

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Уфа

7 апреля 2022 года

Уфимский районный Республики Башкортостан в составе председательствующей судьи Мозжериной Г.Ю.,

при секретаре Чирухиной Д.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Байбурина Альберта Аликовича к Алексеевой Оксане Гамильевне о взыскании суммы неосновательного обогащения, госпошлины, юрслуг,

## у с т а н о в и л :

истец Байбурин А.А. обратился в суд с иском к ответчику Алексеевой О.Г. с требованием о взыскании суммы неосновательного обогащения, госпошлины, юрслуг.

Требования мотивированы тем, что <данные изъяты>. между Баракаевым Ж.К. и Алексеевой О.Г. заключен договор купли-продажи, к данному договору заключен дополнительный договор о покупке неотделимых улучшений от <данные изъяты>., который был заключен по просьбе Алексеевой О.Г. В дальнейшем Баракаев Ж.К. установив отсутствие улучшений, переуступил истцу ДД.ММ.ГГГГ право требования возврата денежных средств по дополнительному договору о покупке неотделимых улучшений от 20.03.2020г. При продаже квартиры по адресу: <адрес> Алексеева О.Г. с целью ухода от налогообложения попросила Баракаева Ж.К. заключить дополнительный договор на сумму 2 012 000 (два миллиона двенадцать тысяч) рублей, обосновав это тем, что она приобрела данную квартиру за цену 2 0280 000 (два миллиона двадцать восемь тысяч) рублей и согласно ч.3 ст.217.1 НК РФ владеет данной недвижимостью менее 3-х лет, т.е. менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества. Алексеева О.Г. ссылаясь на п.п. 4 и 5 п.3 ст. 220 НК РФ, сказала, что: в фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться следующие расходы: расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты или доли (долей) в них, а также расходы на разработку проектной и сметной документации на проведение отделочных работ; принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного жилого дома или доли (долей) в них либо отделку приобретенной квартиры, комнаты или доли (долей) в них возможно в том случае, если договор, на основании которого осуществлено такое приобретение, предусматривает приобретение не завершенных строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них. Добавив, что таким образом сможет уйти от налога начисленную на сумму сверх цены приобретенного жилья. В противоречии этого Налоговые службы дали разъяснения по факту ухода от налога, связанные с проделанным ремонтом квартиры. А также предоставление дополнительных документов, а именно помимо подтверждающих ремонт документов в договоре купли-продажи должно быть указано, что квартира продается именно без отделки (Письмо Минфина России от 24.08.2010 N 03-04-05/9-492). Таким образом, никаких улучшений, в квартире не произведено, в связи с чем, истец обратился к экспертам, которые оценили вид квартиры, пришли к тому же мнению, об отсутствии улучшений, а также согласно договору, квартира продана в чистовом виде пригодном для проживания. И в-третьих, это какие нужны улучшения, чтобы

уложиться на сумму в 2 012 000 рублей, при отсутствии кафеля, вместо него пластиковые дешевые панели, ванна из пластика, обои из средней ценовой категории, мебель состоит из сборных панелей, реализуемых в розницу. Истец обращался к ответчику как с досудебной претензией, так и с уведомлением о переуступке долга по договору от <данные изъяты>., по известным адресам проживания ответчика, ответа истец не получил. Данный договор ничтожен в силу его притворности, так как, никаких улучшений на сумму 2 012 000 (два миллиона двенадцать тысяч) рублей в приобретенной квартире не имеются. Дополнительный договор о покупке неотделимых улучшений от <данные изъяты>. на сумму 2 012 000 (два миллиона двенадцать тысяч) рублей является не действительным в силу ст. 169 ГК РФ, сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 настоящего Кодекса. Таким образом ответчик на основании ст. 167 ГК РФ обязан вернуть сумму, оплаченную за не существующие неотделимые улучшения, в размере 2 012 000 рублей и оплатить налоги государству. Также сделка в виде заключения дополнительного договора о покупке неотделимых улучшений от 20.03.2020г. на сумму 2 012 000 (два миллиона двенадцать тысяч) рублей является недействительной и в силу ч.2 ст. 170 ГК РФ, т.е. притворная сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна, а именно дополнительный договор заключен ответчиком для ухода от выплаты налога. Таким образом заключив доп.договор ответчик Алексеева О.Г. неосновательно обогатилась за счет покупателя Баракаева Ж.К. на сумму 2 012 000 рублей.

Просит суд взыскать с Алексеевой О.Г. в свою пользу сумму неосновательного обогащения в размере 2 012 000 руб., госпошлину в сумме 18 260 рублей, юрслуги в сумме 25 000 рублей.

