

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

10 июля 2018 года

г.Астана

Есильский районный суд города Астаны под председательством судьи Сансызбаевой А.М., при секретаре судебного заседания Абдрахманове Н., с участием истца Тайжанова К.А., его представителя Абдрахманова Ж.К. (доверенность от 17.04.2018 года, ордер №096821 от 24.05.2018 года), представителя ответчика Сериковой Д.Д. – Бесембаева С.К. (доверенность от 14.05.2018 года, ордер №004950 от 24.05.2018 года), рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по исковому заявлению Тайжанова Куаныша Айтбайұлы к Сериковой Дане Джанболовне, Тілеубердіұлы Сакәш, третьим лицам ДБ АО «Сбербанк России», Турашовой Жамиле Махановне о признании договора купли-продажи недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Истец Тайжанов К.А. обратился с вышеназванным иском в суд, мотивируя тем, что между ответчиками Тілеубердіұлы С. и Сериковой Д.Д. был подписан договор купли-продажи квартиры от 01.07.2015 г. из условий которого следует, что Тілеубердіұлы С. продал, а Серикова Д.Д. купила квартиру в г. Астане по ул. Керей Жанибек хандар, дом 5 кв. 59, стоимостью 56 845 320 тенге, из которых 28 422 660 тенге покупатель оплатила продавцу до подписания договора, а оставшуюся сумму в размере 28 422 660 тенге покупатель обязалась оплатить в срок до 19.07.2015 г. Однако, по данному договору купли-продажи квартиры от 01.07.2015 г. Серикова Д.Д. выступила в качестве покупателя квартиры лишь формально, а действительным покупателем квартиры на самом деле является истец Тайжанов К.А. То есть, путем притворного указания Сериковой Д.Д. в качестве покупателя квартиры фактически был прикрыт действительный покупатель квартиры - истец Тайжанов К.А.

В связи с чем, истец просил суд признать заключенный между ответчиками Тілеубердіұлы С. и Сериковой Д.Д. договор купли-продажи от 01 июля 2015 года, притворной недействительной сделкой в части указания по нему ответчика Сериковой Д.Д. в качестве покупателя квартиры и признать истца Тайжанова Куаныша Айтбайұлы действительным покупателем квартиры по договору купли-продажи квартиры 01 июля 2015 года, заключенному в г. Астане с продавцом квартиры Тілеубердіұлы Сакәш.

В судебном заседании истец Тайжанов К.А. и его представитель Абдрахманов Ж.К. поддержали искимые требования и просили удовлетворить в полном объеме.



Представитель ответчика Сериковой Д.Д. – Бесембаев С.К. в судебном заседании исковые требования истца не признал, по следующим основаниям. Серикова Д. в подтверждение намерения рассчитаться за приобретенное жилье получила заем в банке. Данный договор займа никем не оспорен и не отменен, притворным не признан, при этом он подтверждает волю и волеизъявление Сериковой Д. приобрести квартиру в свою собственность. Каких-либо доказательств, что истец принимает на себя обязательства по полному возмещению Сериковой Д.Д. средств, уплаченных ею продавцу, или о перезаключении договора займа на себя истцом не представлено. Доводы истца о том, что квартира была продана Сериковой Д. на тех же условиях и за ту же цену, о которых договорились Тайжанов К. и Тілеубердіұлы С. не доказывают притворность сделки, поскольку указанные условия устанавливаются сторонами сделки и не являются индивидуальными для личности истца. В связи с чем, просил суд в удовлетворении иска отказать.

