

Судья: фио
Гр. дело № 2-446/2024
УИД 77RS0030-02-2023-007166-77

Гр. дело № 33-6486/2025

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 февраля 2025 года

адрес

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего судьи фио
судей фио, фио, с участием прокурора Кумпан А.С.,
при помощнике судьи Баринове А.Б.
рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи фио
гражданское дело по апелляционной жалобе (с учетом дополнений)
Кондрашовой Л.А., апелляционному представлению Хамовнической
межрайонной прокуратуры адрес на решение Хамовнического районного суда
адрес от 30 сентября 2024 года, которым постановлено:

В удовлетворении исковых требований Кондрашовой Любви
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 Любви
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 Любви Александровны жилым
помещением, расположенным по адресу: адрес.

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

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

УСТАНОВИЛА:

Кондрашова Л.А. обратилась в суд с иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК
РФ, к Полевому Д.И., в котором просила 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.

Требования мотивированы тем, что Кондрашова Л.А. являлась собственником
квартиры, расположенной по адресу: адрес, квартира является ее 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, в связи с чем, является недействительным в силу п. 2 ст. 179 ГК РФ и не влечет юридических последствий с момента его совершения.

В ходе рассмотрения дела ф.и.о. обратился в суд со встречным иском к Кондрашовой Л.А., в котором просил признать его добросовестным приобретателем спорной квартиры, признать Кондрашову Л.А. утратившей право пользования квартирой и выселить из квартиры, 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 ф.и.о. 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. ф.и.о. не знал и не предполагал, что Кондрашова Л.А. хочет продать квартиру, чтобы передать деньги преступникам.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого просят истец Кондрашова Л.А., помощник Хамовнического межрайонного прокуратора адрес по доводам апелляционной жалобы (с учетом дополнений), апелляционного представления.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по адрес в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился, извещен, ходатайств об отложении судебного разбирательства не заявлял, в связи с чем, судебная коллегия сочла возможным рассмотреть дело в его отсутствие по ст. ст. 167, 327 ГПК РФ.

В силу ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Проверив материалы дела, заслушав представителя истца Кондрашовой Л.А. по доверенности ф.и.о, ответчика Полевого Д.И., представителя ответчика Полевого Д.И. по доверенности ф.и.о, обсудив доводы апелляционной жалобы (с учетом дополнений), апелляционного представления, возражений на апелляционную жалобу, возражений на апелляционное представление, заслушав заключение прокурора, судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене по следующим основаниям.

В силу ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 23 от 19 декабря 2003 года "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В силу ст. 330 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права. Неправильным применением норм материального права являются: неприменение закона, подлежащего применению; применение закона, не подлежащего применению; неправильное истолкование закона.

Такие обстоятельства судебной коллегией при рассмотрении апелляционной жалобы, апелляционного представления, установлены, в связи с чем, решение суда подлежит отмене с принятием нового решения об удовлетворении заявленных первоначальных исковых требований и отказе в удовлетворении заявленных встречных исковых требований.

Судом первой инстанции установлено и усматривается из материалов настоящего гражданского дела, что 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 фео (покупатель) заключен договор купли-продажи спорной квартиры. Сделка совершена сторонами в письменной форме, удостоверена нотариусом адрес фео

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 подписанному 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.

В обосновании доводов встречного искового заявления фио указывал на то, что при совершении договора продажи недвижимости от 19.07.2023 г. он проверил сведения ЕГРН в отношении приобретаемого объекта недвижимости, а также проверил дееспособность продавца Кондрашовой Л.А., которая на учете в психоневрологическом диспансере не состояла, перед подписанием договора купли-продажи была освидетельствована врачом-психиатром.

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

Разрешая спор в части исковых требований Кондрашовой Л.А., оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд пришел к выводу об отказе в их удовлетворении, поскольку отсутствуют основания, предусмотренные ст. ст. 178, 179 ГК РФ 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.

При этом суд исходил из того, что Кондрашовой Л.А. не представлено 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.

Также суд указал на то, что возбуждение 30.07.2023 г. в отношении неустановленных лиц уголовного дела, по которому Кондрашова Л.А. 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 ф.и.о. 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.

