

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

25 декабря 2023 года Центральный районный суд г. Воронежа в составе:

председательствующего судьи Панина С.А.,

при секретаре Юсуповой К.В.,

с участием:

истца (ответчика по встречному иску) Семеновой Е.А.,

представителя ответчика (истца по встречному иску) Ивановой Н.Ф. на основании ордера адвоката Попова А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по исковому заявлению Семёновой Елены Аркадьевны к Ивановой Наталье Федоровне о проведении государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от 27.06.2023,

по встречному исковому заявлению Ивановой Натальи Федоровны к Семёновой Елене Аркадьевне о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 27.06.2023,

установил:

Истец Семёнова Е.А. обратилась в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что 27.06.2023 между Семёновой Е.А. (покупатель) и Ивановой Н.Ф. (продавец) был заключен договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером №, площадью 51,9 кв.м., расположенной по адресу: <адрес>. Квартира оценена сторонами договора в сумму <данные изъяты> рублей. Расчет между сторонами произведен полностью непосредственно после подписания договора путем перечисления денежных средств на лицевой счет продавца, что подтверждается, в том числе получением расписки от продавца. В день подписания договора стороны обратились в МФЦ для подачи заявления в Управления Росреестра по Воронежской области с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности на указанный объект недвижимого имущества. Однако после подачи указанного заявления и до регистрации перехода права собственности ответчиком были поданы заявления о приостановлении государственной регистрации и о прекращении регистрации и возврате документов без рассмотрения, в связи с чем Управлением Росреестра по Воронежской области государственная регистрация приостановлена. В ходе устного общения истца и ответчика, последняя заявила, что передумала продавать квартиру, однако при этом возвращать ранее оплаченную денежную сумму отказалась, в связи с тем, что полученной денежной суммы у нее нет, деньги растрочены. В настоящее время спорное имущество находится в пользовании ответчика. Истец считает, что ответчик без предусмотренных законом оснований, уклонился от государственной регистрации перехода права собственности на принадлежащее ей имущество. С учетом изложенного, истица просила суд принять решение о государственной регистрации перехода права собственности на указанную квартиру от продавца Ивановой Н.Ф. на Семёнову Е.А. (л.д. 7-12).

Определением суда от 24.10.2023, занесенным в протокол судебного заседания, к производству суда принято встречное исковое заявление Ивановой Натальи Федоровны к

Семёновой Елене Аркадьевне о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 27.06.2023.

В обоснование встречного иска Иванова Н.Ф. ссылалась на то, что она является пожилым человеком ДД.ММ.ГГГГ года рождения в результате совершения в её отношении противоправных действий она подписала договор купли-продажи жилого помещения, но сделала это под влиянием существенного заблуждения и обмана со стороны злоумышленников.

После 20 мая 2023 г. ей стали поступать звонки, из которых следовало, что она подозревается в пособничестве терроризму, поскольку по ее банковским счетам проходят подозрительные банковские операции, на ее имя оформлен кредит неизвестным гражданином и поэтому необходимо снять со счетов все денежные средства и зачислить на указанный ими безопасный счёт через банковский терминал «Альфа-банк», в последствии деньги будут ей возвращены. Она сняла со своих счетов денежные средства в общей сумме <данные изъяты> рублей и зачислила на указанные ей счета «Альфа-банка».

В середине июня 2023 года ей снова стали поступать звонки от человека, представившегося сотрудником Центрального банка РФ, который пояснил, что мошенники снова пытаются оформить на неё кредит. Что бы им помешать, нужно зачислить денежные средства на безопасный счёт. Так как у неё не было необходимой суммы, её убедили продать принадлежащий автомобиль № и гараж №. Полученные от продажи этого имущества денежные средства она зачислила на указанные ей счет.

26.06.2023 ей вновь позвонил человек, представившийся сотрудником Центрального банка РФ и убедил её по вышеуказанным мотивам продать принадлежащую ей квартиру примерно за <данные изъяты> рублей, а полученные от продажи денежные средства временно перечислить на безопасный счет. В этот же день к ней приехала Семёнова Е.А. 27.06.2023 с Семеновой Е.А. был заключен договор купли-продажи. Был открыт банковский счет, на который Семёнова Е.А. перечислила <данные изъяты> рублей. В дальнейшем ей позвонил сотрудник банка и убедил обналичить полученные от продажи квартиры денежные средства для последующего зачисления на безопасный счет. 28.06.2023 к ней домой позвонил человек из банка, которому она передала денежные средства в размере <данные изъяты> рублей, полученные от продажи квартиры.

