

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 февраля 2025 года

г. Воронеж

Ленинский районный суд г. Воронежа в составе:

председательствующего судьи Калининой Е.И.,
при секретаре Толкачевой Д.А.,
с участием старшего помощника прокурора Урывской К.В.,
с участием адвоката Дыбова Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Самариной Тамары Александровны к Власовой Любови Ивановне о признании договора недействительным, по встречному иску Власовой Любови Ивановны к Самариной Тамаре Александровне о признании добросовестным приобретателем, выселении и снятии с регистрационного учета,

УСТАНОВИЛ:

Самарина Тамара Александровна обратилась в суд с иском к Власовой Любови Ивановне о признании договора купли продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, расположенной по адресу: <адрес> недействительным, указывая в обоснование заявленных требований на следующие обстоятельства, что ДД.ММ.ГГГГ купила квартиру, расположенную по адресу: <адрес> с этого времени была зарегистрирована в квартире и проживала одна, поскольку дочери проживают отдельно.

Истец ссылается, что в настоящее время указанное жилье у нее единственное, она является пенсионером и инвалидом II группы, размер пенсии составляет № рублей.

В мае ДД.ММ.ГГГГ года истцу стало известно, что старшая дочь ФИО23, не имеет возможности работать. Истец через интернет нашла себе работу на сайте организации занимавшейся продажей и покупкой акций «Газпром» на аукционе.

Как указывает истец, она заполнила на этом сайте анкету и ей позвонил менеджер организации, представившийся как ФИО3 лично с которым она не встречалась, контакт был посредством телефона в мессенджере WhatsApp, это было ДД.ММ.ГГГГ. Он объяснил, что необходимо через интернет участвовать в аукционе на бирже, где осуществляется торговля акциями. На указание истца о том, что не знакома с такой деятельностью, он сказал, что у нее будет профессиональный наставник, который ее всему научит. Наставником стал, ранее не знакомый ФИО4, с которым также контакт был в WhatsApp. Он, действуя от имени истца, проводил какие-то денежные операции, принимал участие на аукционах, которые как он объяснил по телефону, проходили в прямом эфире в интернете. Пояснил, что все складывается удачно и денежные средства истца увеличиваются и в скором времени она их получит в качестве своего заработка. При этом он по видеосвязи демонстрировал истцу, как проходят торги на аукционе, произвел приятное впечатление, вел себя корректно. Участие истца в этой «работе» сводилось к выполнению указаний ФИО4, который говорил какие «кнопки» истец должна нажимать в телефоне.

В конце июня или начале июля ДД.ММ.ГГГГ позвонил истцу и сообщил, что она заработала очень крупную сумму, прислал сообщение от онлайн-Сбербанка, что на счет в

результате торгов на аукционе «поступила» очень большая сумма. Пояснил, что банк не может зачислить ее на счет, поскольку необходимы документы о продаже квартиры и перевода денежных средств с ее продажи. Истец указывает, что ничего не поняла, развелась, но ее успокоили и пояснили, что это легко решить, если выставить квартиру на продажу на «авито» по низкой цене, чтобы быстрее нашелся покупатель. Пояснили, что надо будет заключить с покупателем договор купли-продажи квартиры, зарегистрировать договор, получить деньги, предъявить в банке, а затем после поступления денежных средств на счет от торгов на аукционе, по обоюдному согласию с покупателем договор купли-продажи будет расторгнут, при этом покупателю необходимо будет выплатить неустойку. Все эти действия пообещал произвести сам. Самарина Т.А. ссылается, что у нее не было оснований не доверять ему, поскольку он произвел впечатление добросовестного, знающего и опытного специалиста. При этом убедил, что это обычная практика в таких делах, что ничего противозаконного в этом нет, что не придется выезжать из квартиры и прекращать регистрацию.

ДД.ММ.ГГГГ днем приехала Власова Л.И. с молодым человеком она представила его как своего сына ФИО9. Они посмотрели квартиру, сказали, что их все устраивает. В это же день они приехали вечером и подписали с Власовой Л.И. соглашение о задатке на сумму № руб., которые были передана ей наличными. Получение этой суммы подтвердила, подписав расписку, которая, как и соглашение о задатке заранее были напечатаны, привезла их с собой Власова Л.И. После их ухода позвонил ФИО4 уточнил о том подписано ли соглашение о задатке и получены ли денежные средства. Пояснил, что данные денежные средства могут находиться у истца, до подписания договора купли продажи и полного расчета.

ДД.ММ.ГГГГ между истцом и Власовой Л.И. был заключен договор купли-продажи квартиры, принадлежащей истцу. Денежные средства по данному договору были переведены на счет истца в Сбербанке, которые она в этот же день обналичила и передала по указанию ФИО4 курьеру,шедшему к ней домой. Истец указывает, что она была уверена в том, что договор купли продажи квартиры и денежные средства, полученные по договору поступят в банк, и она сможет их получить на свой счет всю сумму, которая ей причитается за участие в аукционе в чем ее убедил ФИО4 Денежные средства от продажи квартиры истец должна была вернуть Власовой Л.И. при переходе квартиры ей. Однако, до настоящего времени истец не получила от ФИО4 ни денежных средств от продажи акций, ни денежных средств от продажи квартиры. Также истец указывает, что ей стало известно, что он еще каким-то образом оформил на нее кредит на покупку автомобиля на сумму № руб. Власова Л.И. настаивает на освобождении квартиры, где проживает истец, поскольку это предусмотрено договором купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ

Истец указывает, что договор купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ заключила не понимая правовых последствий совершаемых действий, поскольку была введена в заблуждение разъяснениями ФИО4 об участии в торгах на бирже и реальной возможности получения заработанных денежных средств путем предоставления в банк документов о продаже квартиры и перечисления полученных денежных средств.

Ссылается, что в июне ДД.ММ.ГГГГ. почувствовала себя плохо, часто поднималось давление, почти не выходила из дома и даже не всегда слышала и понимала, что говорили окружающие, помимо прочего является инвалидом II группы, с ДД.ММ.ГГГГ г. страдает инсулинозависимой формой сахарного диабета, осенью ДД.ММ.ГГГГ г. находилась на стационарном лечении в больнице «Электроника», весной ДД.ММ.ГГГГ г. перенесла два ишемических инсульта (стационарное лечение в БСМП), с ДД.ММ.ГГГГ. состоит на учете в

Воронежском онкологическом диспансере, где неоднократно проходила стационарное лечение и была прооперирована по этому поводу, также были обнаружены ряд иных заболеваний, в феврале ДД.ММ.ГГГГ. перенесла короновирусную инфекцию, в октябре ДД.ММ.ГГГГ г. была проведена операция на два глаза.

С продажей акций на аукционах ранее никогда не занималась, в связи, с чем выполняла все рекомендации и указания назначенного наставника ФИО4, не имея никаких оснований не доверять ему и его начальнику ФИО5 (как его представил наставник), с которым несколько раз общались по видеосвязи. Только после того как Власова Л.И. и ее сын ФИО9 стали требовать, чтобы истец освободила квартиру и «начальник» ФИО4 перестал выходить на связь и переписка с ним была удалена из телефона, Самарина Т.А. поняла, что ее ввели в заблуждение. Указывает, что в случае если бы могла предположить такого рода развитие событий до заключения договора, то не совершила бы таких действий.

Осознав, что в отношении нее были совершены действия, которыми она была введена в заблуждение и заключила договор купли продажи квартиры обратилась в правоохранительные органы, где по ее заявлению было возбуждено уголовное дело, по которому признана потерпевшей.

На основании изложенного, Самарина Тамара Александровна обратилась в суд с настоящим иском, в котором просит признать недействительным с момента заключения договор купли продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный с Власовой Любовь Ивановной.

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ в протокольной форме к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора был привлечен Власов Евгений Александрович.

Истец в ходе судебного заседания уточнила исковые требования в части признания договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый номер № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между продавцом Самариной Тамарой Александровной и номинальным покупателем Власовой Любовью Ивановной, полностью недействительным, указывая, что сделка по продаже спорной квартиры была осуществлена под влиянием мошенников, у истца отсутствовало намерение продажи квартиры, она была уверена, что после оформления договора купли-продажи квартиры в кратчайший срок квартира будет ей возвращена и переоформлена обратно. Фактическая передача квартиры номинальному покупателю Власовой Л.И. не производилась, ключи от квартиры истцом ею не передавались, акт приема-передачи квартиры по договору купли-продажи между истцом и Власовой Л.И. не составлялся, в квартиру последняя не вселялась. На момент оформления договора купли-продажи и спустя еще несколько дней, до осознания того, что Самарину Т.А. обманули мошенники и, то что она лишилась единственного жилья, была уверена, что квартира переоформлена на другое лицо формально и никаких негативных последствий договор купли-продажи не несет. Когда истец поняла, что в результате действий мошенников осталась без жилья, обратилась с заявлением в полицию в результате было возбуждено уголовное дело №. В договоре купли-продажи была указана цена продажи квартиры № № рублей, цена не соответствует действительной стоимости квартиры, в действительности стоимость квартиры составляет от № до № рублей, о чем узнала только спустя несколько дней после совершения сделки, когда поняла, что стала жертвой мошенников и начала сама выяснять стоимость проданной квартиры. Цену квартиры при сделке предложил номинальный покупатель Власова Л.И. и ее сын, Власов Е.А., которые осознанно приобрели квартиру за цену, фактически не менее чем 30 % ниже ее действительной рыночной стоимости. Продажа квартиры по цене практически на 1/3 ниже ее действительной рыночной стоимости также является

основанием для признания договора купли-продажи недействительным, так как такая продажа нарушает законные права и интересы, и повлекла крайне неблагоприятные для последствия утрату единственного жилья и потерю всех денежных средств в результате мошеннических действий.

