

С учетом характера возникшего спора и необходимостью установления обстоятельств совершения сделки, судом не принято признание иска ответчиком Прагер-Осадчего М. в силу положений ст. 173 ГК РФ, в связи с чем заявленные к нему требования судом рассматриваются по существу.

Судом установлено, что с ДД.ММ.ГГГГ истец Баринбойн А.М. являлся собственником квартиры <адрес>, с ДД.ММ.ГГГГ собственником квартиры является Доновская Л.У.

Из выписки из ЕГРН следует, что кадастровая стоимость квартиры составляет <данные изъяты>.

На основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ заключенного между Баринбойном А.М. в лице представителя по доверенности Прагер-Осадчего М., и Доновской Л.У. спорная квартира продана ответчику Доновской Л.У. по соглашению сторон за <данные изъяты> которая полностью уплачена одновременно покупателем продавцу до подписания настоящего договора (п. 3 договора). Квартира передана по акту приема-передачи.

Также в договоре указывается, что интересы продавца представляет Прагер-Осадчий М. по доверенности серии №, удостоверенной ДД.ММ.ГГГГ нотариусом КГНО А.Н.

О получении представителем <данные изъяты> имеется указание в тексте договора.

Представитель по доверенности Доновской Л.У. Джанунц С.В. указывает на оплату Доновской Л.У. <данные изъяты> Прагер-Осадчему М.

При этом, ответчик Прагер-Осадчий М. указывает на не получение им от ответчика Доновской Л.У. <данные изъяты> поскольку цена указывалась формально, а также указывает, что <данные изъяты> истцу не передавал, что подтверждается пояснениями истца.

Вместе с тем, поскольку в договоре купли-продажи представителем покупателя по доверенности Прагер-Осадчим М. указывается на получение от покупателя Доновской Л.У. <данные изъяты> в счет оплаты по договору, указанное обстоятельство свидетельствует об исполнении договора покупателем, то есть фактически квартира была продана ответчику Доновской Л.У. за <данные изъяты>

Как следует из доверенности, выданной истцом Баринбойн А.М. ответчику Прагер-Осадчему М., истец уполномочил последнего продать за цену и на условиях по своему усмотрению принадлежащую ему квартиру <адрес>.

Одновременно с этим, судом из пояснений истца и ответчика Прагер-Осадчего М. установлено, что ими изначально обсуждался и согласовывался вопрос о предполагаемой продажной цене квартиры, которая должна была быть рыночной.

В соответствии с пунктом 1 ст. 973 ГК РФ поверенный обязан исполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями доверителя. Указания доверителя должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

Пунктом 2 той же статьи предусмотрено, что поверенный вправе отступить от указаний доверителя, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах доверителя и поверенный не мог предварительно запросить доверителя либо не получил в разумный срок ответа на свой запрос. Поверенный обязан уведомить доверителя о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным.

Выраженное в доверенности полномочие ответчику Прагер-Осадчему М. определить по своему усмотрению цену и иные условия договора купли-продажи квартиры должно пониматься с учетом общего принципа недопустимости злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ), предполагается добросовестность и разумность действий представителя и изложенное в доверенности условие не означает, что он имел право действовать в ущерб интересам доверителя, отчуждая имущество последнего по цене, явно несоразмерной действительной стоимости этого имущества.

Продажная цена однокомнатной квартиры в доме 2015 года постройки в сумме <данные изъяты> является чрезвычайно низкой, что, по мнению суда, очевидно и может быть признано общеизвестным.

Никаких доказательств одобрения действий ответчика Прагер-Осадчего М. в части продажи квартиры за <данные изъяты> со стороны истца суду не представлено.

Также не представлено суду доказательств, позволяющих признать, что заключение договора на изложенных в нем условиях с ценой в <данные изъяты> было обусловлено конкретными обстоятельствами (состоянием квартиры, срочностью продажи или иными обстоятельствами), что могло бы служить причиной установления столь низкой цены.

Таким образом, представитель по доверенности Прагер-Осадчий М. при заключении договора от имени истца и при определении цены договора действовал в ущерб интересам доверителя Баринбойн А.М., при том, что знал о наличии у него поручения на продажу квартиры по рыночной цене.

Довод представителя ответчика Доновской Л.У. Джанунц С.В. о том, что истец и ответчик Прагер-Осадчий М. являются аффилированными лицами ввиду того, что ответчик и истец состояли в дружеских отношениях, что Прагер-Осадчий М. ранее в интересах истца обращался в суд с иском к ответчику Доновской Л.У. об оспаривании сделки, а в настоящем деле признает исковые требования, суд находит несостоятельным, указанные обстоятельства сами по себе данный довод не подтверждают.

При рассмотрении настоящего дела обстоятельств, свидетельствующих о злоупотреблении истцом правом, не установлено.

При этом в случае совершения сделки представителем не исключается использование доверителем любого способа защиты своих нарушенных прав, к числу которых относится как оспаривание сделки, так и возможность предъявления требований, не связанных с оспариванием сделки.

С учетом этого, несостоятелен довод стороны ответчика Доновской Л.У. об избрании истцом способа защиты, ущемляющего права и интересы Доновской Л.У.

Определенная в договоре цена сделки в <данные изъяты> с учетом того, что признаком договора купли-продажи в силу п. 1 ст. 423 ГК РФ, является реальная возмездность сделки, не может расцениваться как соразмерная плата, в связи с чем суд приходит к выводу о наличии в совершенной сделке купли-продажи квартиры признаков мнимости сделки, совершенной без намерения совершить именно сделку купли-продажи квартиры.

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ", оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (абз. 3 п. 1).

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения (абз. 4 п. 1).