

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

30 сентября 2024 года  
адрес

адрес в составе председательствующего судьи Фокеевой В.А., при секретаре фио, с участием прокурора фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-446/24 по иску Кондрашовой Любови Александровны к Полевому Дмитрию Игоревичу о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки, по встречному иску Полевого Дмитрия Игоревича к Кондрашовой Любови Александровне о признании добросовестным приобретателем, прекращении права пользования жилым помещением, выселении

УСТАНОВИЛ:

Истец Кондрашова Л.А. обратилась в суд с указанным иском, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, Кондрашова Л.А. просит признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: адрес, от 19.07.2023 г., заключенный с фио, применить последствия недействительности сделки, прекратить право собственности Полевого Д.И. на спорную квартиру, восстановить право собственности Кондрашовой Л.А., взыскать с Кондрашовой Л.А. в пользу Полевого Д.И. денежные средства в размере сумма, снять Полевого Д.И. с регистрационного учета.

В обоснование требований истец указал, что квартира, расположенная по адресу: адрес, является её единственным местом проживания, намерения на продажу данной квартиры у нее не имелось. Договор купли-продажи спорной квартиры является ничтожной сделкой, так как был совершен истцом под влиянием заблуждения и обмана со стороны третьих лиц и ответчика, а значит, является недействительным в силу п. 2 ст. 179 ГК РФ и не влечет юридических последствий с момента его совершения.

Так, с мая 2023 года истцу поступали телефонные звонки от сотрудников полиции и ЦБ РФ, которые сообщили, что некий фио получил генеральную доверенность на распоряжение её денежными средствами и имуществом. По их рекомендации, с целью предотвращения мошенничества, истец снимала денежные средства со своих счетов в банках и переводила на безопасные счета, указанные сотрудником ЦБ РФ. Чуть позже истцу позвонил фио и сообщил, что принадлежащую ей квартиру по адресу: адрес, мошенники продали с торгов, и с целью возвращения квартиры, ей необходимо начать процедуру продажи указанной квартиры, в ходе которой злоумышленники будут пойманы и наказаны. Истца убедили, что сделка по купле-продаже квартиры носит формальный характер и направлена на изменение регистрационных документов на квартиру с целью пресечения противоправных действий мошенниками. фио прислал истцу контакты риэлторов, с которыми необходимо работать, так как они находятся под

подозрением. После обзвона трех риэлторских контор, с истцом согласилось работать ООО «ОГРК-Центр» и направило риэлтора Константина. Риэлтор оценил квартиру в сумма и указал, что за такую цену квартира будет продаваться от 4 месяцев и более; предложил срочный выкуп квартиры за сумма и нашел инвестора Полевого Д.И. 19.07.2023 г. истец заключила с фио договора купли-продажи спорной квартиры. Полученные от продажи квартиры денежные средства в размере сумма истец снимала частями и передавала курьерам в местах, указанных фио Спустя некоторое время, с истцом связались сотрудники полиции и сообщили, что она общалась и передавала денежные средства мошенникам.

По факту совершения в отношении неё мошеннических действий Кондрашова Л.А. обратилась в правоохранительные органы. 30.07.2023 г. следователем СО отдела МВД России по адрес было возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, в отношении неустановленного лица. В рамках данного уголовного дела постановлением от 30.07.2023 г. Кондрашова Л.А. была признана потерпевшей.

Также истец ссылается, что риэлтор и покупатель фио воспользовались ее доверчивостью, преклонным возрастом, состоянием здоровья, полным одиночеством, незнанием стоимости квартиры, ввели её в заблуждение относительно стоимости квартиры и убедили заключить сделку на крайне невыгодных условиях продажи квартиры по цене сумма, что ниже рыночной и кадастровой стоимости.

В ходе судебного заседания ответчик по первоначальному иску фио заявил встречный иск, просит признать его добросовестным приобретателем спорной квартиры, признать Кондрашову Л.А. утратившей право пользования квартирой и выселить, ссылаясь на добросовестность приобретения квартиры, отсутствие оснований для сомнений в законности сделки, возмездность оспариваемой сделки, оплаты стоимости квартиры, продаваемой по срочному выкупу, не ниже рыночной. На момент совершения сделки по покупке спорной квартиры фио не мог знать и не знал, что продавец по сделке находится под влиянием заблуждения или обмана, так как именно продавец инициировала продажу квартиры, убеждала покупателя, нотариуса и психиатра, что она хочет продать квартиру и уехать в Абхазию. фио не знал и не предполагал, что Кондрашова Л.А. хочет продать квартиру, чтобы передать деньги преступникам.