Представитель истца по ордеру адвокат Лебедева Н.А. в судебном заседании исковые требования поддержала, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика Власовой Любовь Ивановны по ордеру адвокат Дыбов Е.А. обратился в суд со встречным иском к Самариной Тамаре Александровне о признании Власовой Л.А. добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, выселить Самарина Т.А. из квартиры расположенной по адресу: <адрес> снять с регистрационного учета.

В обоснование требований указывает, что Власова Л.А. не признает заявленные исковые требования истца по первоначальному иску, полагает, что удовлетворение встречного иска исключает полностью или в части удовлетворение первоначального иска, поскольку Власова Л.И. считает, что она проявила разумную степень осмотрительности и заботливости, которая требовалась от нее при совершении подобного рода сделок, и имеет все признаки добросовестности приобретения, выражающегося в следующем: После выполнения ряда процедур, проверки квартиры на предмет отсутствия обременений, право притязаний третьих лиц, осмотра квартиры, Власова Л.И. подписала договор купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ с Самариной Т.А., данный договор прошел государственную регистрацию, переход права собственности был зарегистрирован в установленном законом порядке. Внесение записи о правах покупателя в ЕГРП в соответствии с п. 13 Постановления пленума Верховного суда РФ и Высшего Арбитражного суда РФ 20 Юг, № 10/22, абз 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП. Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи к покупателю подлежит государственной регистрации. Сделка по покупке квартиры была взаимной, цена соответствует состоянию квартиры, данное обстоятельство подтверждается договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому цена сделки составила 5 200 000 рублей, денежные средства продавцом были получены в полном объеме, денежные средства в размере № рублей перечислялись в безналичном порядке, задаток в размере № рублей передавался наличными, что подтверждается соглашением о задатке и распиской о получении задатка. Составление договора купли-продажи квартиры, перечисления в безналичной форме проходили через <данные изъяты>, на основании отдельного заключенного договора. После прохождения регистрации сделки с квартирой, ФИО7 зарегистрировала в вышеуказанной квартире своего сына- Власова Евгения Александровича. Продавец -Самарина Тамара Александровна, ДД.ММ.ГГГГ года рождения на момент заключения сделки продавцу фактически исполнялось ДД.ММ.ГГГГ, она перед заключением сделки ДД.ММ.ГГГГ прошла осмотр врачом психиатром КУЗ ВО «Воронежский областной клинический психоневрологический диспансер» согласно справке № от ДД.ММ.ГГГГ - на момент осмотра (ДД.ММ.ГГГГ) у Самариной Т.А., психических расстройств препятствующих заключению сделки не обнаружено. Власова Л.И. указывает, что ни с кем из лиц, о которых говорит Самарина Т.А., что ее якобы обманули она не знакома. Несмотря на то, что юридически Власова Л.И. является собственником квартиры лишена возможности пользоваться и владеть жилым помещением, продавец, отказывается выселиться из квартиры и отказывается сняться с регистрационного учета, как предусмотрено в условиях заключенного между договора, кроме того, продавец физически

мешает пользоваться купленной квартирой, не передает ключи, не вывозит свои вещи, не разрешает ставить свои замки.

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ в протокольной форме к производству суда принято встречное исковое заявление Власовой к Самариной Тамаре Александровне о признании Власовой Л.А. добросовестным приобретателем квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, выселить Самарина Т.А. из квартиры расположенной по адресу: <адрес> снять с регистрационного учета.

Истец в судебное заседание не явилась, о дате и времени слушания дела извещена в установленном законом порядке, причину неявки суду не сообщила, ходатайства об отложении судебного заседания не направила, после ознакомления с заключением судебной экспертизы, возражений относительно результатов не представила.

Представитель истца Лебедева Н.А. ознакомлена с заключением судебной экспертизы, возражений не представила, в судебное заседание не явилась.

Ответчик Власова Л.И. по первоначальному иску в судебное заседание не явилась, о дате и времени слушания дела извещена в установленном законом порядке, причину неявки суду не сообщила, просила рассмотреть в ее отсутствие, направила в суд своего представителя по ордеру адвоката Дыбова Е.А., который в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований истца по первоначальному иску, просил удовлетворить в полном объеме встречные исковые требования. Согласно письменным возражениям на первоначальный иск, указывает, что продавец –Самарина Т.А. перед заключением сделки ДД.ММ.ГГГГ прошла осмотр врачом психиатром КУЗ ВО «Воронежский областной клинический психоневрологический диспансер» согласно справке № от ДД.ММ.ГГГГ - на момент осмотра (ДД.ММ.ГГГГ) у Самариной Т.А., психических расстройств препятствующих заключению сделки не обнаружено, в связи осознавала свои действия при заключении договора купли продажи квартиры. (л.д. 66-67)

Третье лицо ФИО6 в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований по первоначальному иску, поддерживал позицию истца по встречному иску.

Суд, с учетом мнения лиц участничающих в деле, руководствуясь ст.167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося истца и ответчика по первоначальному иску.

Выслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, оценив все доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

Изучив материалы дела, а также материалы гражданского дела, уголовного дела №, выслушав пояснения лиц, участничающих в деле, заключение старшего помощника прокурора Урывской К.В., полагавшего, что встречные исковые требования подлежат удовлетворению, а первоначальные исковые требования удовлетворению не подлежат.

С учетом требований части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту 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.

В силу статьи 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, ее статьями 1, 8 (часть 2), 18, 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1), в Российской Федерации как правовом государстве каждый вправе иметь в собственности имущество, включая жилое помещение, владеть, пользоваться и распоряжаться им на основе принципов юридического равенства и справедливости, свободы экономической деятельности, в том числе свободы договора, защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности; при этом право собственности и свобода договора как необходимые элементы конституционного статуса личности, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно Конституции Российской Федерации право собственности и иные имущественные права гарантируются посредством права на судебную защиту (статья 46, часть 1), которая в силу ее статей 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (часть 3) должна быть полной и эффективной, отвечать критериям пропорциональности и соразмерности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - собственников, кредиторов, должников; возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, не иметь обратной силы и не затрагивать существо, основное содержание данных конституционных прав; сама же возможность ограничений и их характер должны обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей.

Судом установлено и сторонами не оспорено, что Самарина Тамара Александровна ДД.ММ.ГГГГ г.р., зарегистрирована и проживает по адресу: <адрес>, согласно справке о зарегистрированных лицах <данные изъяты>» от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 12)

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО16, ФИО17, действующего с согласия ФИО16 и Самариной Т.А. был заключен договор, согласно которому ФИО16 и ФИО17 на основании постановления <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ за № продали, а Самарина Т.А. купила трехкомнатную квартиру состоящую из общеполезной площади № кв.м., в том числе жилой № кв.м., находящуюся по адресу: <адрес>. (л.д. 14)

Право собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, площадью № кв.м., на № этаже, кадастровый номер: № принадлежало истцу на основании договора от ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенного нотариусом <адрес> реестровый номер №, зарегистрированного в БТИ <адрес> и передано по акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ о чем в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ сделана запись регистрации №, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 13)

Согласно кадастровому паспорту квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью № кв.м., кадастровый номер: №, кадастровая стоимость квартиры составляет № руб. (л.д. 15-16)

Материалами дела подтверждается, что ДД.ММ.ГГГГ Самарина Т.А., проживающая по адресу: <адрес> (продавец) и Власова Л.И., проживающая по адресу: <адрес> <адрес> (покупатель) заключили соглашение о задатке, согласно п. 1 которого покупатель передал, а продавец получил задаток в размере № руб. в обеспечении выполнения обязательств по заключению договора купли продажи №, расположенной на № этаже дома № по адресу:

<адрес>, принадлежащей продавцу на праве собственности на основании договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 17-20)

Согласно п. 1.2. сумма, оговоренная в п. 1.1. передается покупателем продавцу в счет оплаты за вышеуказанную квартиру общей суммой № руб. и включается в стоимость оплаты за квартиру покупателем по договору купли продажи с продавцом. Полная стоимость квартиры, которая будет указана в договоре купли продажи квартиры является № руб.

