

В Благовещенский городской суд  
Амурской области,  
675000, Амурская область, г. Благовещенск,  
ул. Краснофлотская, 137

Судье А.А. Касымовой

**От представителя ответчика:**

адвоката Амурского адвокатского бюро  
«Международный юридический центр»,  
Жамкочяна Карапета Норайровича,  
нотариальная доверенность № 28АА 1035314  
675000, г. Благовещенск, ул. Мухина, 150  
офис № 3, сот. тел: 89242222009,  
электронная почта: karo-zhamkochyan@mail.ru



**ОТЗЫВ**

**на исковое заявление о признании недействительным договора купли-продажи и об истребовании имущества из чужого незаконного владения**

18 марта 2019 года истец «данные обезличены» обратился в Благовещенский городской суд с исковым заявлением о признании недействительной сделки, об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Истец требует признать недействительной (ничтожной) сделку – договор купли-продажи от 20.02.2014 года, совершенную между ФИО «данные обезличены» и ответчиком и вернуть в конкурсную массу нежилое помещение, общей площадью 144, 7 кв.м., расположенное по «адрес обезличен».

Согласно п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту ГК РФ) сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Пункт 3 данной статьи ГК РФ устанавливает, что требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что

такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пп. 2 п. 1 ст. 168 ГК РФ).

Обращаясь в суд с данным исковым заявлением, истец исходит из того, что сделка купли-продажи от 20.02.2014 года объекта недвижимости – «данные обезличены», заключена с нарушением закона, поскольку право собственности у ФИО «данные обезличены» и последующего покупателя ответчика на спорный объект недвижимости возникнуть не могло, так как основано не на действительных сделках, поэтому сделка по продаже вышеуказанного имущества должна быть также признана недействительной (ничтожной).

То есть в силу недействительности первоначальной сделки (между сторонами) остальная сделка по отчуждению объекта недвижимости – нежилого помещения 1-5, общей площадью 144,7 кв.м., также является ничтожной и делает владение ответчика данным имуществом незаконным.

Таким образом по мнению истца с учетом положений пп. 2 п. 1 ст. 168 ГК РФ в данном случае сделка является ничтожной.

Финансовый управляющий намеренно в своем исковом заявлении указал о том, что данная сделка является ничтожной, а не оспоримой, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (п. 3 ст. 166 ГК РФ) составляет три года (в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня когда это лицо узнало о начале ее исполнения), а срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет всего один год.

Оспоримая сделка недействительна в силу признания ее таковой судом, а ничтожная сделка недействительна в силу предписания закона, то есть независимо от признания ее недействительной в суде.

При этом установленная законом процедура и порядок регистрации в Управлении Росреестра по Амурской области объекта недвижимости – нежилого помещения 1-5, общей площадью 144,7 кв.м., в полной мере соблюдены и это решение до настоящего времени не оспорено, следовательно данная сделка не может быть признана ничтожной.

Финансовый управляющий указывая в своем исковом заявлении о ничтожности сделки по отчуждению объекта недвижимости – нежилого помещения 1-5, общей площадью 144,7 кв.м., пытается таким образом, необоснованно уйти от сроков истечения исковой давности.

Кроме того, истец полагает, что договор купли-продажи от 20.02.2014 года обладает признаками мнимой сделки, а конечный приобретатель объектов недвижимости не является добросовестным приобретателем, все последующие сделки с вышеуказанным объектом недвижимости совершены с целью предотвращения обращения взыскания имущества должника, по заниженной цене, что повлекло уменьшение конкурсной массы.

Таким образом по мнению истца с учетом положений п. 1 ст. 170 ГК РФ данная сделка также является мнимой.

Поскольку истек 3-х летний срок давности (п. 1 ст. 196 ГК РФ) подачи искового заявления о мнимой сделке, суд не вправе давать правовую оценку сделки по отчуждению объекта недвижимости – нежилого помещения 1-5, общей площадью 144,7 кв.м. на предмет ее мнимости.

В соответствии с п. 3 ст. 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка).

Согласно п. 1 ст. 160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

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).

Из положений п. 1 ст. 549 ГК РФ следует, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130).

