеральным директором \*\*\* в момент заключения и исполнения договора от \*\*\* г. с истцом как с физическим лицом, об указанных обстоятельствах не знать не мог. Доказательства заключения сделки под влиянием обмана или заблуждения со стороны \*\*\* истцом по встречному иску не доказаны, и в судебном заседании не установлены. Суд также принимает во внимание, что в течение более трех лет ответчик и \*\*\* пользуются имуществом в предпринимательских целях, извлекая прибыль. Подтверждением тому является договор аренды автомойки, заключенный \*\*\* от имени генерального директора \*\*\*

При этом суд не принимает довод стороны о том, что срок исковой давности следует исчислять с момента передачи \*\*\* \*\*\* первой части цены договора, то есть с \*\*\* г., поскольку реальное исполнение сделки началось \*\*\* г., о чем свидетельствует акт передачи имущества от \*\*\* в пользу \*\*\* , который практически сразу стал генеральным директором \*\*\*. Акт был подписан сторонами, и впоследствии не оспаривался. Соответственно, срок исковой давности истек \*\*\* г.

В соответствии с ч. 1 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 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.

Согласно ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, 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.

В соответствии со ст. 199 ГК РФ требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Данное обстоятельство дает суду основание для вынесения решения об оставлении без удовлетворения требования \*\*\* о признании договора купли-продажи имущества, заключенного \*\*\* г. между \*\*\* и \*\*\* , недействительной сделкой.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### **р е ш и л:**

В удовлетворении требований \*\*\* к \*\*\* о признании договора купли-продажи имущества расторгнутым, взыскании неустойки, возврате в собственность имущества – отказать.

В удовлетворении требований \*\*\* к \*\*\* о признании договора купли-продажи недействительным – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Люблинский районный суд г.Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Н.Ю. Максимовских