Факт получения продавца Самариной Т.А. в счет задатка денежных средств в размере № руб. для обеспечения сделки купли продажи квартиры по адресу: <адрес>, подтверждается распиской о получении денежных средств от ДД.ММ.ГГГГ, (л.д. 58) в соответствии с условиями соглашения сумма задатка входит в цену отчуждаемого имущества.

Продажа квартиры была совершена путем обращения в банк, где сопровождение сделки осуществлялось путем использования сервиса ДомКлик.

ДД.ММ.ГГГГ между Самариной Т.А. ДД.ММ.ГГГГ г.р. уроженки <адрес> (продавец) и ФИО7 ДД.ММ.ГГГГ г.р. уроженки: <адрес> (покупатель) заключен договор купли продажи, согласно п. 1.1. которого продавец продал, а покупатель купил в собственность недвижимое имущество – <адрес> общей площадью № кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый №. (л.д. 23)

Как усматривается из п. 2.1. договора, квартира оценивается сторонами настоящего договора в № рублей, цена является окончательной и изменению не подлежит.

Расчеты по сделке купли-продажи объекта в сумме № руб., между покупателем и Продавцом проведены на дату подписания Договора.

Согласно п. 2.2.2. расчеты по сделке купли-продажи объекта в сумме № руб., производятся в следующем порядке:

Сторонами согласно, что в соответствии с п. 2.2.2.1. расчеты по сделке купли-продажи объекта производятся с использованием номинального счета <данные изъяты>

Перечисление оставшейся части денежных средств продавцу в счет оплаты объекта осуществляется <данные изъяты>, по поручению покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на объект к покупателю, по следующим реквизитам: получатель – ФИО2

Согласно п. 2.2.2.1.2. Перечисление оставшейся части денежных средств продавцу в счет оплаты стоимости объекта осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения <данные изъяты> информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на объект, указанный в п.1 договора, к покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ДД.ММ.ГГГГ между Власовой Л.И. «заказчик1» (плательщик) и Самариной Т.А. (продавец) был заключен договор №, в соответствии с п. 1. которого ДомКлик: предоставляет клиентам право использования <данные изъяты>. ЦифровойСтандарт — удалённый доступ через интернет, оплачивает госпошлину от имени и за счёт Заказчика 1 (плательщика) (Поручение); оказывает комплекс услуг по оформлению электронной подписи (УКЭП), размещению Денежных средств на Номинальном счёте и их перечислению в рамках расчетов по ДКП (Услуги) на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГг. между Клиентами по объекту недвижимости, адрес: г <адрес>, кадастровый

номер: №. (п. 2) Номинальный счёт №, был открыт <данные изъяты> в <данные изъяты>. (п. 3) (л.д. 47-48)

Стоимость услуг по сопровождению сделки согласно п. 4 договора № составляет № руб.

В соответствии с п. 6 для оказания услуг, заказчик 1 (плательщик) перечислить на номинальный счет денежных средств в сумме № руб. в день заключения договора.

Согласно п. 7 Домклик обязуется перечислить Денежные средства с Номинального счёта на банковский счёт Продавца (каждого из Продавцов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты (в зависимости от того, что наступит позднее и при выполнении всех условий): Получения <данные изъяты> сведений из ЕГРН, подтверждающих: регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости, регистрацию ипотеки в силу закона в пользу Банка, в случае приобретения Объекта недвижимости по ДКП с использованием кредитных средств Банка, по реквизитам: продавца № в размере № рублей. (п. 8)

Как следует из материалов дела, покупатель ФИО7 выполнила условия сделки, перечислив ДД.ММ.ГГГГ денежные средства <данные изъяты> в размере № руб. с назначением платежа оплата за объект недвижимости по ДКП от ДД.ММ.ГГГГ по договору № от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается квитанцией от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 53)

ДД.ММ.ГГГГ ООО «Домклип» исполняя обязательства по договору № от ДД.ММ.ГГГГ перечислило денежные средства, полученные от Власовой Л.И. в размере № руб. на счет Самариной Т.А. с назначением платежа оплата по ДКП от ДД.ММ.ГГГГ за Власову Л.И. для Самариной Т.А. на р/с № по платежному поручению № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 49,52)

На основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Самариной Т.А. (продавец) и Власовой Л.И. (покупатель), зарегистрировано право собственности Власовой Любовь Ивановны ДД.ММ.ГГГГ г.р. на <адрес>, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый номер: № о чем в ЕГРН составлена запись о государственной регистрации № от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается выпиской из ЕГРН по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 61-64)

Истец по первоначальному иску указывает, что договор купли продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ был заключен последней в результате введения ее в заблуждение относительно отчуждения, принадлежащего ей объекта недвижимости квартиры, расположенной по адресу: <адрес> связи, с чем данный договор подлежит признанию недействительным.

По данному факту, ДД.ММ.ГГГГ Самарина Т.А. обратилась в ОП № 8 УМВД России по г. Воронежу с заявлением о совершении в отношении нее мошеннических действий, указывая, что в период времени с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ неустановленное лицо, находясь в неустановленном месте, путем обмана и злоупотребления доверием под предлогом участия в торгах и покупки акций «Газпром», представившись сотрудником «Газпром», совершило хищение денежных средств принадлежащих ей на общую сумму № рублей.

Следователь отдела по расследованию преступлений на территории Ленинского района СУ УМВД России по г. Воронеж, младший лейтенант юстиции ФИО18, рассмотрев материал проверки КУСП № от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированные в ОП № 8 УМВД России по г. Воронежу по факту мошеннических действий в отношении Самариной Т.А. ДД.ММ.ГГГГ вынес постановление о возбуждении уголовного дела № по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ. (л.д. 101)

ДД.ММ.ГГГГ следователем отдела по расследованию преступлений на территории Ленинского района СУ УМВД России по г. Воронеж вынесено постановление о признании Самариной Т.А. потерпевшей. (л.д. 103)

В рамках возбужденного уголовного дела ДД.ММ.ГГГГ у Самариной Т.А. были отобраны объяснения, согласно которым последняя указывала, что в начале июня ДД.ММ.ГГГГ. в интернете искала подработку на дому в сфере торговли акциями. На одном из сайте в интернете, точный сайт не помнит нашла подходящую вакансию, после чего там же заполнила анкету. После этого позвонил мужчина с номера №, представился менеджером и предложил работу на дивидендах. Истец согласилась ей пояснили, что связается наставник, который будет обучать. После этого, с этого же номера телефона в мессенджере WhatsApp связался ФИО8, который пояснил, что от нее требуется только нажимать на то, что он будет говорить, якобы на бирже покупали акции, после чего их продавали. Но для того, чтобы попасть на биржу нужен был первоначальный взнос в сумме № руб. Истец согласилась, так как были личные сбережения. Далее ФИО8 пояснил, что придет девушка по имени Алена, которой нужно передать деньги примерно через пару дней, около 09 ч. 00 мин. пришла девушка забрала № рублей. Далее ФИО8 сказал, что получил деньги, пояснил, что нужно приобрести квоту, для участия в торговле, а для этого нужно еще передать, денежные средства в сумме № рублей, истец согласилась. Средства были из своих личных сбережений. Через некоторое время истец решила добавить к той сумме еще № рублей из своих личных сбережений, денежные средства так же передавала нарочно. Далее он пояснил, что можно еще добавить денежные средства, что бы прибыль была еще больше, для этого мне нужно в банке <данные изъяты> взять кредит. В начале июня ДД.ММ.ГГГГ. истец взяла кредит в банке <данные изъяты> на сумму № руб., которые передала, нарочно девушке курьеру. Выплаты денежных средств так и не поступили, тогда поняла, что это мошенники, ущерб причинен в особо крупном размере на сумму № руб. (л.д. 104-106)

Согласно протоколу допроса от ДД.ММ.ГГГГ Самарина Т.А. дополнила ранее данные пояснения, из которых следует, что ДД.ММ.ГГГГ. на основании договора купли-продажи заключенного с Власовой Л.И. ДД.ММ.ГГГГ г.р. зарегистрированной по адресу <адрес> была продана принадлежащая ей квартира, расположенная по адресу <адрес> кадастровый номер №. Согласно вышеуказанного договора через сервис «Дом-Клик» была оформлена сделка, по которой на счет в Сбербанке были перечислены денежные средства № руб., а также Власова Л.И. передала нарочно № руб. на основании соглашения о задатке. Объявление о продаже квартиры размещалось на сайте АвтоВ.ру наставником (ФИО8), который помогал при торговле акциями на бирже. Звонки по объявлению о продаже квартиры поступали на номер телефона как Самариной Т.А., так и его. ДД.ММ.ГГГГ позвонил ФИО8 и сказал, что приедет покупатель квартиры, в этот же день приехала Власова Л.И. со своим сыном, они посмотрели квартиру, сказали, что им все понравилось и уехали. После чего предварительно позвонив и договорившись на 19 часов 00 минут ДД.ММ.ГГГГ Власова Л.И. со своим сыном приехали домой, было подписано соглашение о задатке от ДД.ММ.ГГГГ б/н был передан задаток за квартиру в размере № руб. ДД.ММ.ГГГГ позвонила Власова Л.И. и сообщила что на ДД.ММ.ГГГГ назначена сделка о купли-продажи квартиры по адресу <адрес>, после чего ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор купли-продажи квартиры, после регистрации сделки в Росреестре на счет № открытый в <данные изъяты> была переведена сумма № рублей, которые она обналичила в кассе филиала ПАО «Сбербанк» расположенного по адресу <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ, с ней связался ФИО8 и сказал вечером приедет курьер и она должна ему передать № рублей, для того чтобы банк выдал ту сумму, которую заработала на бирже. После чего, вечером в период с 17.00 часов до 19.00 часов ДД.ММ.ГГГГ приехала курьер,

которая ранее уже приезжала за деньгами. ФИО8 сказал, что её зовут Алёна, и у входа в подъезд передала ей вышеуказанную сумму наличными, после чего позвонил ФИО8, которому она сообщила, что передала деньги, он сказал, что получил. В последующем связывалась с ФИО8, он сообщил, что деньги ему больше не нужны и что деньги скоро будут выведены на ее счет. Сумма причиненного мне ущерба в особо крупном размере составила № рублей.