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся жилые и не жилые помещения.

Согласно разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

13 мая 2013 года на основании договора дарения гражданин «данные обезличены» подарил своей бабушке объект недвижимости – нежилое помещение 1-5, общей площадью 144,7 кв.м.

При этом гражданин «данные обезличены» подарил данное помещение своей бабушке, задолго до введения в отношении него процедуры банкротства, а побудило его на это - желание оказать ей материальную помощь, чтобы в последующем она могла сдавать данное помещение в аренду либо продать его, а полученными денежными средствами распорядиться по своему усмотрению.

Гражданин «данные обезличены» не преследовал цель, как указывает в своем заявлении истец, уменьшить конкурсную массу должника и причинить вред имущественным интересам кредиторов, он таким образом, решил помочь своей пожилой бабушке.

Учитывая, что истец не представил в суд доказательства, подтверждающие обоснованность данных доводов, они не могут быть приняты во внимание судом и являются не более чем не подтвержденным предположением истца, которое не может быть положено в основу решения суда.

Лицо может быть признано добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

На момент совершения сделки, указанное имущество находилось в законном владении гражданина «данные обезличены» и на это имущество не было наложено каких-либо ограничений или обременений, оно было свободно от любых прав других лиц, однако ни смотря на это истец необоснованно указывает в своем исковом заявлении о притязании кредиторов на данное имущество, не приводя при этом их данных и не ссылаясь на вступившие в законную силу решения суда, признавшие факт имеющейся задолженности перед ними.

Длительный промежуток владения его бабушки данным имуществом, также свидетельствует о действительности сделки.

20 февраля 2014 года гражданка «данные обезличены» по просьбе своей матери на основании имеющейся у нее нотариальной доверенности продала объект недвижимости – нежилое помещение 1-5, общей площадью 144,7 кв.м., гражданке «данные обезличены», которая является добросовестным приобретателем при следующих обстоятельствах:

С 20 августа 2007 года гражданин (супруг приобретателя имущества), является учредителем и генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «данные обезличены», которое занимается производством и реализацией сельскохозяйственной продукции.

В начале февраля 2014 года для коммерческой цели данный гражданин решил приобрести офисное помещение в г. Благовещенске. Он и его супруга рассматривали несколько предложений о приобретении нежилых помещений офисного типа, в том числе и нежилое помещение, расположенное «данные обезличены».

Примерно в то же время, гражданин позвонил по номеру телефона указанному на баннере о продаже вышеуказанного помещения и договорился о встрече с гражданкой, которая действовала по доверенности от имени собственника помещения. Данный баннер с номером телефона о продаже вышеуказанного помещения был напечатан в рекламно-производственной компании «данные обезличены».

Во время встречи продавец по доверенности показала указанное помещение гражданину и его супруге, после чего озвучила им стоимость помещения, которая их не устроила, в связи с чем гражданин попросил позвонить непосредственно собственнику помещения, чтобы он мог лично обсудить с ней стоимость и условия приобретения данного помещения. Сразу после этого данный гражданин в присутствии своей супруги и продавца

переговорил по телефону с собственником помещения, которая пояснила ему, что находится за пределами Амурской области и по состоянию здоровья не может сейчас присутствовать при продаже помещения, однако она согласилась пойти на уступки и продать помещение за меньшую стоимость, чем изначально озвучила продавец, а именно за 4 350 000 рублей. Поскольку стоимость помещения устроила гражданина и его супругу, они решили его приобрести. Гражданин в ходе телефонного разговора, сразу уточнил у собственника с кем и как рассчитываться за указанное помещение, и кто будет действовать от ее имени при оформлении договора купли-продажи. Собственник сообщила гражданину, что от ее имени по доверенности будет действовать ее дочь. В последующем гражданин и его супруга еще несколько раз встречались с продавцом и по ее телефону разговаривали лично с собственником помещения об условиях оформления договора купли-продажи. В ходе телефонного разговора собственник попросила гражданина передать деньги наличными денежными средствами своей дочери, а она потом передаст ей. При этом изначально собственник просила перевести деньги на ее банковский счет, однако в последующем отказалась от этой идеи, поскольку банк удержал бы комиссию за перевод денег с отправляемой ей суммы.

