

ВОРОНЕЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Дело № 33-2790/2025

УИД 36RS0004-01-2024-008766-74

Строка № 219г

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

03 июня 2025 г. судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда в составе:

председательствующего Пономаревой Е.В.,

судей Бухонова А.В., Копылова В.В.,

при секретаре Полякове А.В.,

с участием прокурора Кривцова В.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Воронежского областного суда в городе Воронеже по докладу судьи Копылова В.В.

гражданское дело № 2-60/2025 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 учёта,

по апелляционной жалобе Самариной Т.А.

на решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 20 февраля 2025 г.,

(судья Калинина Е.И.),

У С Т А Н О В И Л А:

Самарина Т.А. (далее – истец, продавец) обратилась в суд с иском к Власовой Л.И. (далее – ответчик, покупатель), с учётом уточнений требований, о признании недействительным заключённого между сторонами договора купли-продажи от 18.07.2024 квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес> (далее – спорная квартира), обосновав свои требования тем, что истец продала ответчику указанное жилое помещение не по своей воле, а потому, полагая эту сделку противоречащей нормам закона, для защиты своего нарушенного права обратилась в суд с настоящим иском (т. 1 л.д.6-9, л.д. 138-139).

Власова Л.И. обратилась в суд с встречным иском к Самариной Т.А. о признании добросовестным приобретателем спорной квартиры, выселении ответчика из этого жилого помещения и снятии её с регистрационного учёта по месту жительства, обосновав свои требования тем, что является собственником указанного жилого помещения, однако Самарина Т.А., получив полностью цену оспариваемой сделки, продолжает оставаться зарегистрированной в данном помещении по месту жительства и до настоящего времени квартиру занимает без законных на то оснований, добровольно отказалась выселяться, что послужило основанием для обращения с настоящим иском в суд (т. 1 л.д.68-70).

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 20.02.2025 в удовлетворении иска Самариной Т.А. отказано, встречный иск Власовой Л.И. удовлетворён в полном объёме (т. 2 л.д. 91-103).

В апелляционной жалобе Самарина Т.А. просит решение суда первой инстанции отменить полностью как незаконное, необоснованное, постановленное с неправильным применением норм материального права и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении встречных исковых требований и удовлетворении её иска в полном объеме (т. 2 л.д. 119-122).

В судебном заседании представитель Власовой Л.И. по доверенности Дыбов Е.А., третье лицо Власов Е.А. указали на отсутствие правовых и фактических оснований для отмены либо изменения решения районного суда.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, своих представителей с надлежащим образом оформленными полномочиями не направили, заявлений и ходатайств об отложении слушания дела не заявлено, что с учётом части 1 статьи 327 и части 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), позволяет рассмотреть дело в их отсутствие.

Изучив материалы дела, исследовав и обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на неё, проверив законность и обоснованность решения суда согласно части 1 статьи 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы, заслушав заключение прокурора ФИОЗ <адрес> прокуратуры ФИО7, возражавшего относительно удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу ч.1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Из положений пункта 1 статьи 161 ГК РФ следует, что сделки должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, независимо от суммы сделки.

Как то предусмотрено статьёй 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

На основании ст. 209 ГК РФ 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 своё 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.

Пунктом 2 статьи 218 ГК РФ установлено, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно статье 454 ГК РФ 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 определённую денежную сумму (цену). Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора (пункт 4 статьи 486 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (пункт 1 статьи 551 ГК РФ).

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

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (пункт 2 статьи 166 ГК РФ).

В силу статье 167 ГК РФ недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Абзацем 1 пункта 1, пунктом 2 статьи 167 ГК РФ предусмотрено, что недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

На основании ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу положений ст. 31 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Пунктом 1 статьи 35 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Из материалов настоящего гражданского дела следует и установлено судом первой инстанции, что Самарина Т.А. на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи от 18.10.1996 является собственником квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 18.01.2016 (т. 1 л.д. 13-14).

16.07.2024 между Самариной Т.А. и Власовой Л.А. заключено соглашение о задатке, по условиям которого покупатель передал, а продавец получил задаток в размере 50000 рублей, в обеспечение выполнения обязательств по заключению договора купли-продажи квартиры №, расположенной по адресу: <адрес>; соглашение действует с 16.07.2024 по 16.08.2024 (т. 1 л.д. 54-58).