В рамках уголовного дела в качестве свидетеля следователем отдела по расследованию преступлений на территории Ленинского район СУ УМВД России по г. Воронежа была допрошена покупатель квартиры Власова Л.И., согласно протокола допроса от ДД.ММ.ГГГГ, последняя пояснила, что примерно ДД.ММ.ГГГГ продала принадлежащий ей жилой дом в <адрес>, а также ранее был продан гараж. После чего искала квартиру в Воронеже в центре города и нашла объявление на сайте Авито.ру, где продавалась квартира, расположенная по адресу: <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ сын позвонил через сайт Авито.ру продавцу, и они сразу не договорились о встрече. ДД.ММ.ГГГГ договорились о встрече в полдень, приехали к Самариной Т.А., как потом стало известно, посмотрели квартиру, она понравилась и стали договариваться о сделке. Самарина Т.А. вела себя спокойно, затем пообщались с ней, она сказала, что её устроит только быстрая сделка без ипотеки, при наличии всех денежных средств сразу. Так как ей нужно купить в <адрес> квартиру, рядом со своими родственниками, которые намерены за ней ухаживать, пояснив, что дочки её обидели, а жить в Воронеже она не может, так как никого здесь нет и она больна. Примерно в 15 часов позвонила сыну Власову Е.А. и попросила внести задаток. Сын согласился и сказал что часов в 19 часов поедут к Самариной Т.А. отдать задаток. Примерно в 19 часов ДД.ММ.ГГГГ в квартире Самариной Т.А. передали ей задаток в сумме № рублей, о чем составили соглашение и начали подготовку документов к сделке. Самарина Т.А. просила быстрее, так как ей необходимы были деньги для приобретения квартиры в Калуге. Пояснили, что сделку совершим через Сбербанк. ДД.ММ.ГГГГ сын съездил с Самариной Т.А. в областной психоневрологический диспансер, где её освидетельствовали, о чем имеется заключение. Она сама согласилась на освидетельствование, хотели убедиться в её здоровье и не хотели каких-либо проблем. Самарина Т.А. сама настаивала на быстром совершении сделки. ДД.ММ.ГГГГ в помещении Сбербанка оформили сделку о продаже квартиры. ДД.ММ.ГГГГ было зарегистрировано право собственности в Росреестре на указанную квартиру. Самарина Т.А. перечислила № рублей. Договорились что в течении двух недель она освободит квартиру, были доброжелательные отношения. За это время переписывались в мессенджере. Примерно 30 июля позвонила Самариной Т.А. для того, чтобы узнать как движется переезд в Калугу, она ответила, что её обманули и похитили принадлежащие ей денежные средства. В этот же день встретились с ней. Она начала рассказывать об обмане и что не может никуда переехать, сказала, что вернет деньги, просила признать сделку недействительной, оставить её у себя дома, с чем согласились. Потом она перестала общаться, вроде находилась в больнице. Как следует при проведении допроса Власова Л.И. предупреждена об уголовной ответственности за отказ от дачи показаний по ст. 308 УК РФ и за дачу заведомо ложных показаний по ст. 307 УК РФ. (л.д. 118-120)

Из материалов дела следует, что постановлением следователя ОРП на территории Ленинского района СУ МВД России по г. Воронежу лейтенанта юстиции ФИО19 от ДД.ММ.ГГГГ. в рамках уголовного дела было назначено проведение экспертизы по материалам уголовного дела в отношении потерпевшей Самариной Т.А. на разрешение перед экспертом были поставлены следующие вопросы: Страдала ли Самарина Т.А. в период времени, когда в отношении нее было совершено преступление, психическим расстройством, которое делало ее неспособной в тот период в полной мере осознавать

фактический характер своих действий (бездействий) либо руководить ими? Страдала ли Самарина Т.А. в прошлом и страдает ли в настоящее время психическим расстройством и если да, то каким? Имеется ли в настоящее время у Самариной Т.А. психическое расстройство и может ли она правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для дела и давать о них показания.

ДД.ММ.ГГГГ комиссией <данные изъяты> было составлено мотивированное сообщение о невозможности дачи заключения судебно-психиатрической комиссии экспертов в амбулаторных условиях №, согласно выводам для уточнения диагноза и решения экспертных вопросов Самарина Т.А. нуждается в направлении на стационарную судебно-психиатрическую экспертизу.

ДД.ММ.ГГГГ психологом-экспертом составлено заключение по результатам экспериментально-психологического исследования Самариной Т.А. 1955 г.р. при экспериментально-психологическом исследовании использовались психодиагностические методы и методики: клинико-психологическая беседа, наблюдение, «Заучивание 10 слов», «Понимание условного смысла пословиц, поговорок», «Исключение 4 лишнего предмета», «Сравнение понятий», «Кубики Кооса», тест на внушаемость, тест Люшера, а также анализ анамнестических данных и материалов уголовного дела. Испытуемая вступает в контакт, в процессе исследования несколько напряжена, на вопросы отвечает в плане заданного. Эмоции маловыразительны. Цель проводимой экспертизы понимает. Себя оценивает психически здоровой. Характеризует себя как добрую, общительную. Рассказывая о себе, говорит, что живет одна, помогают ей знакомые и подруги, её дочери живут в <адрес> (<они меня бросили>). При этом с умилением рассказывает о внучке, подчеркивает, что приезжала в Москву помочь дочери ухаживать за новорожденной. Отмечается тугоподвижность, вязкость мышления с обстоятельностью, персеверациями; речевые стереотипии (в беседе неоднократно повторяет: «пришла война и у дочери нет работы, а внучечку надо кормить, кашку варить, одевать её»). Рассказывая о ситуации указывает, что хотела помочь детям, «внученьке», в связи с этим искала в интернете работу. Неоднократно подчеркивает, что живет на пенсию, денег нет. С аффективной охваченностью говорит, что свои накопления не стала передавать дочери, а заплатила для «выхода на биржу, участия в торгах» потому, что «без денег тебя на работу никто не возьмет». Суждения отличаются непоследовательностью, поверхностностью, с переоценкой. Говорит, что в должности нотариуса работать ей было сложно, а дистанционно на бирже — легко («на кнопочки нажимать», «листок нам показывали, я выбирала, где выгоднее»). С гордостью заявляет, что участвовала в аукционах на английской бирже («а что здесь такого, на кнопочки нажимала, наставник помогал»). О ситуации с продажей квартиры рассказывает аналогично материалам уголовного дела («хотела быстрее вывести свою прибыль», «фиктивно продам квартиру банк увидит, что мне негде жить и переведет деньги», «это такая схема, так все делают»). Высказывает обвинения в адрес покупателя квартиры и его матери, считает, что они заодно с мошенниками. Словарный запас достаточный, однако испытывает выраженные затруднения при подборе нужного слова. Инструкции усваивает сразу, но не всегда удерживает их, требуются дополнительные уточнения. При предъявлении экспериментальных заданий продуктивность выполнения заданий снижена в связи с трудностями сосредоточения и переключения внимания, трудностями их удержания, ослабленным контролем над мыслительными операциями, недостаточной способностью к самостоятельной работе со стимульным материалом, а также трудностями концентрации и переключения внимания, утомляемостью испытуемой. Мнестические процессы с тенденцией к снижению. Объем непосредственного запоминания в пределах допустимой нормы, отмечается невысокая продуктивность удержания заученной информации. Кривая

запоминания имеет вид: 3-5-7-5-7 отсрочено воспроизводит 3 слова, из 10 предложенных. При исследовании мыслительной деятельности отмечается конкретность, обстоятельность, ригидность, облегченности суждений, неспособность выделить главное, удержать нужную информации и значимые детали в памяти и центре внимания. При выполнении заданий на пространственное конструирование (кубики Кооса) у подэкспертной недостаточность аналитико-синтетической деятельности функций планирования, прогноза и интеллектуального контроля. Он способна осмысливать значимые элементы образца и сконструировать их однако целостную картину из деталей собрать затрудняется, не фиксирует допускаемые ошибки, теряется при неудачах. При указании на ошибки подэкспертная дезорганизуется, стремится их исправить, однако переходит на низшие способы интеллектуальных действий - метод случайна перебора. Условный смысл распространенных пословиц и метафор» подэкспертная в целом передает, однако при этом часто обнаружите смысловую нечеткость, совмещение абстрактного и буквального. Личность характеризуется сниженной способность дифференцированной и содержательной оценке собственной личности сензитивностью, обидчивостью, аффективной ригидностью, склонность фиксации на негативных переживаниях, легкостью возникновения реакций тревоги в субъективно сложных ситуациях. Отмечаются раздражительность вспыльчивость, недостаточность прогностических и критически способностей в отношении собственного поведения.