Следует также отметить, что перед тем, как приобрести данное помещение гражданин и ее супруга убедились в Управлении Росреестра по Амурской области, в отсутствии каких-либо ограничений и запретов, наложенных на это помещение, не было оно и под залогом и обременением третьих лиц.

То обстоятельство, что помещение не было обременено правами третьих лиц, также подтверждается условиями заключенного сторонами договора купли-продажи и последующей регистрацией его в Управлении Росреестра по Амурской области.

20 февраля 2014 года продавец по просьбе своей матери на основании имеющейся у нее нотариальной доверенности, продала объект недвижимости – нежилое помещение 1-5, общей площадью 144,7 кв.м., гражданке «данные обезличены», которая приобрела данный объект недвижимости на денежные средства своего супруга, который в последующем планировал использовать данное помещение в коммерческих целях.

В результате заключенного 20 февраля 2014 года между его супругой и дочерью собственника договора купли-продажи к ней перешло право собственности на вышеуказанный объект недвижимости. Договор купли-продажи был сторонами исполнен надлежащим образом, последний уплатил стоимость помещения наличными денежными средствами в сумме 4 350 000 рублей, чтобы та в свою очередь, передала данные денежные средства собственнику. Передача денег происходила в автомобиле гражданина, возле территориального отделения Росреестра по Амурской области, расположенного по ул. Амурская, 144 г. Благовещенска, где в это время Дмитренко С.В. подавала документы на государственную регистрацию указанного помещения. Возможным свидетелем передачи денег, является

доверенное лицо продавца «данные обезличены», который привез продавца к указанному месту и ожидал ее в своей машине, припаркованной рядом с ними.

Таким образом, денежные средства в счет приобретения помещения реально были переданы лицу, которое по доверенности было уполномочено реализовать его.

Факт приобретения данного имущества подтверждается следующими документами: договором купли-продажи от 20.02.2014 года, заявлением о государственной регистрации права на объект недвижимости, выпиской из единого государственного реестра недвижимости, копиями документов удостоверяющих личность продавца и покупателя, нотариальной доверенностью уполномоченного лица и чеком об уплате государственной пошлины.

Кроме того продавец о продаже помещения сообщила своему сыну, своим доверенным лицам, который подвозил ее к месту совершения сделки и затем отвез домой и гражданину, который в марте 2014 года привез ее в аэропорт г. Благовещенска, откуда она с деньгами вырученными за продажу помещения, вылетела к своей матери, чтобы передать ей деньги.

Следует также отметить, что гражданка и ее супруг проявили разумную степень осмотрительности и заботливости, которая требовалась при совершении подобного рода сделки, поскольку на дату заключения договора купли-продажи приняли меры, направленные на проверку юридической чистоты сделки. Они произвели осмотр покупаемого помещения, сторонами добровольно был подписан договор купли-продажи указанного помещения. Гражданин произвел оплату покупаемого имущества в полном объеме, при регистрации сделки регистрирующий орган не выявил нарушений закона, ограничений и обременений, сведений, препятствующих его регистрации, до продажи он находился в законном владении собственника. Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что помещение в момент продажи было свободно от любых прав других лиц и ответчик, является добросовестным приобретателем.

Таким образом гражданка и ее супруг проявили должную заботливость и осмотрительность при заключении оспариваемой истцом сделки, в то время, как признаки недобросовестного поведения усматриваются в действиях финансового управляющего (истца), который пытается всеми способами при истекших сроках давности, вернуть данное имущество в конкурсную массу, выдавая совершенную сделку за ничтожную, а добросовестного приобретателя, за не добросовестного.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Помимо приведенных выше доказательств, следует также обратить внимание на тот факт, что у покупателя, как у учредителя и генерального директора организации, занимающейся реализацией сельскохозяйственной продукцией, на момент совершения сделки, имелись денежные средства, как в наличном, так и безналичном денежном обороте.

Кроме того, данный объект недвижимости был реализован не по заниженной стоимости, а по реальной рыночной стоимости, что также подтверждает добросовестность участников сделки.