18.07.2024 между Самариной Т.А. (Продавец) и Власовой Л.А. (Покупатель) был заключён договор купли-продажи, по условиям которого продавец продал, а

покупатель - купил в собственность недвижимое имущество – квартиру №, расположенную по адресу: <адрес>, стоимостью 5200000 рублей. Расчёты между сторонами произведены в полном объёме, что следует из платёжного поручения № 479789 от 22.07.2024 с учётом полученной ранее суммы задатка (т. 1 л.д. 49-50).

Таким образом, собственником спорной квартиры является Власова Л.А., что подтверждается выпиской из ЕГРН от 19.07.2024 (т. 1 л.д. 61-64).

Как следует из представленной в материалы дела справки ООО УК «Забота» от 02.09.2024, в настоящее время в указанной спорной квартире по месту жительства зарегистрированы: Власова Л.И. (дд.мм.гггг года рождения), Власов Е.А. (дд.мм.гггг года рождения) и Самарина Т.А. (дд.мм.гггг года рождения) (т. 1 л.д. 65).

Заключением эксперта ООО «Воронежский центр экспертизы и оценки» № 475 от 03.02.2025 установлено, что рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес>, по состоянию на 18.07.2024 составляет 5057576 рублей (т. 2 л.д. 5-62).

Отказывая в удовлетворении иска Самариной Т.А., суд первой инстанции правильно исходил из того, что поскольку договор купли-продажи подписан продавцом добровольно и осознанно в отсутствие пороков воли, а доказательств обратного - не представлено, то оснований для удовлетворения исковых требований не имелось.

Разрешая встречный иск, районный суд первой инстанции, принимая во внимание переход права собственности на квартиру к Власовой Л.И. на основании возмездной сделки и утрате в связи с этим Самариной Т.А. права собственности и, соответственно, пользования спорной квартирой в условиях отсутствия доказательств наличия между ней и новым собственником какого-либо соглашения о порядке и условиях пользования квартирой, равно как и о сохранении такого права по условиям договора купли-продажи.

В рассматриваемом случае обжалуемое решение суда требованиям части 1 статьи 195 ГПК РФ отвечает в полном объёме как принятое при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, поскольку имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, судебный акт содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Нарушений норм материального либо процессуального права, являющихся в любом случае основанием к отмене судебного акта в соответствии со статьёй 330 ГПК РФ, судебной коллегией не установлено.

В пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 25 от 23.06.2015) разъяснено, что согласно пункту 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). 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 (абзац второй пункта 2 статьи 166 ГК РФ).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо (пункт 78 постановления Пленума № 25 от 23.06.2015).

Установив, что при заключении сделки пороков воли продавца допущено не было, районный суд пришёл к правильному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований Самариной Т.А.

Из пункта 1 статьи 177 ГК РФ следует, что сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент её совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате её совершения.

Согласно п. 1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Как то предусмотрено п. 2 ст. 178 ГК РФ, при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: сторона допустила очевидные оговорку, описку, опечатку и т.п. (1); сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные (2); сторона заблуждается в отношении природы сделки (3); сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой (4); сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (5).

В то же время заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной (п. 3 ст. 178 ГК РФ).

Сделка не может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, если другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения. В таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки (п. 4 ст. 178 ГК РФ).

Доводы Самариной Т.А. о том, что в момент заключения оспариваемой сделки она существенно заблуждались в правовой природе заключаемой сделки, судебной коллегией отклоняются как не состоятельные. Получив денежные средства за проданную квартиру она, как продавец, распорядилась ими по своему усмотрению, не зависящему от воли покупателя.

Из содержания положений статьи 153 ГК РФ, а также общих условий действительности сделок, последние представляют собой осознанные, целенаправленные, волевые действия лица, совершая которые, они ставят цель достижения определённых правовых последствий.

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

Исходя из смысла положений статьи 178 ГК РФ, сделка может быть признана недействительной, если выраженная в ней воля участника сделки сложилась неправильно вследствие заблуждения, и поэтому сделка влечёт иные, а не те, которые он имел в виду в действительности, правовые последствия, под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался. То есть сделка может быть признана недействительной в том случае, если волеизъявление участника сделки не соответствует его действительной воле.

Заблуждение предполагает, что при совершении сделки лицо исходило из неправильных, не соответствующих действительности представлений о каких-то обстоятельствах, относящихся к данной сделке. Так, существенным является заблуждение относительно природы сделки, то есть совокупности свойств (признаков, условий), характеризующих ее сущность.