ДД.ММ.ГГГГ следователем ОРП на территории Ленинского района СУ УМВД России по г. Воронежу лейтенантом юстиции ФИО19, рассмотрев материалы уголовного дела № вынесено постановление о приостановлении предварительного следствия в связи с не установлением лица, подлежащего привлечению в качестве обвиняемого.

Настоящая сделка оспаривается истцом по основаниям притворности, обмана, кабальности и заключения путем введения в заблуждение со стороны неустановленных лиц.

Суд, оценив все представленные доказательства, приходит к следующему.

В силу части 2 статьи 56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Под достаточностью доказательств понимается такая их совокупность, которая позволяет сделать однозначный вывод о доказанности или о недоказанности определенных обстоятельств.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона

с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

При этом для признания факта злоупотребления правом при заключении сделки должно быть установлено наличие умысла у обоих участников сделки (их сознательное, целенаправленное поведение) на причинение вреда иным лицам. Злоупотребление правом должно носить явный и очевидный характер, при котором не остается сомнений в истинной цели совершения сделки.

С целью квалификации спорной сделки в качестве недействительной, совершенной с намерением причинить вред другому лицу суду необходимо установить обстоятельства, неопровергимо свидетельствующие о наличии факта злоупотребления правом со стороны контрагента, выразившегося в заключении спорной сделки.

Сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Исходя из смысла пункта 3 статьи 154 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) обязательным условием совершения двусторонней (многосторонней) сделки, влекущей правовые последствия для ее сторон, является наличие согласованной воли таких сторон.

Таким образом, действия стороны гражданско-правовых отношений могут быть признаны совершенными по ее воле только в случае, если такая воля была детерминирована собственными интересами и личным усмотрением указанной стороны.

На основании положений статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Правом оспорить сделку по основанию, предусмотренному пунктом 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации наделен сам гражданин, совершивший сделку в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, либо иные лица, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Из буквального толкования приведенной нормы права следует, что лицо, оспаривающее сделку, должно доказать наличие субъективного права, которое было нарушено заключением оспариваемой сделки, выдачей оспариваемой доверенности.

Истец указывает, что не осознавала совершаемые действия по продаже квартиры, ввиду состояния здоровья, представила в обоснование справку <данные изъяты> № о том, что с Д.ММ.ГГГГ ей повторно установлена инвалидность II группы по общему заболеванию, бессрочно, (л.д.11) указывала, что находилась на амбулаторном приеме в «Сурдологопедическом центре» в <данные изъяты> ДД.ММ.ГГГГ с диагнозом выраженная дисфункция супратенториального уровня с нарушением оптомоторных и

вестибулоспинальных путей. Тонический компонент нистагма-признак ликвородинамических нарушений. Двухстороння нейросенсорная тугоухость, (л.д. 24) с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ находилась в <данные изъяты> с диагнозом рак правой молочной железы для оперативного лечения по плану ЛКК ДД.ММ.ГГГГ операция –Мастэктомия, что подтверждается справкой <данные изъяты>, (л.д. 25) ДД.ММ.ГГГГ поступила в ГБУЗ «Городская клиническая больница № <данные изъяты>» с диагнозом короновирусная инфекция, вызванная вирусом COVID-19, (л.д. 28) в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ находилась в урологическом отделении, согласно выписному эпикризу <данные изъяты>, согласно выписке из медицинской карты стационарного больного, (л.д. 29-30) согласно выписке из амбулаторной карты центра клинической офтальмологии от ДД.ММ.ГГГГ Самариной Т.А. был диагностирована «Глаукома, неполная осложненная катаракта, гиперметропия средней степени. (л.д. 32)

Однако, указанные диагностированные заболевания Самариной Т.А. не свидетельствуют о наличии у нее психологических отклонений, в силу не понимания значения своих действий, сам факт нахождения на лечении также не указывает на отсутствие понимания действительности, кроме того в материалы дела представлен период нахождения на лечении с ДД.ММ.ГГГГ г. по ДД.ММ.ГГГГ г., в то время когда договор купли продажи был заключен в ДД.ММ.ГГГГ г. Также диагнозы, с которыми Самарина Т.А. была госпитализирована, не связаны с отсутствием возможности осуществления мыслительной деятельности. Из представленных медицинских документов не следует наличие у Самариной Т.А. психических расстройств препятствующих заключению сделки.

Также истец в материалы дела представила заключение специалиста-психолога № 148/24 от 13.09.2024 г. <данные изъяты>, составленное на основании личного обращения Самариной Т.А. ДД.ММ.ГГГГ г.р. с целью выявления ее индивидуально-психологических особенностей. (л.д. 81-92)

Согласно выводам указанного заключения следует, что у Самариной Т.А. ДД.ММ.ГГГГ г.р. в настоящее время обнаруживается высокая степень внушаемости, а также индивидуально-психологические особенности, которые способствуют формированию и развитию у нее повышенной внушаемости, а именно: общительность, чувствительность к одобрению окружающих, впечатлительность, импульсивность, уступчивость, значимость, эмоционально ярких межличностных контактов, развитое чувство долга и ответственности, низкие тревожность, проницательность и подозрительность, склонность к романтизму, сопереживанию, подчиняемость и конформность, дружелюбие, альтруизм, художественный тип восприятия и переработки информации и др. Это выражается в том, что потерпевшая Самарина Т.А. недостаточно чувствительна к угрозе и часто некритично оценивает окружающих людей и ситуации, слабо умеет анализировать мотивы партнера по общению, идеализирует его, доверчива, стремится угодить и идти на компромисс, считает себя обязанной помогать, проявлять милосердие, имеет выраженную потребность производить приятное впечатление и быть в центре внимания, что значительно снижает ее способность сопротивляться внешнему воздействию (убеждению, внушению, давлению и т.п.) со стороны окружающих людей, в особенности-авторитетных. Данные личностные черты могли обостряться в силу органических расстройств и соматических заболеваний, если сообщения об этом потерпевшей подтверждаются медицинской документацией. Кроме того, у Самариной Т.А. выявлен сниженный фон настроения, повышенная тревожность, нарушения сна и аппетита, что может выступать признаками депрессии как ответной психической реакции на произошедшее с ней. Для более подробного и информативного заключения об индивидуально-психологических особенностях Самариной Т.А., определяющих ее поведение в том числе на момент совершения в отношении нее противоправных действий, рекомендовано проведение судебной психологической

экспертизы, предполагающей более развернутую психодиагностику личности потерпевшей и анализ всех материалов уголовного дела.

Судом не принимается представленное заключение специалиста-психолога № 148/24 от 13.09.2024 г. <данные изъяты>, поскольку индивидуально-психологические особенности Самариной Т.А. устанавливались на период рассмотрения дела, а не на дату заключения спорного договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ

Кроме того, в рамках уголовного дела №, возбужденного на основании заявления Самариной Т.А. истец собственноручно написав заявление ДД.ММ.ГГГГ отказалась от назначения в отношении нее стационарной психолого-психиатрической экспертизы. (л.д. 137).

В судебном заседании стороне истца разъяснялось право на заявление ходатайства о назначении стационарной судебной психиатрической экспертизы, с целью определения ее состояния на момент совершения оспариваемой сделки, однако такое ходатайство заявлено не было.

Таким образом, суд принимает во внимание, что после заключения соглашения о задатке от ДД.ММ.ГГГГ в обеспечении выполнения обязательств по заключению договора купли продажи, до заключения спорного договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ, у Самариной Т.А. согласно медицинского заключения № № от ДД.ММ.ГГГГ врача-психиатра <данные изъяты>» на момент осмотра, т.е. на ДД.ММ.ГГГГ психических расстройств не обнаружено. (л.д. 51)

В связи, с чем суд приходит к выводу, что Самарина Т.А. при заключении договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ осознавала свои действия и психологических отклонений не имела.

В силу пункта 2 статьи 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

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

Как следует из разъяснений абзаца 2 статьи 99 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (пункт 2 статьи 179 ГК РФ).

Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман (абзац 3 статьи 99 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25).

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 (пункт 2 статьи 179 ГК РФ).