В судебное заседание истец Байбурин А.А, ответчик Алексеева О.Г., третье лицо Баракаев Ж.К. не явились, обеспечили явку своих представителей, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Из материалов дела усматривается, что в отношении сторон судом были выполнены все необходимые требования гражданского процессуального законодательства для реализации им процессуальных прав, однако стороны самостоятельно распорядились принадлежащими процессуальными правами, решив не получать повестки и не присутствовать в судебных заседаниях.

В силу части 1 статьи 113 ГПК Российской Федерации лица, участвующие в деле, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

Применительно к правилам пункта 35 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.07.2014г. №234, и ч. 2 ст. 117 ГПК Российской Федерации отказ в получении почтовой корреспонденции, о чем свидетельствует ее возврат по истечении срока хранения, следует считать надлежащим извещением о слушании дела.

С учетом права сторон на рассмотрение дела в сроки, предусмотренные процессуальным законодательством, и недопущения нарушения этого права, учитывая задачи судопроизводства как эффективного средства правовой защиты в том смысле, который заложен в ст. 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, ст. 7, 8 и 10

Всеобщей декларации прав человека и ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, поскольку необоснованное отложение приведет к нарушению прав другой стороны суд, предприняв меры в целях надлежащего извещения сторон, в силу ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Представитель истца Григорьева Я.А., доверенность от ДД.ММ.ГГГГ. сроком на 10 лет, исковые требования поддержала, просила удовлетворить.

Представитель ответчика Каргаполов Д.М., доверенность от <данные изъяты>. сроком на 2 года, в судебном заседании просил отказать в удовлетворении заявленных исковых требований.

Представитель третьего лица Баракаева Ж.К. – Максимов О.Н., доверенность от <данные изъяты>. сроком на 1 год, просил отказать в удовлетворении исковых требований, суду пояснил, что Баракаева Ж.К. полностью устраивает стоимость квартиры, приобретенной у Алексеевой О.Г. На момент покупки квартиры, такая доступная цена была только у этой квартиры. Баракаев Ж.К. плохо говорит на русском языке и не всегда может в полном объеме понимать смысл текста. Договор уступки прав требований (договор цессии) от <данные изъяты>. Баракаев Ж.К. подписал по просьбе Байбурина А.А., так как очень доверял ему как своему риелтеру, при этом не понял смысл договора цессии. Баракаев Ж.К. претензий к Алексеевой О.Г. по качеству квартиры и неотделимых улучшений не имеет.

Выслушав стороны, исследовав и оценив материалы настоящего гражданского дела, проверив юридически значимые обстоятельства по делу, суд приходит к следующему.

Как установлено ч.1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Положения ст.8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей возникновение последних из договоров (сделок).

Сделкой, на основании ст. 153 Гражданского кодекса РФ, признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В силу ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации). В силу ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130) <данные изъяты>

Согласно ст.550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В силу ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Из содержания приведенной нормы следует, что в притворной сделке имеет место две сделки: притворная сделка, совершаемая для вида (прикрывающая сделка) и сделка, в действительности совершаемая сторонами (прикрываемая сделка).

Поскольку притворная (прикрывающая) сделка совершается лишь для вида, одним из внешних показателей ее притворности служит несовершение сторонами тех действий, которые предусматриваются данной сделкой. Напротив, если стороны выполнили вытекающие из сделки права и обязанности, то такая сделка притворной не является.

По основанию притворности может быть признана недействительной лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю участников сделки. При этом обе стороны должны преследовать общую цель и достичь соглашения по всем существенным условиям той сделки, которую прикрывает юридически оформленная сделка. Признаком притворности сделки является отсутствие волеизъявления на ее исполнение у обеих сторон. Истец, обращаясь с иском о признании сделки ничтожной на основании п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса РФ, должен доказать, что при совершении сделки стороны не только не намеревались ее исполнять, но и фактически не исполнили.

Из разъяснений пункта 87 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" следует, что согласно пункту 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

Согласно п. 1 ст. 1102 ГК РФ 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 ст. 1109 этого кодекса.

Из приведенных правовых норм следует, что по делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, а на ответчика - обязанность доказать наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие

обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату.

В силу статьи 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.

Из названной нормы права следует, что неосновательным обогащением следует считать не то, что исполнено в силу обязательства, а лишь то, что получено стороной в связи с этим обязательством и явно выходит за рамки его содержания.

Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли (п. 2 ст. 1102 ГК РФ).

Необходимыми условиями возникновения обязательства из неосновательного обогащения является приобретение и сбережение имущества, отсутствие правовых оснований, то есть если приобретение или сбережение имущества одним лицом за счет другого не основано на законе, иных правовых актах, сделке.