Последующее использование данного помещения в коммерческих целях (сдача в аренду) и ежемесячная оплата собственнику всего здания, в котором находится спорное помещение платежей за коммунальные услуги (электроснабжение, холодная вода, прием сточных вод) и заключение договора по охране этого помещения, также подтверждают, что гражданин является реальным, а не номинальным собственником данного имущества.

Таким образом, имеются достоверные сведения о фактическом пользовании данным имуществом, новым собственником.

В соответствии с абзацем вторым п. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

По смыслу п. 1 ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения, передавшего это имущество помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

Доказательствами того, что собственник изъявила свою волю о продаже данного помещения продавцу, является выражение ее воли непосредственно при разговоре по телефону с покупателем, оформление доверенностей на свою дочь на право распоряжения данным имуществом и отсутствии с ее стороны требований о признании данной сделки недействительной.

По смыслу статьи 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

При этом истец не представил суду каких-либо доказательств обоснованности включения данного имущества в конкурсную массу, в случае удовлетворения судом его исковых требований, а также не предоставил доказательств нарушения оспариваемой сделкой его прав и законных

интересов, которые могли бы быть восстановлены в случае признания сделки недействительной. Более того истец сам не является стороной сделки и обращаясь в суд от имени должника, который также не является стороной сделки, по смыслу ст. 301 ГК РФ является ненадлежащим истцом.

Помимо этого, как следует из разъяснений, данных в абзацах 4-5 пункта 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2010 года № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», виндикационный иск не подлежит удовлетворению, если к моменту его рассмотрения стоимость вещи уже будет полностью возвращена должнику стороной первой сделки. В иных случаях допускается вынесение двух судебных актов (о применении последствий недействительности сделки путем взыскания стоимости вещи с первого приобретателя и о виндикации той же вещи у конечного приобретателя). При наличии таких судебных актов, если один из них будет исполнен, исполнительное производство по второму оканчивается судебным приставом-исполнителем в порядке статьи 47 Федерального закона от 02 октября 2007 года N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Поскольку вступившим в законную силу определением арбитражного суда Амурской области от 05.06.2018 года о применении последствий недействительности сделки по дарению должником своей бабушке вышеуказанного спорного имущества с ее ежемесячной пенсии удерживают более 6000 рублей, следовательно в случае удовлетворения иска финансового управляющего, в отношении бывшего собственника могут наступить последствия двойного взыскания по одному и тому же предмету спора, что не допустимо, в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Следует также обратить внимание на то, что истцом не верно, произведены расчеты по уплате государственной пошлины, поскольку расчет истцом производился исходя из цены иска в размере 200 681, 54 рубля, а не фактической стоимости спорного имущества, в размере 4 350 000 рублей, что подтверждает недобросовестность истца.

На основании изложенного, при таких обстоятельствах, когда ответчик, действуя с той степенью осмотрительности и заботливости, которая требуется от него с учетом специфики совершенной сделки и практики делового оборота, принимая во внимание отсутствие ограничений и обременений на оспариваемое имущество, сведений препятствующих его регистрации и юридическую чистоту совершенной сделки, добровольное волеизъявление бывшего собственника о продаже этого имущества, полную оплату ей покупаемого имущества, последующую регистрацию его в регистрирующем органе, не выявившем нарушений закона, длительность периода владения данным имуществом ответчиком и использование его в коммерческих целях, свидетельствуют о том, что ответчик, является добросовестным приобретателем, в связи с чем, в удовлетворении исковых требований истца, следует отказать.



Руководствуясь п. 2 ч. 2 ст. 149 ГПК РФ,

**ПРОШУ:**

1. В удовлетворении исковых требований истца к ответчику о признании недействительной сделки, об истребовании имущества из чужого незаконного владения – отказать.

**Приложение:**

1. Письменное объяснение на 3-х листах;
2. Письменное объяснение на 3-х листах.
3. Адвокатский запрос на 1 листе;
4. Ответ на адвокатский запрос на 1 листе;
5. Копия нотариальной доверенности на 1 листе;
6. Копия нотариальной доверенности на 1 листе.

Представитель ответчика  
адвокат \_\_\_\_\_  
19 апреля 2019 года

К.Н. Жамкочян