При этом, не является существенным заблуждение относительно мотивов сделки, то есть побудительных представлений в отношении выгодности и целесообразности состоявшейся сделки. Равным образом не может признаваться существенным заблуждением неправильное представление о правах и обязанностях сторон по сделке.

Применительно к вышеприведенным нормам материального права, суд первой инстанции, установив, что на момент заключения сделки у Самариной Т.А. не установлено заболеваний либо иного состояния, которые бы делали невозможным восприятие сути и содержания сделки по отчуждению жилого помещения, оспариваемый договор был заключён лично продавцом, добровольно, при заключении договора стороны действовали каждая в своём интересе, ими было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора купли-продажи, которые устроили обе стороны на момент его заключения, регистрация перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю произведена в установленном законом порядке, при этом истцом не представлены доказательства, бесспорно свидетельствующие о существенном заблуждении относительно природы сделки, в этой связи обоснованно отказали истцу в избранном способе судебной защиты.

Ссылка истца на то, что она не понимала, что в результате заключенного договора её право собственности на квартиру прекращается, несостоятельны, поскольку это очевидно следует из существа любой сделки по отчуждению имущества в собственность других лиц.

Оспаривая сделку, истец не представила допустимые и относимые доказательства своего действительного заблуждения относительно правовой природы сделки.

Несмотря на суждения Самариной Т.А., такие обстоятельства, как её преклонный возраст, а также наличие неправильного мнения относительно последствий

заключаемой сделки, не свидетельствует о доказанности заблуждения истца относительно существа заключённой ею посредством ООО «Домклика» (СБЕР) сделки (т. 1 л.д. 47-49).

Судебной коллегией учитывается, что истец заключила оспариваемый договор как дееспособный субъект гражданско-правовых отношений, обладающий свободой волеизъявления на заключение гражданско-правовых договоров и свободой по распоряжению собственным имуществом (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 9, ст. 209 ГК РФ).

Утрата в последующем большей части полученных от реализации спорной квартиры денежных средств в результате, предположительно, мошеннических действий со стороны неустановленных лиц (т. 1 л.д. 33-36, 100-120, 123-137) не может повлиять на выводы суда по существу настоящего гражданско-правового спора.

Аргументы автора апелляционной жалобы, требующего пересмотра судебного постановления, об обратном, основаны на субъективном мнении стороны, заинтересованной в ином исходе разрешения спора и не свидетельствуют о неправильном применении судом первой инстанции норм материального и процессуального права.

Доводы апелляционной жалобы о несогласии с выбором экспертного учреждения и ограничении в правах не свидетельствуют о незаконности обжалуемого решения, поскольку в силу части 1 и 2 статьи 79 ГПК РФ, именно суд определяет, в каком конкретно судебно-экспертном учреждении или каким конкретно экспертом должна быть проведена экспертиза, а также определяет окончательный круг вопросов, по которым требуется заключение эксперта, что является следствием принципа судейского руководства процессом и процессуальной гарантией закрепленного в статье 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации права граждан на судебную защиту.

Таким образом, при назначении судебной экспертизы суд первой инстанции действовал в пределах полномочий, предоставленных ему гражданским процессуальным законодательством, проявляя дискреционные полномочия суда, необходимые для осуществления правосудия и исходил из необходимости получения компетентного заключения по вопросам, подлежащим разрешению исходя из предмета заявленных требований.

Одновременно с этим, внесение одной из сторон суммы в счёт оплаты услуг судебных экспертов не предопределяет выбор экспертного учреждения по её усмотрению, не исключает такого выбора по усмотрению суда.

Исходя из принципа процессуального равноправия сторон и учитывая обязанность истца и ответчика подтвердить доказательствами те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений, районный суд исследовал каждое доказательство, представленное сторонами в обоснование своих правовых позиций по делу, отвечающее требованиям относимости и допустимости, отразив оценку доказательств в решении суда по правилам ст. 67 ГПК РФ, оснований не согласиться с которой у судебной коллегии не имеется.

Доводы апелляционной жалобы по существу сводятся к несогласию с выводами суда первой инстанции, направлены на переоценку доказательств и установленных фактических обстоятельств, однако не содержат каких-либо фактов, которые бы не

были проверены и учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судом решения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328–330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 20 февраля 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Самариной Т.А. - без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение составлено 09 июня 2025 г.

Председательствующий:

Судьи коллегии: