

Дело №2-505/2022  
УИД 78RS0015-01-2021-005815-68

## РЕШЕНИЕ

### Именем Российской Федерации

г. Санкт-Петербург

07 июня 2022г.

Невский районный суд города Санкт-Петербурга  
в составе: председательствующего судьи Каревой Г.Г.,  
при секретаре Айкиной О.Н.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Халилова Эльнура Эльхана оглы, Халиловой Сураи Худаверди кызы к  
Садыгову Фатеху Гасану оглы, Абдуллаеву Меджиду Абдулалли оглы о  
расторжении договора купли -продажи квартиры, признании  
недействительным договора купли- продажи квартиры, признании  
недействительными записей в ЕГРН, по встречному иску Абдуллаева  
Меджида Абдулалли оглы к Халилову Эльнуру Эдьхану оглы, Халиловой  
Сураи Худаверди кызы о признании добросовестным приобретателем  
квартиры,

установил

10.06.2021 Халилов Эльхан Намаз оглы обратился с иском к  
Садыгову Фатеху Гасану оглы, Абдулдаеву Меджиду Абдулалли оглы о  
расторжении договора купли- продажи квартиры №29 в доме 115 корп.2  
лит. Д. на ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге, заключенного 13.06.2018  
между Халиловым Э.Н. оглы и Садыговым Ф.Г. оглы, признании  
недействительным договора купли-продажи данной квартиры,  
заключенного 26.07.2018 между Садыговым Ф.Г. оглы и Абдуллаевым  
М.А. оглы, признании недействительными записей в ЕГРН о  
регистрации права собственности и переходе права собственности на  
квартиру на основании договора от 26.07.2018, возврате квартиры в  
собственность истца и восстановлении записи в ЕГРН о регистрации  
права собственности истца на квартиру, указывая, что ответчиком  
Садыговым Ф.Г. оглы не были исполнены обязательства по оплате  
договора от 13.06.2018.

12.07.2021 истец Халилов Э.Н. оглы умер, в связи с чем,  
определением суда от 11.11.2021 производство по делу было  
приостановлено до установления круга его наследников (л.д. 55-56).

Согласно материалов наследственного дела №268/2021,  
находящихся в производстве нотариуса Волховского нотариального  
округа Ленинградской области Александровой Н.Ю., с заявлениями о  
вступлении в права наследования на имущество Халилова Э.Н. оглы в  
установленный законом срок обратились его супруга Халилова С.Х.



кызы, имеющая право на обязательную долю в наследстве, и сын Халилов Э.Э. оглы – на основании завещания от 23.09.2013, которым Халилов Э.Н. оглы все свое имущество завещал сыну Халилову Э.Э. оглы (л.д. 59-110). Согласно ответа нотариуса Александровой Н.Ю. от 01.02.2022, свидетельства о праве на наследство Халилова Э.Н. оглы были выданы: Халилову Э.Э. оглы – на 7/8 долей в праве на наследство по завещанию и Халиловой С.Х. кызы - на 1/8 долю в праве на наследство по закону (обязательная доля) (л.д. 114).

Определением суда от 02.03.2022 произведена замена истца Халилова Э.Н. оглы на истцов Халилову С.Х. кызы и Халилова Э.Э. оглы в порядке процессуального правопреемства (л.д. 123).

06.04.2022 Абдуллаев М.А. оглы обратился со встречным иском к Халилову Э.Э. оглы, Халиловой С.Х. кызы о признании добросовестным приобретателем квартиры №29 в доме 115 корп.2 лит. Д. на ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге, указывая, что им в полном объеме произведена оплата квартиры на основании договора купли -продажи от 03.08.2018, в установленном порядке зарегистрированы право собственности и переход права собственности на квартиру на основании данного договора, квартира передана ему в пользование (л.д. 129-133).

Представитель истцов Дмитриевская Д.Р. в судебном заседании на удовлетворении иска настаивала, возражала против удовлетворения встречных исковых требований Абдуллаева М.А.

Ответчик Абдуллаев М.А. и его представитель Шутов Д.С. в судебном заседании настаивали на удовлетворении встречного иска и возражали против удовлетворения исковых требований истцов.

Ответчик Садыгов Ф.Г. оглы в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом (л.д. 144); в отсутствие сведений об уважительной причине неявки ответчика в судебное заседание на основании ст. 167 ч.4 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд находит исковые требования Халиловой С.Х. кызы и Халилова Э.Э. подлежащими частичному удовлетворению, встречные исковые требования Абдуллаева М.А. – не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что Халилов Э.Н. оглы являлся собственником спорной квартиры №29 в доме 115 корп.2 лит. Д. на ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге на основании договора купли - продажи квартиры от 02.04.2018, право его собственности на основании данного договора было зарегистрировано Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 06.04.2018 за №78:12:0007151:1866-78/040/2018-6, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.05.2021 (л.д. 15).