Разрешая спор в части встречных исковых требований Полевого Д.И., при установленных обстоятельствах, суд пришел к выводу об их удовлетворении в полном объеме, исходя из того, что приобретатель спорного имущества по возмездной сделке ф.и.о., 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 со ст.98 ГПК РФ с Кондрашовой Л.А. в пользу Полевого Д.И. подлежит взысканию госпошлина в размере сумма

Проверяя решение суда по доводам апелляционной жалобы (с учетом дополнений), апелляционного представления, судебная коллегия находит их заслуживающими внимания, поскольку судом первой инстанции в нарушение п. п. 1, 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, нарушены нормы материального и процессуального права.

В соответствии со ст. 2 Конституции РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства.

В соответствии с ч. 1 ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Согласно 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 с ч. 2 ст. 218 ГК 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество

В соответствии с ч. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии с ч. 3 ст. 433, ч. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Как следует из [п. 1 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).

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно [п. 1 ст. 168](#) ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#) или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно [п. 1 ст. 178](#) 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.

Заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку ([подп. 5 п. 2 ст. 178](#) ГК РФ).

По смыслу указанной [статьи](#), заблуждение может проявляться в том числе в отношении обстоятельств, влияющих на решение того или иного лица совершить сделку.

В подобных случаях воля стороны, направленная на совершение сделки, формируется на основании неправильных представлений о тех или иных обстоятельствах, а заблуждение может выражаться в незнании каких-либо обстоятельств или обладании недостоверной информацией о таких обстоятельствах.

Для разрешения споров, связанных с оспариванием сделки по мотиву ее заключения под влиянием заблуждения ([п. 1 ст. 178](#) ГК РФ), юридически значимым является содержание волеизъявления лица относительно решения заключить ее, представление о ее участниках, предмете и иных существенных условиях, достоверность сведений, из которых сторона исходила при принятии решений, а также характер действий иных участников сделки, повлиявший на волеизъявление лица. Указанные обстоятельства устанавливаются судом с

учетом условий ее заключения, поведения сторон, имевшейся у них информации, и иных обстоятельств возникновения спорных правоотношений в их совокупности.

Таким образом, по данному делу юридически значимым обстоятельством являлось выяснение судом вопроса о том, была ли направлена воля всех участников сделки на достижение одних правовых последствий, либо воля одной из сторон была искажена, а также установление обстоятельств, из которых исходила сторона при заключении сделки.

Заблуждение предполагается достаточно существенным, в случаях, предусмотренных [пунктом 2 статьи 178 ГК РФ](#).

Заблуждение в гражданском праве является правовым (юридическим) термином и не подлежит экспертной оценке.

Заблуждение может проявляться в том числе в отношении обстоятельств, влияющих на решение того или иного лица совершить сделку.

В подобных случаях воля стороны, направленная на совершение сделки, формируется на основании неправильных представлений о тех или иных обстоятельствах, а заблуждение может выражаться в незнании каких-либо обстоятельств или обладании недостоверной информацией о таких обстоятельствах.

В соответствии с [п. 1 ст. 179 ГК РФ](#) сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

В силу [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 в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Так судебной коллегией установлено, что 19.07.2023 г. между истцом Кондрашовой Л.А. (продавец) и ответчиком фео (покупатель) заключен договор купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: адрес.

Согласно п. 4 договора купли-продажи стоимость квартиры составила сумма. В соответствии с п. 4.1 договора, денежные средства в размере сумма, передавались покупателем продавцу путем перечисления в безналичной форме посредством использования безотзывного, покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

Сделка, совершена сторонами в письменной форме, удостоверена нотариусом адрес фео

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 фиио на счет Кондрашова 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 подписанному сторонами передаточному акту в течение 21 календарного дня с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Истец от подписания передаточного акта отказалась, квартиру не освободила.

Также в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции установлено, что 30.07.2023 г. Кондрашова Л.А. обратилась в ОМВД России по адресу с заявлением о преступлении, указав, что с 22.05.2023 по 11.07.2023 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.

Из объяснений, изложенных в исковом заявлении Кондрашовой Л.А., следует, что с мая 2023 года Кондрашовой Л.А. поступали телефонные звонки от сотрудников полиции и ЦБ РФ, которые сообщили, что некий фиио получил генеральную доверенность на распоряжение её денежными средствами и имуществом. По их рекомендации, с целью предотвращения мошенничества, она снимала денежные средства со своих счетов в банках и переводила на безопасные счета, указанные сотрудником ЦБ РФ. Чуть позже истцу позвонил фиио 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.