Ответчик Тілеубердіұлы С. в судебном заседании не присутствовал, из представленного отзыва следует, что подтверждает доводы истца о том, что договоренности по квартире он осуществлял с Тайжановым К.А. и именно с ним была достигнута договоренность, что покупателем квартиры формально выступит Серикова Д.Д., и что с последней никакие переговоры ни по цене квартиры, ни по порядку ее оплаты не вел, что денег по первой половине оплаты за квартиру от Сериковой Д.Д. не получал, а получил такую оплату от Тайжанова К.А. (за суммы по договору исключением займа), и что вторую половину оплаты получил в банке.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования - ДБ АО «Сбербанк России» - Исмагулов Д.М., представитель ответчика Турашовой Ж.М.- Джалгасов Б.Т., нотариус г.Астаны Битимова Г.К., Тайжанова Б.Д. в судебное заседание не явились.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы гражданского дела, представленные доказательства, установив обстоятельства дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.157 ГК при нарушении требований, предъявляемых к свободе волеизъявления, сделка может быть признана недействительной по иску заинтересованных лиц. Заинтересованным лицом является лицо, права и законные интересы которого нарушены или могут быть нарушены в результате совершения указанной сделки.

Согласно п. 1 ст. 158 ГК недействительна сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности.

Судом установлено, что 01.07.2015 года между ответчиками Тілеубердіұлы С. и Сериковой Д.Д. был заключен договор купли-продажи квартиры в г. Астане по ул. Керей Жанибек хандар, дом 5 кв. 59, стоимостью 56 845 320 тенге.

В данном договоре купли-продажи квартиры указано, что до подписания данного договора покупатель Серикова Д.Д. оплатила продавцу в счет оплаты квартиры 28 422 660 тенге и остальная сумма в размере 28 422



660 тенге должна быть оплачена в срок до 19.07.2015г. через филиал «Сбербанк» Дочернего Банка АО «Сбербанк России» в г.Астане.

Для исполнения обязательств по договору, ответчиком Сериковой Д.Д. и ее матерью Турашевой Ж.М. в качестве заемщиков был заключен с ДБ АО «Сбербанк России» договор займа от 08.07.2015 г. на сумму 28 422 660 тенге, а также договор залога недвижимого имущества от 08.07.2015 г. по которому указанная квартира передана банку в залог в обеспечение исполнения обязательства по займу по рыночной стоимости 56 873 400 тенге.

В настоящее время остаток непогашенной суммы задолженности перед ДБ АО «Сбербанк России» по договору займа от 08.07.2015 г. составляет порядка 20 млн. тенге.

Согласно пояснениям истца, которые не оспариваются ответчиком Тілеубердіұлы С. следует, что Тайжановой Б.Д. в счет оплаты за указанную квартиру переданы денежные средства в размере 502 200 тенге, о чем составлено соглашение о задатке от 16.04.2015 года с указанием сроков оплаты частями суммы в размере 27 397 800 тенге до 24.04.2015 года и суммы в размере 28 945 320 тенге в день оформления основного договора 30.10.2015 года.

Также ответчиком Тілеубердіұлы С. от истца Тайжанова К. получена сумма в размере 12 000 000 тенге, о чем выдана расписка от 05.05.2015 г., где указано о получении денег в счет стоимости квартиры.

Далее между Тілеубердіұлы С. и Тайжановым К. составлен договор займа от 01.07.2015 года о получении последним денег в размере 14 900 600 тенге. Решением Алматинского районного суда города Астаны от 26.06.2017 года указанная сумма была взыскана с Тайжанова К., однако сведений об исполнении решения суда не представлено.

При таких обстоятельствах, у суда не имеется оснований считать, что истцом данная сумма внесена в счет оплаты стоимости квартиры.

Доводы истца о том, что на тот момент у него было недостаточно денег для оплаты продавцу Тілеубердіұлы С. остальной части стоимости квартиры, и он рассчитывал на получение кредита по ипотеке для оформления договора купли-продажи квартиры и оплаты остальной суммы. И в связи с этим, учитывая то, что родная сестра супруги истца - ответчик Серикова Д.Д. относилась к такому лицу, которой может быть выдан кредит для оформления ипотеки, истец предложил ей выступить формальным покупателем указанной квартиры и оформить получение в банке кредита для ее покупки. При этом, истец устно договорился с ответчиком Сериковой Д.Д. что все выплаты и расходы по договору купли-продажи квартиры, а также по договору займа с банком будут полностью оплачиваться истцом Тайжановым К.А. Ответчик Серикова Д.Д. согласилась на это, понимая что она выступает лишь формальным покупателем квартиры и что не будет нести какие-либо расходы, связанные с оплатами по договору купли-продажи квартиры и по договору займа с банком, суд находит несостоятельными.

Согласно ст. 160 ГК РК, сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (мнимая



сделка), признается недействительной судом по иску заинтересованного лица, надлежащего государственного органа или прокурора. Если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная), то применяются правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду.

В соответствии с ч. 2 ст. 160 ГК РК если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная), то применяются правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду.

На основании ч.8 ст.157 ГК РК недействительная сделка не влечет юридических последствий за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Истец просит о признании сделки притворной на основании ст.160 п.2 ГК по субъекту сделки, так как произведено оформление договора на третье лицо, т.е. признать недействительной часть сделки и признать покупателем, так как он фактически купил имущество, указанное в договоре, оплатив денежные средства, а не лицо, указанное в нем Серикова Д.

Суд считает, что должна быть указана цель совершения притворной сделки, однако не установлено для чего и какая действительная сделка скрыта.

В соответствии со ст.161 ГК РК недействительность части сделки не влечет за собой недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Давая оценку представленным доказательствам по делу, а также исходя из своего внутреннего убеждения, суд считает необходимым отказать в удовлетворении требования о признании недействительным сделки по договору купли-продажи.

Так, условиями договора купли-продажи квартиры от 01.07.2015г. подтверждается, что продавец Тілеубердіұлы С. согласился заключить договор купли-продажи квартиры с переоформлением права собственности на покупателя при условии получения им половины стоимости квартиры. А поскольку, по утверждению истца, к моменту заключения договора эта сумма уже была выплачена продавцу, каких-либо препятствий у Тайжанова К. самому заключить договор купли-продажи и выступить приобретателем квартиры не имелось, при этом для окончательного расчета он имел возможность привлечь заемные средства Сериковой Д., посредством передачи банку в залог приобретенной квартиры.

Кроме того, суд учитывает, что согласно условиям соглашения о задатке срок оплаты второй половины стоимости квартиры в размере 28 945 320 тенге предусмотрен в день оформления основного договора 30.10.2015 года, и в случае возникновения финансовых затруднений у истца, сделка могла быть оформлена до указанного срока.

Доводы истца о том, что квартира была продана Сериковой Д. на тех же условиях и за ту же цену, о которых договорились Тайжанов К. и Тілеубердіұлы С. не доказывают притворность сделки, поскольку указанные



условия устанавливаются сторонами сделки и не являются индивидуальными для личности истца.

Согласно выписке по счету внесение платежей по кредиту осуществлялось и самой Сериковой Д. лично, что не согласуется с доводами истца о якобы, полном принятии на себя обязательств по погашению кредита.

При таких обстоятельствах, факт внесения сумм оплаты кредита может дать истцу лишь право истребования этих средств с ответчика как неосновательное обогащение, но не может породить его прав на квартиру.

Наличие договоренности с продавцом Тілеубердіұлы С. о том, что тот продаст квартиру именно истцу Тайжанову К. не может являться основания для признания сделки притворной, поскольку каких-либо соглашений между ними не заключалось, а договор задатка был заключен с супругой истца.

В силу статьи 380 ГК РК граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, исковые требования Тайжанова Қуаныша Айтбайұлы о признании договора купли-продажи недействительным следует отказать.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.223-226 ГПК РК,

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Тайжанова Қуаныша Айтбайұлы к Сериковой Дане Джанболовне, Тілеубердіұлы Сакәш, третьим лицам ДБ АО «Сбербанк России», Турашовой Жамиле Махановне, нотариусу г.Астаны Битимовой Гульнар Курмангалиевне, Тайжановой Бибигул Джанболовне о признании договора купли-продажи недействительным - отказать.

Апелляционные жалоба, ходатайство прокурора могут быть поданы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения в суд апелляционной инстанции г.Астаны через Есильский районный суд г.Астаны.

Председательствующий

Сансызбаева А.М.





Документ подписан: Сансызбаева А. М., 23.07.2018



7140-18-3-1/4480