Истец Кондрашова Л.А., её представитель в судебное заседание явились, поддержали исковые требования по основаниям, изложенным в нем; в удовлетворении встречных требований просили отказать в полном объеме.

Ответчик фио, его представитель в судебное заседание явились, просили отказать в удовлетворении первоначальных исковых требований по основаниям, указанным в письменных возражениях; встречный иск поддержали.

Третий лица в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом. На основании ст.167 ГПК РФ полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, по имеющимся в деле доказательствам.

Суд, выслушав участников процесса, заключение прокурора, полагавшего встречный иск не подлежащим удовлетворению, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договора.

Согласно ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

В соответствии со статьей 451 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычай, последующее поведение сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорное жилое помещение представляет собой квартиру, расположенную по адресу: адрес.

Ранее собственником данной квартиры являлась истец Кондрашова Л.А.

19.07.2023 г. между истцом Кондрашовой Л.А. (продавец) и ответчиком фио (покупатель) заключен договор купли-продажи спорной квартиры. Сделка совершена сторонами в письменной форме, удостоверена нотариусом адрес фио

Согласно п. 4 договора стоимость квартиры составила сумма

В соответствии с п. 4.1 договора, денежные средства в размере сумма, уплачивается покупателем продавцу путем перечисления в безналичной форме посредством использования безотзывного, покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене договора является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены квартиры и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий (пункт 8 договора).

Денежные средства в размере сумма перечислены фио на счет Кондрашовой Л.А. в полном объеме, что стороной истца не оспаривалось.

Переход права собственности зарегистрирован 24.07.2023 г.

Согласно пункту 12 договора продавец Кондрашова Л.А. приняла на себя обязательство передать квартиру покупателю, согласно ст. 556 ГК РФ по подписенному сторонами передаточному акту в течение 21 календарного дня с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Истец от подписания передаточного акта отказалась, квартиру не освободила.

30.07.2023 г. Кондрашова Л.А. обратилась в ОМВД России по адрес с заявлением о преступлении, указав что с 22.05.2023 г. по 11.07.2023 г. под предлогом предотвращения хищения денежных средств и противоправных мошеннических действий с банковским счетом Кондрашовой Л.А., неустановленные лица завладели денежными средствами Кондрашовой Л.А. на сумму свыше сумма Постановлением от 30.07.2023 г. возбуждено уголовное дело 12301450020000806 в отношении неустановленных лиц по ч. 4 ст. 159 УК РФ.

21.08.2023 г. Кондрашова Л.А. обратилась в суд с иском, в котором просит признать договора купли-продажи от 19.07.2023 г. недействительным, применить последствия недействительности сделки, по основаниям, предусмотренным ст. ст. 166, 167, 178, 179 ГК РФ.

На основании п. 1 и п. 2 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся

в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения - п. 1 ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел. - п. 1 ст. 178 ГК РФ.

В силу п. 2 ст. 178 ГК РФ при наличии условий, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, описку, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является существенным для признания сделки недействительной ([п. 3 ст. 178](#) ГК РФ).

На основании п. 2 ст. 179 ГК РФ, сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной о иску потерпевшего.

Обманом считается также намеренное умалчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Анализируя представленные сторонами доказательства по делу, в совокупности с вышеприведенными нормами гражданского законодательства, суд приходит к выводу о том, что все существенные условия договора, заключенного между сторонами были изложены четко, ясно и понятно, возражений по вопросу заключения данного договора Кондрашовой Л.А. не высказывалось.

На момент заключения договора истец располагала полной информацией об условиях договора, добровольно, в соответствии со своим волеизъявлением приняла на себя все права и обязательства, определенные договором, собственоручно их подписала, имела возможность отказаться от подписания.

Из объяснений Кондрашовой Л.А. следует, что при заключении договора купли-продажи 19.07.2023 г. она понимала как предмет, так и природу совершающей сделки.

В беседах с риэлтором, покупателем, врачом-психиатром и нотариусом, она выражала желание продать спорную квартиру и купить более дешевое жилье, переехать жить в более теплое место и жить на разницу, полученную от продажи квартиры; о своих личных мотивах совершения сделки по отчуждению имущества истец не сообщила, также как и телефонных звонках неустановленных лиц, уговорах мошенников о продаже квартиры.

Утверждения Кондрашовой Л.А., о том, что фио действовал недобросовестно и должен был понять, что она не хочет продавать квартиру, не основаны на каких-либо доказательствах.

Кондрашова Л.А. совершила череду последовательных и логичных действий, свидетельствующих о явном намерении продать квартиру. Так, Кондрашова Л.А. 11.07.2023 г. самостоятельно снялась с регистрационного учета по адресу: адрес. Ранее, 06.06.2019 г., истец обратилась в Управление Росреестра по Москве с заявлением о внесении записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения в отношении спорного объекта недвижимости. Согласно п. 29 договора купли-продажи стороны пришли к соглашению, что о подаче заявления о государственной регистрации прав самостоятельно в Управление Росреестра по Москве. И уже на следующий день после заключения договора купли-продажи, 20.07.2023 г., Кондрашова Л.А. лично и фио обратились в адрес Абрат с заявлением о регистрации перехода права собственности.

адресИ. нельзя признать недобросовестным приобретателем квартиры. По мнению суда, он никак не мог узнать, что Кондрашова Л.А. продавала квартиру думая, что таким образом спасает ее от мошенников, так как ее право собственности подтверждалось сведениями из ЕГРН, а сделка происходила с участием нотариуса и психиатра, и при этом сама Кондрашова Л.А. при совершении сделки со своей стороны убеждала всех присутствующих, что добровольно хочет продать квартиру, логически поясняла причину продажи жилья и настаивала на сделке.

Кондрашова Л.А. пояснила суду, что она полагала, что сделка по купли-продаже квартиры была мнимой, совершенной с целью сохранения квартиры и передачи денежных средств, полученных от продажи квартиры от Полевого Д.И. на хранение для выкупа квартиры. Однако намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно. Сделка купли-продажи квартиры совершенная между Кондрашовой Л.А. и фио соответствовала воли Полевого Д.И., он был уверен что покупает квартиру у Кондрашовой Л.А., а она ее продает по своему личному желанию, именно в этом Кондрашова Л.А. убеждала всех кто присутствовал на сделке. Согласно условиям, указанным в договоре купли-продажи, а также действий продавца направленных исключительно на отчуждение своего имущества Полевому Д.И. не было известно, что Кондрашова Л.А. находясь под влиянием обмана со стороны мошенников.

Согласно [п. 2 ст. 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.

Как указал Конституционный суд, п. 2 ст. 179 ГК защищает права граждан на свободное волеизъявление при совершении сделок и одновременно обеспечивает баланс прав и законных интересов обеих сторон сделки (определения КС от 23.06.2015 г. № 1284-О; от 19.11.2015 г. № 2720-О и др.). При этом его положения не регулируют вопрос распределения бремени доказывания наличия обмана. Обращаясь к п. 99 [Постановления](#) Пленума ВС РФ от 23.06.2015 г. № 25, суд разъяснил, что закон не связывает оспаривание сделки на основании п. 1 и 2 ст. 179 ГК с наличием уголовного производства по фактам применения насилия, угрозы или обмана. Обстоятельства применения насилия, угрозы или обмана могут подтверждаться по общим правилам доказывания.

Суд отклоняет довод истца о притворности спорной сделки купли-продажи квартиры, принимая во внимание, что фио является добросовестным приобретателем, совершенная сделка является возмездной, фио исполнил свои обязательства по договору в полном объеме и передал денежные средства за квартиру, Кондрашова Л.А. распорядилась полученными денежными средствами по своему усмотрению; договор купли-продажи удостоверен нотариусом, прошел государственную регистрацию, понятие «купля-продажа» является общеизвестным и не требует специальных познаний в области права для сторон договора.

Доводы истца о том, что в момент совершение сделки она не понимала значения своих действий, не нашли своего подтверждения.

Определением суда от 04.04.2024 г. по ходатайству представителя истца по делу была назначена судебная комплексная амбулаторная психолого-психиатрическая экспертиза.

В соответствии с Заключением комиссии экспертов от 11.06.2024 г. №993/а у Кондрашовой Л.А. на момент заключения договора купли-продажи квартиры от 19.07.2023 г. обнаруживалось органическое расстройство личности в связи со смешанным заболеванием (F 07.08 по МКБ-10); у Кондрашовой Л.А. на момент заключения договора купли-продажи квартиры от 19.07.2023 г. не обнаруживалось нарушения сознания, ориентировки, грубого интеллектуально-мнестического снижения, выраженных эмоционально-волевых нарушений, какой-либо психотической симптоматики (бреда, галлюцинаций и проч.), выраженных нарушений критических и прогностических способностей.

Выявленные у Кондрашовой Л.А. индивидуально-психологические особенности (в период подписания договора купли-продажи квартиры от 19.07.2023 г.) в виде затруднений в анализе и конструктивном разрешении проблемных ситуаций при зависимости от внешних параметров и воздействий в субъективно сложных ситуациях в условиях манипулятивного воздействия в юридически значимой ситуации обусловили актуализацию у нее чувства страха и тревоги вследствие угрозы потери недвижимости. Но фоне этого навязываемый алгоритм действий, четкость указаний при многозадачности и срочности их реализации способствовали некритичному принятию требований, субъективной безальтернативности для Кондрашовой Л.А. транслируемых ей решений. В условиях непрекращающегося внешнего давления с фиксацией ее внимания на необходимости сохранения недвижимости и привлечения к участию «в поимке

мошенников» на подэкспертную возлагалась большая ответственность. Призывы «к гражданскому долг» и устоявшимся моральным принципам при склонности к некоторой обособленности способствовали ограничению поля восприятия, ориентации исключительно на внешние параметры ситуаций при непонимании истинного характера своих действий и возможных неблагоприятных последствий реализуемых решений. Отмечались снижение ресурсов волевой регуляции деятельности, ситуативность поведения неспособность противостоять сложившимся обстоятельствам, легкость принятия чужой позиции, податливость влиянию значимых лиц. Выявлен недостаточность критических и прогностических способностей оценки ситуации, трудности оценки адекватности собственных действий происходившему, непонимание социальных последствий своего поведения. Особенности личности Кондрашовой Л.А. в условиях направленного манипулятивного воздействия способствовали возникновению состояния заблуждения и психологического зависимого поведения, что препятствовало в исследуемый период при формальном понимании характера собственных действий понимать их значение на дату подписания договора купли-продажи квартиры от 19.07.2023 г.

Между тем, приобретатель спорного имущества по возмездной сделке фио, действующий при совершении этой сделки с обычной осмотрительностью, не мог распознать, что покупатель Кондрашова Л.А. при отчуждении ею квартиры по возмездному договору действовала под влиянием заблуждения и находилась под влиянием со стороны мошенников, поскольку все её действия по отчуждению жилого помещения являлись последовательными, её волеизъявление на продажу квартиры было четко выражено, с ней была достигнута договоренность о стоимости квартиры, она приняла на себя обязательство сняться с регистрационного учета и освободить квартиру в определенный срок.

В соответствии с [п. 3 ст. 431.2 ГК РФ](#) сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе вместо отказа от договора ([пункт 2 настоящей статьи](#)) требовать признания договора недействительным ([статьи 179](#) и [178](#)).

Однако доказательств обмана либо недостоверных заверений со стороны покупателя Полевого Д.И. при заключении сторонами сделки судом добыто не было. Кондрашовой Л.А. не представлено суду доказательств, что фио находился в преступном сговоре с мошенниками, знал об обмане Кондрашовой Л.А. и принимал участие в обмане.

Существенность заблуждения, на которую ссылается Кондрашова Л.А., приводя заключения экспертов в области психиатрии, не основана на нормах права, предусмотренных ч.3 ст. 178 ГК РФ, заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

В ходе судебного разбирательства судом первой инстанции достоверно установлено, что на момент заключения договора купли-продажи квартиры от 19.07.2023 г. Кондрашова Л.А. могла понимать значение своих действий и руководить ими.

Доводы истца о том, что договор купли-продажи заключен по заниженной цене, также не являются основаниям для признания сделки недействительной,

поскольку право сторон по своему усмотрению определять договорную цену закреплено в статьях 421 и 424 ГК РФ, а продажа имущества по цене ниже рыночной сама по себе не противоречит действующему законодательству. Верховный суд указал в [Определении № 305-ЭС21-19707](#) на то, что не каждое отклонение от рыночной стоимости говорит о недобросовестности покупателя. В ситуациях, когда граждане приобрели дешевое имущество, нужно исходить из критерия кратности цены. Предъявлять претензии к подобной сделке следует в случае, если цена имущества была ниже рыночной в 2 и более раза. В заключениях разных экспертов рыночная цена на один и тот же объект может значительно различаться. Поэтому при установлении понятия заниженной цены необходимо руководствоваться исключительно критерием кратности цены. Кондрашова Л.А. продавая квартир, поясняла риэлтору и покупателю, что хочет продать квартиру срочно и готова к дисконту. Со стоимостью озвученной риэлтором она согласилась, и пояснила суду, что цена не имела для нее значения, она должна была продать быстро.

Доводы истца Кондрашова Л.А. о том, что предметом сделки является жилое помещение, которое является для истца единственным жильем, не имеет значения для дела, так как в соответствии с [п. 2 ст. 209 ГК РФ](#) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Ответчик фио при совершении договора продажи недвижимости от 19.07.2023 г. проверил сведения ЕГРН в отношении приобретаемого объекта недвижимости, а также проверила дееспособность продавца Кондрашовой Л.А., Кондрашова Л.А. в психоневрологическом диспансере не состояла, перед заключением дополнительно была освидетельствована врачом-психиатром.

Проверять обстоятельства наличия в собственности продавца других жилых помещений необходимости не имелось, так как собственник вправе произвести отчуждение единственного у него жилого помещения по любым сделкам, не противоречащим закону и не нарушающим права и охраняемые законом интересы других лиц.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о непредставлении истцом Кондрашовой Л.А. относимых и допустимых доказательств наличия оснований для признания оспариваемой сделки недействительной как совершенной в таком состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, равно как и заключенной под влиянием заблуждения, обмана либо угрозы со стороны ответчика Полевого Д.И. Кондрашова Л.А. самостоятельно распорядилась принадлежащей ей квартирой, при этом совершение в отношении нее третьими лицами мошеннических действий, а также возбуждение 30.07.2023 г. в отношении неустановленных лиц уголовного дела, по которому она признана потерпевшей, само по себе не свидетельствует о том, что при заключении 19.07.2023 г. договора по возмездному отчуждению принадлежавшего ей жилого помещения она заблуждалась относительно природы совершаемой сделки. Доказательств того, что при заключении договора ответчик фио совершил обман, в ходе судебного

разбирательства добыто не было. Напротив судом установлено, что именно истец Кондрашова Л.А. намеренно умолчала об обстоятельствах, о которых она должна была сообщить.

Учитывая изложенное, требования Кондрашовой Л.А. являются необоснованными, и у суда отсутствуют предусмотренные ст. ст. 178, 179 ГК РФ основания для признания сделки недействительной, применение последствий недействительности сделки, прекращении права собственности ответчика Полевого Д.И. на спорное жилое помещение, а также удовлетворение производных требований Кондрашовой Л.А. о снятии Полевого Д.И. с регистрационного учета.

Разрешая встречные исковые требования Полевого Д.И. в части прекращения права собственности и выселении Кондрашовой Л.А., суд, установил, что в соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ у Кондрашовой Л.А. прекратилось право собственности на спорный объект в связи с его отчуждением по возмездной сделке в пользу Полевого Д.И., что влечет прекращение у истца права пользования этим жилым помещением, однако, помещение ею до настоящего времени не освобождено, несмотря на требования ответчика, в связи с чем, встречные требования о прекращении права собственности и выселении Кондрашовой Л.А. на основании ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ с Кондрашовой Л.А. в пользу Полевого Д.И. подлежит взысканию госпошлина в размере сумма

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Кондрашовой Любови Александровны к Полевому Дмитрию Игоревичу о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки, снятии с регистрационного учета отказать.

Встречный иск Полевого Дмитрия Игоревича к Кондрашовой Любови Александровне о признании добросовестным приобретателем, прекращении права пользования жилым помещением, выселении удовлетворить.

Признать Полевого Дмитрия Игоревича добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу: адрес.

Прекратить право пользования Кондрашовой Любови Александровны жилым помещением, расположенным по адресу: адрес.

Выселить Кондрашову Любовь Александровну из жилого помещения, расположенного по адресу: адрес.

Взыскать с Кондрашовой Любови Александровны в пользу Полевого Дмитрия Игоревича судебные расходы в размере сумма

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления его в окончательной форме через Хамовнический районный суд адрес.

Судья

Фокеева В.А.

Решение изготовлено в окончательной форме 05 ноября 2024 года