По смыслу указанной нормы, обязательства, возникшие из неосновательного обогащения, направлены на защиту гражданских прав, так как относятся к числу внедоговорных, и наряду с деликтными служат оформлению отношений, не характерных для обычных имущественных отношений между субъектами гражданского права, так как вызваны недобросовестностью либо ошибкой субъектов. Обязательства из неосновательного обогащения являются охранительными - они предоставляют гарантию от нарушений прав и интересов субъектов и механизм защиты в случае обнаружения нарушений. Основная цель данных обязательств - восстановление имущественной сферы лица, за счет которого другое лицо неосновательно обогатилось.

В целях определения лица, с которого подлежит взысканию необоснованно полученное имущество, суду необходимо установить наличие самого факта неосновательного обогащения (то есть приобретения или сбережения имущества без установленных законом оснований), а также того обстоятельства, что именно это лицо, к которому предъявлен иск, является неосновательно обогатившимся лицом за счет лица, обратившегося с требованием о взыскании неосновательного обогащения.

Судом установлено, подтверждается имеющимися в материалах дела письменными доказательствами и сторонами не оспаривалось, что <данные изъяты>. между Алексеевой О.Г. (Продавец) и Баракаевым Ж.К. (Покупатель) заключен договор купли-продажи, по условиям которого Продавец продал в собственность, а Покупатель оплатил и принял квартиру, общей площадью 50,2 кв. м., находящуюся по адресу: РБ, <адрес>.

Также <данные изъяты>. между Алексеевой О.Г. и Баракаевым Ж.К. заключен дополнительный договор о покупке неотделимых улучшений в квартире на сумму 2 012 000 руб. Согласно акту приема-передачи по дополнительному соглашению о покупке неотделимых улучшений к договору купли-продажи от <данные изъяты>. Алексеева О.Г. передала, а Баракаев Ж.К. принял неотделимые улучшения в квартире, расположенной по адресу: <адрес>.

По договору уступки прав требований (договор цессии) от <данные изъяты>. Баракаев Ж.К., передал Байбурину А.А. в полном объеме права (требования) принадлежащие cedentu и вытекающие из договора купли-продажи от <данные изъяты>., дополнительного соглашения о покупке неотделимых улучшений к договору купли-продажи от <данные изъяты>.

Настаивая на обоснованности своих требований, истец указывал, что договор на покупку неотделимых улучшений составлялся лишь для того, чтобы избежать уплаты налога Алексеевой О.Г. В квартире отсутствуют неотделимые улучшения на сумму 2 012 000 руб., представил суду отчет ООО «АВТОТЭКС» от <данные изъяты>., согласно которому рыночная стоимость улучшений в объекте недвижимости по адресу: <адрес> составляет 99 500 руб.

Между тем суд находит доводы истца несостоятельными, поскольку надлежащих допустимых доказательств, свидетельствующих о том, что сделка по купле-продаже неотделимых улучшений к договору купли-продажи от <данные изъяты>. была направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки, судом не добыто и стороной истца не представлено.

Так, представитель третьего лица Максимов О.Н. суду пояснил, что Баракаева Ж.К. на момент покупки устраивала цена квартиры, а также неотделимые улучшения и их цена. Баракаев Ж.К. проживает в данной квартире, качеством которой доволен. Стороной ответчика также отрицался тот факт, что договор на покупку неотделимых улучшений составлялся лишь для того, чтобы избежать уплаты налога Алексеевой О.Г.

Из п.3 акта приема-передачи по дополнительному соглашению о покупке неотделимых улучшений к договору купли-продажи от <данные изъяты>. усматривается, что покупатель Баракаев Ж.К. удовлетворен качественным состоянием произведенных неотделимых улучшений объекта недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра объекта недвижимости перед заключением дополнительного соглашения о покупке неотделимых улучшений и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков неотделимых улучшений, о которых ему не сообщил продавец, претензий к продавцу не имеет. Данный факт также подтвердил в судебном заседании представитель третьего лица Максимов О.Н.

С учетом установленных в суде обстоятельств, суд, оценивая доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценивая относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, приходит к выводу, что оснований для удовлетворения заявленных исковых требований по данному спору не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ суд,

#### Р Е Ш И Л :

Исковые требования Байбурина Альберта Аликовича к Алексеевой Оксане Гамильевне о взыскании суммы неосновательного обогащения, госпошлины, юруслуг оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Уфимский районный суд РБ.

Судья Г.Ю. Мозжерина

Решение в окончательной форме принято 12.04.2022г.