13.06.2018 между Халиловым Э.Н. оглы и Садыговым Ф.Г. оглы был заключен договор купли -продажи спорной квартиры, по условиям которого покупатель Садыгов Ф.Г. оглы обязался передать продавцу



Халилову Э.Н. оглы денежные средства в счет оплаты квартиры в размере 3700000руб. в течение одного рабочего дня с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру покупателю, при этом расчеты по договору будут подтверждаться распиской продавца в простой письменной форме (п.5 договора) (л.д. 11-12). Государственная регистрация права собственности Садыгова Ф.Г. оглы на основании данного договора произведена Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 26.06.2018 (л.д. 12 -об) за №78:12:0007151:1866-78/040/2018-8, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.05.2021 (л.д. 14-16).

Как следует из объяснения представителя истцов, во исполнение данного договора денежные средства покупателем квартиры Садыговым В.Г. оглы продавцу Халилову Э.Н. оглы не передавались. Данные обстоятельства ответчиками не опровергнуты, расписка либо другой письменный документ, подтверждающий факт получения Халиловым Э.Н. оглы денежных средств в полном объеме в счет оплаты договора ответчиками суду не предоставлены.

26.07.2018 между Садыговым Ф.Г. оглы и Абдудлаевым М.А. огды был заключен договор купли -продажи спорной квартиры, по условиям которого покупатель Абдуллаев М.А. оглы передал продавцу Садыгову Ф.Г. оглы стоимость квартиры в размере 3760534руб. до подписания договора (п.п.4, 4 договора) (л.д. 136-137). Факт передачи денежных средств по данному договору подтверждается распиской Садыгова Ф.Г. оглы от 27.07.2018 (л.д. 138). Государственная регистрация права собственности Абдуллаева М.А. оглы на основании данного договора произведена 03.08.2018 за №78:12:0007151:1866-78/040/2018-10, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 02.07.2021 (л.д. 31-33).

25.05.2021 Халилов Э.Н. оглы направил в адрес ответчика Садыгова Ф.Г. оглы требование о погашении задолженности по договору от 13.06.2018 либо подписании соглашения о его расторжении, однако данное требование ответчиком исполнено не было (л.д. 19).

В соответствии с п. 1 ст. 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса (п. 3 ст. 486 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.



При этом 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 (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В силу п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" в соответствии со статьей 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. Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, 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.

Исходя из смысла приведенных норм права, бремя доказывания факта исполнения договора купли -продажи спорной квартиры от 13.06.2018 в части оплаты договора в полном объеме лежит на ответчиках, однако такие доказательства суду ответчиками не представлены.

Доводы ответчика Абдуллаева М.А. оглы о том, что ему со слов Халилова Э.Н. оглы было известно, что Садыгов Ф.Г. оглы полностью рассчитался с ним за квартиру, в том числе с использованием транспортных средств, не могут быть приняты судом, как голословные, поскольку ответчиком не представлены суду письменные доказательства данных обстоятельств.



Оценив объяснения лиц, участвующих в деле, в совокупности с представленными суду доказательствами и принимая во внимание, что судом установлен факт неисполнения ответчиком Садыговым Ф.Г. оглы обязанности по оплате договора купли - продажи спорной квартиры от 13.06.2018, суд находит искимые требования истцов к Садыгову Ф.Г. о расторжении данного договора подлежащими удовлетворению, как обоснованные.

В обоснование встречных искимых требований Абдуллаев М.А. оглы указывает, что спорная квартира была передана Халилова Э.Н. оглы ответчику Садыгову Ф.Г. оглы, что подтверждает факт ее оплаты; факт государственной регистрации перехода права собственности по оспариваемым договорам подтверждает правомерность оспариваемых договоров и позволяет считать его добросовестным приобретателем.

Данные доводы Абдуллаева М.А. оглы не могут быть приняты судом во внимание, как необоснованные и противоречащие п. 9 договора купли -продажи от 13.06.2018, согласно которого, квартира подлежала передаче в течение 1 рабочего дня с момента государственной регистрации перехода права собственности. Согласно справки ЕГРН от 28.05.2021, государственная регистрация перехода права собственности на основании данного договора осуществлена 26.06.2018 за №78:12:0007151:1866-78/040/2018-9 (л.д. 15), соответственно, обязанность у продавца Халилова Э.Н. оглы по передаче данной квартиры возникла 27.06.2018 и, согласно условий договора, данная обязанность не находится в причинно-следственной связи с оплатой договора покупателем .

В то же время, Абдуллаев М.А. оглы при заключении договора от 26.07.2018 имел возможность проверить исполнения продавцом квартиры Садыговым Ф.Г. оглы обязательств по исполнению договора от 13.06.2018 в части его оплаты, т.к. из самого текста данного договора следовало, что на момент государственной регистрации прав по данному договору оплата договора Садыговым Ф.Г. оглы произведена не была, факт оплаты по договору должен был подтверждаться дополнительным документом - распиской продавца квартиры Халилова Э.Н. оглы, однако наличие такой расписки Абдуллаевым М.А. оглы проверено не было.

Согласно п.7 договора купли -продажи от 26.07.2018, продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора продаваемая квартира никому не продана, судебного спора по ней не имеется, не заложена, в аренде и под арестом (запрещением) не состоит, памятником архитектуры не является (л.д. 136-137). При этом данный пункт договора, равно как и другие условия договора, не дают гарантий со стороны продавца Садыгова Ф.Г. оглы оплаты им стоимости спорной квартиры бывшему собственнику квартиры.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что Абдуллаев М.А. оглы имел возможность, но не предпринял должной осмотрительности при заключении 26.07.2018 договора купли-продажи



спорной квартиры, поэтому несет риск негативных последствий, связанных с неправомерным отчуждением квартиры Садыговым Ф.Г. оглы.

При таких обстоятельствах встречные исковые требования Абдуллаева М.А. оглы о признании его добросовестным приобретателем спорной квартиры удовлетворению не подлежат, как необоснованные.

Так как в отсутствие полной оплаты спорной квартиры ответчик Садыгов Ф.Г. оглы не имел права на ее отчуждение и имеются основания для расторжения договора от 13.06.2018, исковые требования истцов о возврате спорной квартиры в собственность наследодателя Халилова Э.Н. оглы для включения ее состав наследственного имущества и дальнейшего оформления на нее прав истцов в порядке наследования подлежат удовлетворению, как обоснованные.

Требования истцов о признании недействительным договора купли-продажи спорной квартиры от 26.07.2018, заключенного между ответчиками, и записей в ЕГРН от 03.08.2018 о регистрации права собственности и перехода права собственности на основании данного договора в порядке последствий недействительности сделки, удовлетворению не подлежат, как основанные на неверном толковании норм действующего законодательства.

В данном случае последствием расторжения договора купли-продажи спорной квартиры от 13.06.2018 является истребование спорной квартиры у ответчика Абдуллаева М.А. оглы и разрешение вопроса о взыскании с Садыгова В.Г. в пользу Абдуллаева М.А. оглы уплаченных по договору от 26.07.2018 денежных средств.

Принимая во внимание, что во исполнение договора от 26.07.2018 Абдуллаевым М.А. оглы были уплачены Садыгову Ф.Г. оглы в счет стоимости квартиры денежные средства в размере 3760534руб., что подтверждается распиской Садыгова Ф.Г. оглы от 27.07.2018, данные денежные средства подлежат взысканию с Садыгова Ф.Г. оглы в пользу Абдуллаева М.А. оглы.

Руководствуясь ст.ст. 55, 67, 167 ч.ч.3, 4, 194-1998 ГК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Халилова Эльнура Эльхана оглы, Халиловой Сураи Худаверди кызы к Садыгову Фатеху Гасану оглы, Абдуллаеву Меджиду Абдулали оглы о расторжении договора купли-продажи квартиры, признании недействительным договора купли-продажи квартиры, признании недействительными записей в ЕГРН удовлетворить частично.

Расторгнуть договор купли-продажи квартиры №29 в доме 115 корп.2 литера Д по ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге, кадастровый номер 78:12:0007151:1866, заключенный 13 июня 2018г. между

Халиловым Эльханом Намазом оглы и Садыговым Фатехом Гасаном оглы.

Прекратить право собственности Абдуллаева Меджида Абдулали оглы на квартиру №29 в доме 115 корп.2 литеры Д по ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге, зарегистрированное на основании договора купли-продажи квартиры от 03.08.2018, заключенного между Садыговым Фатехом Гасаном оглы и Абдуллаевым Меджидом Абдулали оглы .

Возвратить квартиру №29 в доме 115 корп.2 литеры Д по ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге, кадастровый номер 78:12:0007151:1866, в собственность Халилова Эльхана Намаза оглы .

Взыскать с Садыгова Фатеха Гасана оглы в пользу Абдулаева Меджида Абдулали оглы уплаченные по договору купли-продажи квартиры №29 в доме 115 корп.2 литеры Д по ул. Бабушкина в Санкт-Петербурге от 03.08.2018 денежные средства в размере 3760634руб.

В остальной части иска Халилова Эльнура Эльхана оглы, Халиловой Сураи Худаверди кызы отказать.

В удовлетворении встречного иска Абдуллаева Меджида Абдулали оглы к Халилову Эльнуру Эльхану оглы, Халиловой Сураи Худаверди отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы через Невский районный суд Санкт-Петербурга.

СУДЬЯ:

Мотивированное решение изготовлено 4 июля 2022 г.