Спустя некоторое время, фиио прислал истцу контакты риэлторов, с которыми необходимо работать, так как они находятся под подозрением. Из предложенного списка, с истцом согласилась работать компания ООО «ОГРК-Центр».

На следующий день к Кондрашовой Л.А. приехал риэлтор, который представился фиио, он произвел рыночную оценку квартиры в сумма и указал, что за такую цену квартира будет продаваться от 4 месяцев и более, в связи с чем, предложил срочный выкуп квартиры за сумма (уменьшение стоимости цены квартиры на 30-40% от ее рыночной стоимости) и сообщил, что нашел инвестора Полевого Д.И.

При этом на сайте риэлторской компании ООО «ОГРК-Центр», сотрудником которого является ф.и.о., содержится объявление об условиях срочного выкупа, где указано, что срочный выкуп осуществляется в Москве и адрес, бесплатная оценка за 1 час, обременения любой сложности, до 90% рыночной стоимости и сумма за сопровождение сделки.

Согласно представленному в материалы дела отчету ООО «Бэст Оценка» № 2512 от 22.12.202, года об оценке квартиры общей площадью 53,6 кв.м., кадастровый номер 77:01:0001049:1642, расположенной по вышеуказанному адресу, на момент заключения договора купли-продажи, рыночная стоимость квартиры составила сумма.

Далее по инициативе риэлтора ф.и.о., подписание договора купли-продажи происходило у нотариуса с привлечением психиатра, который в свою очередь был допрошен в судебном заседании 12.01.2024 года, где пояснил, что давно знает и риэлтора ф.и.о. и нотариуса ф.и.о., так как периодически с ними работает. Кроме того, пояснил суду, что мотивы Кондрашовой Л.А. показались ему непродуманными, странными и он пытался переубедить Кондрашову Л.А., также сложилось впечатление, что цена квартиры ниже диапазона рынка. При этом психиатр, как врач не уточнил у Кондрашовой Л.А. о наличии у нее заболеваний, которые в свою очередь могли влиять на ее психическое и психологическое состояние.

Вместе с тем, врач-психиатр ф.и.о. дал свое заключение о том, что противопоказаний к участию в сделке с недвижимостью не будет при условии приобретения альтернативного жилья.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции, в судебном заседании 14.03.2024, судом допрошена в качестве свидетеля нотариус ф.и.о., которая пояснила, что сомневалась, понимает ли Кондрашова Л.А. последствия проводимой сделки, пыталась ее переубедить вместе с психиатром ф.и.о., также пояснила, что она (ф.и.о.) волновалась и хотела защитить Кондрашову Л.А., хотела взять ее измором.

Несмотря на вышеприведенные обстоятельства, сделка по продаже квартиры была удостоверена нотариусом ф.и.о.

Как следует из пояснений истца Кондрашовой Л.А., в момент совершения сделки, она не понимала значения своих действий, в связи с чем, по ходатайству стороны истца, определением суда от 04.04.2024 по-настоящему дела назначена судебная комплексная амбулаторная психолого-психиатрическая экспертиза.

Согласно выводам заключения комиссии экспертов от 11.06.2024 года № 993/а у Кондрашовой Л.А. на момент заключения договора купли-продажи квартиры от 19.07.2023 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 не обнаруживалось нарушения сознания, ориентировки, грубого интеллектуально-мнестического снижения, выраженных эмоционально-волевых нарушений, какой-либо психотической симптоматики (бред, 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) 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.

На 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 долгу» 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.

Выявлены 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 года.

Кроме того, в материалах дела имеется заключение комиссии экспертов от 22.05.2024 года № 916-6, которая проведена в рамках расследования уголовного дела, в рамках которого Кондрашова Л.А. является потерпевшей.

Комиссия экспертов пришла к выводу о том, что данные индивидуально-психологические и возрастные особенности, в рамках психического расстройства, установленного экспертами-психиатрами, лишали Кондрашову Л.А. способности, в юридически значимый период, осознавать происходящее, понимать характер и значение совершаемых в отношении нее противоправных действий, правильно воспринимать важные для дела обстоятельства, понимать направленность и смысловое содержание действий обвиняемых лиц, прогнозировать последствия собственных поступков в юридически значимый период и оказывать сопротивление обводняемым лицам.