Как указано в пункте 1 статьи 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.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 178 ГК РФ, заблуждение предполагается достаточно существенным, если сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные; в отношении природы сделки; в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой; в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (пункт 2 статьи 178 ГК РФ)

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной (пункт 3 статьи 178 ГК РФ)

Из данных положений следует, что обман является результатом умышленного поведения, в том числе в виде умолчания о значимых обстоятельствах, которое повлияло на решение потерпевшего о заключении сделки. При этом потерпевший может осознавать характер сделки, однако намерение совершить ее явились результатом неправомерных действий.

В свою очередь заблуждение при совершении сделки означает, что лицо имеет не соответствующее действительности представление о предмете сделки, ее участниках, а также об обстоятельствах, повлиявших на ее заключение. При этом такое заблуждение может являться следствием как поведения сторон, в том числе неумышленного, так и иных обстоятельств, повлиявших на заключение сделки и ее существенные условия.

При этом по смыслу подпункта 5 пункта 2 статьи 178 ГК РФ, 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 обмана (пункт 2 статьи 179 ГК РФ) или заблуждения (пункт 1 статьи 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.

В силу пункта 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации и с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 99 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной

связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман.

В силу пункта 3 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. При этом по мотиву кабальности не может быть оспорена сделка, заключенная вследствие неосмотрительного поведения потерпевшего, незнания рыночной конъюнктуры либо экономического просчета потерпевшего.

По смыслу закона для признания сделки кабальной необходимо установить совокупность следующих условий: стечение тяжелых обстоятельств для потерпевшего; явно невыгодные для потерпевшего условия для совершения сделки; причинная связь между стечением у потерпевшего тяжелых обстоятельств и совершением им сделки на крайне невыгодных для него условиях; осведомленность другой стороны о перечисленных обстоятельствах и их использование к своей выгоде.

В качестве фактических обстоятельств дела Самарина Т.А. указывает на то, что является пожилым человеком и, что ни при подписании договора, ни в дальнейшем не имела намерения действительного отчуждения своего имущества, действовала по указанию лиц, которые пояснили, что продажа квартиры, принадлежащей ей на праве собственности осуществляется формально для получения денежных средств с акций, а объявление о продажи квартиры было выставлено на сайт «авито» иными лицами по низкой цене для того, чтобы быстрее нашелся покупатель. Полагала, что после заключения договора купли-продажи квартиры с покупателем, его регистрации и получения денежных средств с продажи недвижимого имущества по обоюдному согласию с покупателем договор купли продажи будет расторгнут и покупателю будет выплачена неустойка. Истец в протоколе допроса в рамках уголовного дела также указывает, что объявление о продаже квартиры размещалось на сайте Авто.ру наставником ФИО8, звонки по объявлению о продаже квартиры поступали на номер телефона как Самариной Т.А., так и его.

Однако, в ходе рассмотрения дела, указанные доводы не нашли своего подтверждения, при рассмотрении настоящего дела судом были истребованы сведения с сайта «Авито», где было размещено объявление о продаже спорной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Согласно ответа <данные изъяты> объявление о продаже спорной квартиры было размещено по ссылке: <данные изъяты> дата и время регистрации учетной записи ДД.ММ.ГГГГ в № час., дата привязки ДД.ММ.ГГГГ в № часов, email: <данные изъяты> последние авторизации пользователя осуществлялись с IP-адресов: ДД.ММ.ГГГГ., в № час. – №, в учетной записи указано имя: Тамара Самарина, в учетной записи указан номер телефона: №.

Таким образом, довод истца о том, что объявление о продаже квартиры было выставлено не ей, а иными лицами не нашел своего подтверждения, напротив установлено, что объявление о продаже спорной 3-к. квартиры, площадью № кв.м. было выставлено на сайт авито Самариной Т.А. ДД.ММ.ГГГГ в № часов № минут, номер телефона для связи был указан №, виртуальный №, указана стоимость продажи квартиры в размере № руб., с IP адреса №, email: <данные изъяты>

Таким образом, доводы истца о том, что цену за квартиру при сделке предложил номинальный покупатель Власова Л.И. и ее сын, Власов Е.А., которые осознанно приобрели квартиру за цену, фактически не менее чем 30 % ниже ее действительной

стоимости не соответствуют действительности, поскольку цена была указана непосредственным самим истцом при размещении объявления.

Кроме того, истцом велась переписка с покупателями, из которой следует, что истец указывает на то, что является единственным собственником квартиры, она согласовывала время просмотра спорной квартиры.

Из переписки с потенциальными покупателями следует, что истец вела переговоры с несколькими покупателями, указывала на нежелание продавать квартиру с применением ипотечных средств и средств материнского капитала, указывала на желание напрямую продать квартиру, без жеблания посредников.

<данные изъяты>. Самариной Т.А. велась переписка с пользователем: <данные изъяты> из которой следует, что последний указывает на то, что звонил днем и уточняет о возможности просмотра квартиры в № час. ДД.ММ.ГГГГ, на что истец согласилась. ДД.ММ.ГГГГ пользователь с учетной записью <данные изъяты> написал сообщение Самариной Т.А., что согласен со всем и вечером при необходимости готов завести задаток. Указанная переписка также была представлена в материалы дела и принимается судом как надлежащее доказательство ведения переговоров, волеизъявление сторон на последующее заключение сделки. (л.д. 93-94)

ДД.ММ.ГГГГ в № часов № минут объявление было закрыто пользователем, ДД.ММ.ГГГГ в № часов № минут отклонено администратором, ДД.ММ.ГГГГ перемещено в архив, ДД.ММ.ГГГГ отклонено администратором, ДД.ММ.ГГГГ перемещено в архив, ДД.ММ.ГГГГ объявление было удалено пользователем навсегда.

Таким, образом, исходя из совокупности исследованных судом доказательств, следует, что переписка о согласовании просмотра квартиры и передачи задатка велась с Власовым Е.А., что также подтверждается пояснениями, допрошенной в качестве свидетеля в рамках уголовного дела Власовой Л.И., которая также указывала, что ДД.ММ.ГГГГ сын позвонил через сайт «<данные изъяты>» Самариной Т.А., ДД.ММ.ГГГГ договорились о встрече и передали задаток в сумме № рублей.

Довод представителя истца по ордеру адвоката Лебедевой Н.А. о том, что истец юридически не понимала совершаемые действия по отчуждению имущества при заключении договора купли продажи с Власовой Л.И., так же не нашел своего подтверждения, напротив судом установлено, что согласно ответа нотариальной палаты Воронежской области нотариальная деятельность Самариной Т.А. началась с ДД.ММ.ГГГГ полномочия в указанной деятельности были прекращены на основании Приказа Управления Министерства юстиции РФ от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 77)

Таким образом, истец при размещении объявления о продажи квартиры на сайте с указанием стоимости, последующим заключением договора купли продажи с покупателем не могла не понимать юридические последствия, совершаемых действий.

По смыслу статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации о мнимости может свидетельствовать не имеющая разумного обоснования пассивность обеих сторон договора, которые длительное время не исполняют свои обязательства, не осуществляют права по сделке, не совершают действия, направленные на побуждение контрагента к исполнению обязательства (определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.08.2023 N 302-ЭС22-21521(3,4).

Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (пункт 1 статьи 170 ГК РФ). При этом стороны такой сделки могут осуществить для вида формальное ее исполнение.

Например, во избежание обращения взыскания на имущество должника они могут заключить договор купли-продажи и составить акт о передаче данного имущества покупателю, при этом сохранив контроль продавца за ним (пункт 86 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Система действующего правового регулирования в области вещных прав не предусматривает возможности смены собственника недвижимости по одному лишь заявлению в регистрирующий орган без какого-либо из предусмотренных статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований (сделка, решение собрания, акт органа власти и т.п.) и это основание (кауза) должно быть действительным, иначе правовой эффект не возникнет. Участникам оборота следует избирать легальные формы отчуждения имущества (например, оформление наследства) или принимать на себя риски недостижения реальных правовых результатов от своих действий.

Мнимость (изначальное отсутствие намерения исполнять сделку) никаких иных правовых последствий, кроме тех, которые связаны с недействительностью сделки, не порождает (пункт 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации), при этой срок исковой давности в этом случае не течет, поскольку ничтожная сделка не исполнялась (пункт 101 постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Следует учитывать, что применительно к договору купли-продажи заключение мнимой сделки исключает не только намерение продавца передать покупателю вещь, но и встречное намерение покупателя оплатить приобретаемое имущество.

Применительно к вышеприведенным нормам материального права и с учетом разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, суд исходит из того, что истец имела намерение на отчуждение принадлежащего ей недвижимого имущества по договору купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключая с Власовой Л.И., по своему усмотрению реализовала свое право собственника по распоряжению принадлежащим ей недвижимым имуществом.

Рассматривая спор, суд установил, что обстоятельством, предшествующим заключения договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, является подписание Самариной Т.А. ДД.ММ.ГГГГ соглашения о получении задатка в размере № руб. в обеспечении выполнения обязательств по заключению договора купли продажи №, расположенной на № этаже дома № № по адресу: <адрес>, факт получения денежных средств подтверждается распиской о получении денежных средств от ДД.ММ.ГГГГ и сторонами не оспаривалось в процессе судебного заседания, согласно п. 3.2 соглашения стороны действуют добровольно являются полностью дееспособными, под опекой попечительством и патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, в том числе психическими, не находятся в ином состоянии, лишающем их возможности понимать значение своих действий и руководить ими.