По заключению экспертов-психиатров, Кондрашова Л.А. обнаруживает психическое расстройство, установленное врачами-психиатрами. Поэтому

действия Кондрашовой Л.А. в юридически значимых обстоятельствах обуславливались не механизмами психологического уровня, а психическими нарушениями.

По утверждению истца, реального намерения продавать свою квартиру у неё не было, данная сделка была совершена под влиянием заблуждения, возникшим в результате действий неустановленных лиц, которые убедили истца продать квартиру, якобы под контролем сотрудников МВД, для выявления и предотвращения мошенничества по продаже её квартиры по фальшивой доверенности.

Полученные от продажи квартиры денежные средства в размере сумма истец снимала частями и передавала курьерам в местах, указанных ф.и.о. Спустя некоторое время, с истцом связались сотрудники полиции и сообщили, что она общалась и передавала денежные средства мошенникам.

Впоследствии, спустя время после сделки, истец поняла, что в отношении неё совершено мошенничество, в связи с чем обратилась в полицию, где было возбуждено уголовное дело.

Исходя из изложенного и всех представленных по делу доказательств в совокупности с объяснениями сторон, свидетельскими показаниями, заключением судебной экспертизы, судебная коллегия приходит к выводу об обоснованности иска Кондрашовой Л.А. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: адрес, поскольку она не имела намерения продавать спорную квартиру, не осознавала природу сделки, под влиянием третьих лиц у истца сложилось неправильное представление об обстоятельствах совершения сделки и их последствиях, истец думала, что помогает правоохранительным органам в разоблачении мошенников и возвратит похищенные ранее денежные средства, не осознавая, что в результате сделки лишится права собственности на квартиру, которая является ее единственным местом жительства.

Кроме того, судебная коллегия, оценивая обстоятельства, при которых была совершена спорная сделка, считает необходимым обратить внимание на личностные характеристики истца, в частности, что Кондрашова Л.А., является одиноким пенсионером, не работает, другого жилья в собственности не имеет, каких-либо накоплений не имеет, состояние ее здоровья.

Разрешая требования истца Кондрашовой Л.А. о взыскании с нее денежных средств в размере сумма в пользу Полевого Д.И. судебная коллегия принимает во внимание разъяснения, содержащиеся в [п. 80](#) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", где прямо разъяснено, что при удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

Тем самым, в силу прямого предписания закона, в порядке применения правил о двусторонней реституции в рамках взаимосвязанных положений [ст.](#)

167, 179 ГК РФ, при возврате квартиры в собственность Кондрашовой Л.А. одновременно с феоА подлежат взысканию в пользу Полевого Д.И. денежные средства в размере сумма, полученные по данной недействительной сделке.

При этом судебная коллегия принимает во внимание, что в суде апелляционной инстанции представитель Кондрашовой Л.А. подтвердила возможность Кондрашовой Л.А. вернуть деньги, уплаченные за квартиру Полевому Д.И.

Поскольку основанием для регистрации по месту жительства Полевого Д.И. являлся договор купли-продажи квартиры по адресу: адрес, а договор купли-продажи квартиры признан недействительным, судебная коллегия приходит к выводу о снятии Полевого Д.И. с регистрационного учета по месту жительства по адресу: адрес.

Разрешая встречные иски требования Полевого Д.И. о признании его добросовестным приобретателем спорной квартиры, признании Кондрашовой Л.А. утратившей право пользования квартирой и выселении, в обоснование которых фео указывал на отсутствие оснований для сомнений в законности сделки, возмездность оспариваемой сделки, оплаты стоимости квартиры, продаваемой по срочному выкупу, не ниже рыночной, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 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.

Возможность признания лица добросовестным приобретателем в соответствии с действующим законодательством поставлена в зависимость от соблюдения всей совокупности условий, изложенных в п. 1 ст. 302 ГК РФ, а именно: добросовестный приобретатель должен доказать, что он не знал и не должен был знать о приобретении имущества у лица, которое не вправе было его отчуждать; истребуемая вещь приобретена им возмездно и выбыла из владения собственника либо лица, которому она была передана собственником во владение, по их воле.

Выбытие имущества из владения собственника помимо его воли является основанием для истребования такого имущества от добросовестного приобретателя.