В соответствии с п. 3.3 стороны гарантируют, что они заключают соглашение не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях и что соглашение не является для них кабальной сделкой.

ДД.ММ.ГГГГ между Самариной Т.А. и Власовой Л.И. был заключен договор купли продажи квартиры № № общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый номер: № согласно п. 4.1. которого также стороны заключают договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных

для себя условиях, договор не является для сторон кабальной сделкой. Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; в отношении каждой из сторон не возбуждалось и не возбуждено дело о банкротстве гражданина; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

В свою очередь ответчик фактически приняла права собственности на указанное жилое помещение, поскольку согласно п. 3.3. договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ объект передается на основании договора, который является документом, подтверждающим передачу объекта продавцом и его прием покупателем (ст. 556 ГК РФ). Объект передается не обремененным задолженностями по коммунальным платежам, абонентской платой за телефон (при наличии), иными платежами, связанными с пользованием и владением объектом Продавцом.

Согласно п. 3.6. покупатель приобретает право собственности на объект с даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права собственности в установленном законом порядке и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональную размеру общей площади указанного Объекта. При этом покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, осуществляя за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта.

В рассматриваемом случае суд учитывает, что спорная сделка была реально исполнена, а значит, не является мнимой, поскольку сделка сторонами исполнена, покупатель Власова Л.И. право собственности зарегистрировала в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области ДД.ММ.ГГГГ, при этом установлено, что запреты и ограничения на регистрационные действия со спорным имуществом отсутствовали, фактическое исполнение сделки купли-продажи недвижимости подтверждается материалами дела, поскольку ДД.ММ.ГГГГ Власова Л.И. перевела денежные средства <данные изъяты> в размере № руб. с назначением платежа оплата за объект недвижимости по ДКП от ДД.ММ.ГГГГ по договору № от ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается квитанцией от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ <данные изъяты> исполняя обязательства по договору № от ДД.ММ.ГГГГ перечислило денежные средства в размере № руб. на счет Самариной Т.А. с назначением платежа оплата по ДКП от ДД.ММ.ГГГГ за Власову Л.И. для Самариной Т.А. на р/с № по платежному поручению № от ДД.ММ.ГГГГ Истец не оспаривала факт неполучения денежных средств со сделки.

По данному делу юридически значимым обстоятельством является 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.

Таким образом, оснований полагать наличие волеизъявление истца на заключение иной сделки не имеется, равно то, что Самарина Т.А. была обмануты покупателем, а также не представлено доказательств тому, что сделка является притворной, недействительной в силу закона, в связи, с чем суд приходит к выводу об отсутствии совокупности условий для признания сделки недействительной по указанным в иске основаниям.

Как разъяснено в пункте 1 постановления от 23 июня 2015 года N 25, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитываяшего права и законные

интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Согласно статье 421 ГК РФ принцип свободы договора предполагает добросовестность действий сторон, разумность и справедливость его условий, в частности их соответствие действительному экономическому смыслу заключаемого соглашения.

Свобода договора, подразумевая, что стороны действуют по отношению друг к другу на началах равенства и автономии воли и определяют условия договора самостоятельно в своих интересах, не означает, что при заключении договора они могут действовать и осуществлять права по своему усмотрению без учета прав других лиц (своих контрагентов), а также ограничений, установленных Кодексом и другими законами.

При определении того, был ли между сторонами заключен договор, каким является содержание его условий и как они соотносятся между собой, совпадает ли волеизъявление сторон с их действительной общей волей, а также является ли договор мнимой или притворной сделкой, суду необходимо применить правила толкования договора, установленные статьей 431 ГК РФ.

Согласно указанной статье Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 43 постановления от 25 декабря 2018 г. N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" разъяснил, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ, другими положениями ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 ГК РФ).

Значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 ГК РФ). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

В силу ч. 1 ст. 432 ГК РФ, 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.

На основании пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственника на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность

другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору купли-продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, из материалов дела следует, что договор купли-продажи спорной квартиры заключен между сторонами в соответствии с положениями действующего законодательства, сторонами достигнуто соглашение о предмете сделки квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, он содержит в себе условия его заключения, права и обязанности сторон.

В соответствии с положениями статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежит право истребовать имущество из чужого незаконного владения.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что применяя статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. К числу юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению судом при рассмотрении виникационного иска, так же относятся установление наличия права собственности истца на истребуемое имущество; наличие спорного имущества в натуре и нахождение его у ответчика; незаконность владения ответчиком спорным имуществом; отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемого имущества. Виникационный иск не подлежит удовлетворению при отсутствии хотя бы одного из перечисленных признаков.

Согласно пункту 34 постановления в случаях, когда между лицами отсутствуют отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 35).

При этом лицо, обратившееся с иском в суд, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

По смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу (пункт 39).

Таким образом, юридически значимым обстоятельством, подлежащим установлению является: наличие (отсутствие) права собственности лица, обратившегося с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения; выбытие имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли; возмездность (безвозмездность) приобретения имущества.

Само по себе признание сделки недействительной не свидетельствует о воли истребования квартиры у добросовестного приобретателя.

Истцом не приведено обстоятельств и судом они не установлены, свидетельствующих о недействительности договора купли-продажи.

Неприкосновенность собственности и свобода договора являются необходимыми гарантиями беспрепятственного использования каждым своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, реализации иных прав и свобод человека и гражданина и надлежащего исполнения соответствующих обязанностей ("собственность обязывает") на основе принципов юридического равенства и справедливости и вытекающего из них критерия добросовестности участников правоотношений, в том числе в сфере гражданского оборота. Следовательно, под действие указанных конституционных гарантий подпадают имущественные права лица, владеющего вещью на законных основаниях, включая ее добросовестного приобретателя.

Вытекающий из Конституции Российской Федерации, ее статей 1, 15 (части 1 и 2), 17 (части 1 и 3), 18, 21 (часть 1) и 49, принцип добросовестности участников правоотношений нашел закрепление и в гражданском законодательстве. Так, предписывая пределы осуществления гражданских прав, статья 10 ГК Российской Федерации устанавливает, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5), а используемое в пункте 1 его статьи 302 оценочное понятие "добросовестный приобретатель" определено в самой норме - это приобретатель, который не знал и не мог знать, что лицо, у которого приобретено имущество, не имело права его отчуждать. Вместе с тем поскольку зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, то и добросовестность приобретателя спорного имущества, зарегистрированное право на которое предполагается, может быть опровергнута только в результате рассмотрения конкретного дела в суде.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в своем Постановлении от 22 июня 2017 года N 16-П, добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Таким образом, добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права. Соответственно, указанное законоположение в части, относящейся к понятию "добросовестный приобретатель", не может рассматриваться как неправомерно ограничивающее права, гарантированные Конституцией Российской Федерации, в том числе ее статьями 8 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3).

По результатам надлежащей оценки представленных сторонами доказательств достоверно установлено, что Власова Л.И. является добросовестным приобретателем.

Конкретизируя изложенные в Постановлении от 21 апреля 2003 года N 6-П правовые позиции применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения, Конституционный Суд Российской Федерации - с учетом того, что действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, - указал, что положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения (Постановление от 24 марта 2015 года N 5-П). На взаимосвязь надлежащей заботливости и разумной осмотрительности участников гражданского оборота с их же добросовестностью обращается внимание и в ряде других решений Конституционного Суда Российской Федерации (Постановление от 27 октября 2015 года N 28-П, Определение от 27 ноября 2001 года N 202-О и др.).

Разъяснения, связанные с понятием "добросовестный приобретатель", содержатся, в частности, в совместном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно пункту 38 которого приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества; в то же время запись в ЕГРП о праве собственности

отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя; ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем; собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Как разъяснено в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

О недобросовестности приобретателя могут свидетельствовать обстоятельства, подтверждающие, что он знал или при проявлении разумной осмотрительности должен был знать о приобретении имущества у лица, не имевшего права его отчуждать. Приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Из установленных судом обстоятельств дела следует, что Власова Л.И., купив спорную квартиру у Самариной Т.А., проявила должную разумную осторожность и осмотрительность соответственно характеру гражданского оборота. Суд приходит к выводу о том, что в материалы дела не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что покупатель Власова Л.И. действовала без должной степени осмотрительности. Кроме того, из представленной в материалы дела переписки в мессенджере WhatsApp между Власовой Л.И. и Самариной Т.А. следует, что сделка по продаже квартиры была осуществлена между сторонами, денежные средства продавцом были получены по истечении двух дней после регистрации сделки в Росреестре.