В ходе судебного разбирательства установлено, что на момент заключения оспариваемой сделки у Кондрашовой Л.А. были выявлены 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 года. Указанные индивидуально-психологические и возрастные особенности лишали ее способности, в юридически значимый период, осознавать происходящее, понимать характер и значение совершаемых в

отношении нее противоправных действий, правильно воспринимать важные для дела обстоятельства, понимать направленность и смысловое содержание действий обвиняемых лиц, прогнозировать последствия собственных поступков в юридически значимый период и оказывать сопротивление обвиняемым лицам.

В данном конкретном случае воли Кондрашовой Л.А. на отчуждение принадлежащего ей имущества не имелось.

В соответствии с [п. 1 ст. 177 ГК РФ](#) 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.

Таким образом, основание недействительности сделки, предусмотренное в указанной норме, связано с пороком воли, то есть таким формированием воли стороны сделки, которое происходит под влиянием обстоятельств, порождающих несоответствие истинной воли такой стороны ее волеизъявлению, вследствие чего сделка, совершенная гражданином, находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, не может рассматриваться в качестве сделки, совершенной по его воле.

Следовательно, имущество, отчужденное лицом, не понимавшим значение своих действий и не способным руководить ими, может быть истребовано от добросовестного приобретателя независимо от факта его вселения в спорное жилое помещение и других обстоятельств.

В связи с чем судебная коллегия считает, что у Полевого Д.И. отсутствуют установленные законом признаки добросовестного приобретателя спорной квартиры, то есть отсутствует совокупность условий для признания его добросовестным приобретателем.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, судебная коллегия отклоняет как несостоятельные доводы истца по встречному иску о том, что он является добросовестным приобретателем квартиры, поскольку при заключении спорного договора купли-продажи квартиры он истребовал все необходимые для этого документы, удостоверился в том, что продавец квартиры действительно является ее собственником, обременений по квартире не было.

При изложенных обстоятельствах, встречные исковые требования Полевого Д.И. о признании его добросовестным приобретателем спорной квартиры удовлетворению не подлежат, как и не подлежат удовлетворению требования о прекращении права пользования жилым помещением Кондрашовой Л.А. и ее выселении.

Принимая во внимание вышеизложенное, судебная коллегия решение Хамовнического районного суда адрес от 30 сентября 2024 года отменяет, принимает новое решение, которым признает недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: адрес, от 19.07.2023, заключенный между Кондрашовой Л.А. и фео; прекращает право собственности Полевого Д.И. на квартиру, расположенную по адресу: адрес; признает право

собственности Кондрашовой Л.А. на квартиру, расположенную по адресу: адрес; снимает Полевого Д.И. с регистрационного учета по месту жительства по адресу: адрес; взыскивает с Кондрашовой Л.А. в пользу Полевого Д.И. денежные средства в размере сумма, полученные по данной недействительной сделке; в удовлетворении встречных исковых требований Полевого Д.И. о признании добросовестным приобретателем, прекращении права пользования жилым помещением, выселении отказывает в полном объеме.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Хамовнического районного суда адрес от 30 сентября 2024 года отменить.

Принять по делу новое решение.

Иск Кондрашовой Любови Александровны к Полевому Дмитрию Игоревичу о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании денежных средств, снятии с регистрационного учета, - удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: адрес, от 19.07.2023, заключенный между Кондрашовой Любовью Александровной и ф.и.о.

Прекратить право собственности Полевого Дмитрия Игоревича на квартиру, расположенную по адресу: адрес.

Признать право собственности Кондрашовой Любови Александровны на квартиру, расположенную по адресу: адрес.

Снять Полевого Дмитрия Игоревича с регистрационного учета по месту жительства по адресу: адрес.

Взыскать с Кондрашовой Любови Александровны в пользу Полевого Дмитрия Игоревича денежные средства в размере сумма

Решение является основанием для внесения в ЕГРН записи о праве собственности Кондрашовой Любови Александровны и погашения записи о праве собственности Полевого Дмитрия Игоревича на квартиру, расположенную по адресу: адрес.

В удовлетворении встречного иска Полевого Дмитрия Игоревича к Кондрашовой Любови Александровне о признании добросовестным приобретателем, прекращении права пользования жилым помещением, выселении – отказать.

Председательствующий:

Судьи:

Мотивированное апелляционное определение изготовлено в окончательной форме 26.02.2025