Таким образом, все существенные условия заключения сделки, предусмотренные статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенной между Самариной Т.А. и Власовой Л.И., соблюdenы, в связи, с чем суд пришел к выводу о том, что договор купли-продажи является действительным, а Власова Л.И. - добросовестным приобретателем.

Истец указывает, что заключила оспариваемый договор под влиянием обмана со стороны неустановленных лиц и не понимала, что данные действия приведут к утрате права собственности на единственное жилье, что сделка заключена на крайне невыгодных для нее условиях.

Из содержания положений статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также общих условий действительности сделок, последние представляют собой осознанные, целенаправленные, волевые действия лица, совершая которые, они ставят цель достижения определенных правовых последствий.

Обязательным условием сделки, как волевого правомерного юридического действия субъекта гражданских правоотношений, является направленность воли лица при совершении сделки на достижение определенного правового результата (правовой цели), влекущего установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей на основе избранной сторонами договорной формы.

Однако, данные доводы не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения дела, поскольку, квартира на момент заключения договора купли продажи находилась в собственности продавца Самариной Т.А., имущество по спорной сделке было отчуждено в пользу Власовой Л.И. истец самостоятельно разместила объявление на сайте и вела переговоры по условиям сделки, то есть у Самариной Т.А. имелась воля на произведение государственной регистрации перехода права собственности на квартиру другому лицу и совершение мнимой сделки, без намерения создания соответствующих реальных правовых последствий. Уголовное дело № было возбуждено на основании заявления Самариной Т.А. о совершении в отношении нее мошеннических действий в период времени с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ о том, что неустановленное лицо, находясь в неустановленном месте, путем обмана и злоупотребления доверием под предлогом участия в торгах и покупки акций <данные изъяты>, представившись сотрудником <данные изъяты>, совершило хищение денежных средств принадлежащих ей на общую сумму № рублей, позже уточнила свои пояснения, что сумма причиненного ей ущерба составляет № рублей, с учетом стоимости проданной квартиры по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ на № рублей, однако ДД.ММ.ГГГГ предварительное следствие было приостановлено в связи с не установлением лица, подлежащего привлечению в качестве обвиняемого.

Таким образом, Самарина Т.А. злоупотребила своим правом, что в своей совокупности по смыслу пунктов 3, 4 статьи 1, пунктов 1, 2, 5 статьи 10, пункта 1 статьи 301 ГК РФ не является основанием для применения последствий, влекущих истребование имущества из чужого незаконного владения вне зависимости от добросовестности приобретения имущества конечным покупателем, предусмотренных пунктом 1 статьи 301 ГК РФ, по требованию такой стороны порочной сделки.

Истец оспаривает стоимость спорной квартиры, указанной в договоре купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ, указывает, что она не соответствует действительной ее стоимости.

С целью определения рыночной стоимости спорной квартиры, определением суда от ДД.ММ.ГГГГ по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, производство которой было поручено экспертам <данные изъяты>.

Согласно заключению <данные изъяты> № 475 от 03.02.2025 г., рыночная стоимость квартиры площадью № кв.м. с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес> по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, в том числе с учетом состояния квартиры, местоположения дома, благоустройства придомовой территории, наличия мест для парковки автомобилей, удаленности от центра города, транспортной доступности, инфраструктуры составляет № руб. (т.2, л.д. 1-62)

По смыслу положений ст. ст. 55, 86 ГПК РФ экспертное заключение является одним из видов доказательств по делу, поскольку оно отличается использованием специальных познаний и научными методами исследования.

Право оценки доказательств принадлежит суду, разрешающему спор по существу. Заключение судебной экспертизы оценено судом по правилам ст. 67 ГПК РФ и принято в качестве достоверного доказательства.

Таким образом, судом принимается вышеуказанное заключение судебной экспертизы в качестве достоверного средства доказывания, поскольку оно является наиболее полным, объективным и отвечающим требованиям действующего законодательства; не противоречит фактическим обстоятельствам дела, подтверждена имеющимися в деле доказательствами. Кроме того, эксперт был предупрежден судом об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, оснований сомневаться в правильности и обоснованности выводов эксперта у суда не имеется, оснований не доверять судебной экспертизе, проведенной по определению суда, и в соответствии со статьей 80 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется. На поставленный судом вопрос экспертом дан полный ответ. Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования. При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства.

Таким образом, доводы Самариной Т.А. о том, что стоимость квартиры на дату заключения спорного договора купли продажи была больше, чем предусмотренная условием договора материалами дела не подтверждается, кроме того, согласно выписке из ЕГРН по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ на дату заключения договора кадастровая ее стоимость составляла № руб. (л.д. 21-22)

Разрешая спор, суд, руководствуясь положениями ст. ст. 10, 12, 160, 168, 169, 209, 218, 223, 302, 454, 549, 551 Гражданского кодекса РФ, разъяснениями, данными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.1995 N 2/1 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", оценив представленные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ в совокупности, в том числе заключение судебной экспертизы по правилам ст. 86 ГПК РФ, установив, что квартира, расположенная по адресу: <адрес> была приобретена Власовой Л.И. на основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с Самариной Т.А., являвшейся собственником спорного жилого помещения, денежные средства продавцом были получены, что подтверждается материалами дела и не оспаривалось стороной, впоследствии спорная квартира была куплена Власовой Л.И. за счет собственных денежных средств с использованием средств, при заключении сделки продавец прошла осмотр врача-психiatра.

Из представленной в материалы дела переписки между сторонами следует, что ДД.ММ.ГГГГ Власова Л.И. сообщает Самариной Т.А. о том, что ДД.ММ.ГГГГ истекает срок снятия с регистрационного учета и уточняет у последней о том, когда она выселится из квартиры. На что истец пояснила, что появились основания для признания договора купли продажи недействительным, сообщив, что в Ленинском РОВД г. Воронежа имеется уголовное дело, по которому она признана потерпевшей и, что в Ленинский районный суд г. Воронежа подано исковое заявление о признании договора недействительным в связи с чем снятие с регистрационного учета преждевременно. (л.д. 182-192)

Материалами дела подтверждается и не оспаривалось сторонами, что в спорной квартире прописана и проживает Самарина Т.А.

Согласно справке <данные изъяты>» от ДД.ММ.ГГГГ следует, что по адресу: <адрес> зарегистрированы: собственник Власова Л.И. ДД.ММ.ГГГГ г.р., с ДД.ММ.ГГГГ на постоянной основе сын собственника Власов Е.А. ДД.ММ.ГГГГ г.р. и с ДД.ММ.ГГГГ на постоянной основе Самарина Т.А. ДД.ММ.ГГГГ г.р.

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

Согласно ч. 4 ст. 3 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Согласно п. 1 ст. 20 ГК РФ местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

В силу ст. 1 Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" каждый гражданин Российской Федерации имеет право на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации.

В соответствии со ст. 2 указанного Закона местом жительства является жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору найма специализированного жилого помещения либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства.

Согласно пунктами 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст.30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом (п. 2).

В соответствии со ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

В силу п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В силу статьи 301 данного кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 302 названного выше кодекса предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добропорядочный 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 (пункт 1).

Согласно статье 304 этого же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Каких-либо законных оснований для сохранения за Самариной Т.А. права пользования спорным жилым помещением не установлено.

Оценив собранные доказательства в совокупности по правилам ст. 67 ГПК Российской Федерации, суд приходит к выводу об удовлетворении встречных исковых требований, поскольку ответчик не является членом семьи истца, каких-либо соглашений между сторонами о пользовании ответчиком спорным жилым помещением не заключалось, а также учитывая, что Самарина Т.А. является бывшим собственником, за которым право пользования не сохранено. Сам по себе факт регистрации ответчика в спорном жилом помещении не порождает право на данную площадь, является административным актом. Регистрация или отсутствие таковой согласно ч.2 ст.3 Закона РФ «О праве граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод, предусмотренных Конституцией РФ, федеральными законами и законодательными актами субъектов РФ.

Согласно п.п. «е» п. 31 «Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации», утвержденных Постановлением правительства от 17.07.1995г. № 713 «Об утверждении правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» (с изм., внесенными Постановлением Правительства РФ от 12.03.1997 № 290, Постановлением Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П) снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета, в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением – на основании вступившего в законную силу решения суда.

В силу изложенного, производное требование о снятии ответчика с регистрационного учета по месту жительства и ее выселении также подлежит удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Самариной Тамары Александровны к Власовой Любови Ивановне о признании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. квартиры расположенной по адресу <адрес> кадастровый № недействительным отказать.

Удовлетворить встречные исковые требования Власовой Любови Ивановны.

Признать Власову Любовь Ивановну добросовестным приобретателем квартиры № дома № по <адрес>.

Выселить Самарину Тамару Александровну из квартиры № дома № по ул<адрес> в связи с утратой права пользования жилым помещением.

Решение суда является основанием для снятия Самариной Тамары Александровны с регистрационного учета.

Решение может быть обжаловано в Воронежский областной суд через Ленинский районный суд г.Воронежа в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Е.И. Калинина

Решение суда в окончательной форме изготовлено 03.03.2025г.