Каких-либо объявлений о продаже квартиры Иванова Н.Ф. не давала, сделка произошла в течение суток, желания продавать единственное жильё у неё никогда не было, тем более за цену значительно ниже её рыночной стоимости. В силу своего возраста она доверилась неизвестным ей лицам. Если бы не противоправные действия мошенников, то причин для продажи единственного жилья у неё не было. Полагает, что заключила сделку по продаже квартиры под влиянием обмана со стороны злоумышленников. В связи с действиями которых, в ОРП на территории Центрального района СУ УМВД России по г. Воронежу возбуждено уголовное дело по факту причинения имущественного вреда Ивановой Н.Ф., по данному делу она признана потерпевшей (л.д. 65-67).

В судебном заседании истец (ответчик по встречному иску) Семенова Е.А. поддержала исковые требования по вышеизложенным обстоятельствам, просила суд их удовлетворить, в удовлетворении встречных исковых требований просила отказать.

В судебном заседании представитель ответчика (истца по встречному иску) Ивановой Н.Ф. на основании ордера адвокат Попов А.С. с иском Семеновой Е.А. у удовлетворении первоначального иска просил отказать, встречные исковые требования поддержал по

вышеизложенным основаниям. В материала дела представлен отзыв на встречное исковое заявление (л.д. 87-91).

Ответчик (истец по встречному иску) Иванова Н.Ф. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом, представлено заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Третье лицо Управление Росреестра по Воронежской области о месте и времени рассмотрения дела извещено надлежащим образом о чем имеется уведомление, представитель в судебное заседание не явился.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, обзрев материалы уголовного дела №, исследовав материалы настоящего дела, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, Ивановой Н.Ф. на праве собственности, зарегистрированном в Управлении Росреестра по Воронежской области принадлежала квартира, расположенная по адресу: <адрес>, о чем в ЕГРН 15.01.2001 года сделана запись регистрации №.

27.06.2023 между Семёновой Е.А. и Ивановой Н.Ф. был заключен договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером №, площадью 51,9 кв. м., по указанному выше адресу (л.д. 80).

Согласно п. 3 данного договора квартира оценена сторонами сделки в сумму <данные изъяты> руб. Расчет между сторонами производится полностью непосредственно после подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств на лицевой счет Продавца.

Согласно объяснениям стороны продавца, полученные по договору денежные средства были обналичены Ивановой Н.Ф. и переданы неизвестному лицу.

Расчет между сторонами произведен полностью, что подтверждается приложенной к материалам дела распиской (л.д. 20), а также выписками по банковским счетам (л.д. 51, 69). Факт передачи денежных средств по названному договору покупателю, стороной ответчика по первоначальному иску в ходе рассмотрения дела не оспаривался.

Согласно п. 6 договора право собственности у покупателя на приобретаемую по настоящему договору квартиру возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Стороны договорились, что квартира передается со всей мебелью и предметами домашнего обихода. Продавец освобождает квартиру от личных вещей в течении трех дней с момента подписания настоящего Договора (п.8).

Стороны довели до сведения друг друга, что в дееспособности они не ограничены, что опеки и попечительства над ними не устанавливалось, под патронажем не состоят, не находятся в состоянии токсического, наркотического или алкогольного опьянения, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию и осмыслению сути подписываемого Договора (п. 10).

Согласно передаточному акту от 27.06.2023 спорная квартира передана покупателю (л.д. 81).

Из объяснений Семеновой Е.А. в ходе рассмотрения следует, что после подписания договора и передаточного акта, продавец попросила несколько дней для освобождения квартиры от личных вещей, в связи с чем оставила ключи у себя.

В день подписания договора стороны (27.06.2023) обратились в МФЦ для подачи заявления в Управления Росреестра по Воронежской области о государственной регистрации перехода права собственности на указанный объект недвижимого имущества, что подтверждается описью документов, принятых для оказания государственных услуг (л.д. 40, 82-83).

Данные обстоятельства сторонами в судебном заседании не оспаривались.

В силу п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иным нормативным актом.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422).

В соответствии со 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.

В силу п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании, в частности, договора купли-продажи.

Как указывает Семёнова Е.А. после подачи заявления о регистрации и до регистрации перехода права собственности продавцом Ивановой Н.Ф. были поданы заявления о приостановлении государственной регистрации и о ее прекращении, возврате документов без рассмотрения.

На основании данного заявления ответчика Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области регистрация приостановлена.

Семенова Е.А. обратилась по почте с претензией к Ивановой Н.Ф., в которой требовала прекратить действия по уклонению от государственной регистрации перехода права собственности на названную квартиру, добровольно обратиться в МФЦ с заявлением государственной регистрации перехода права собственности на данный объект недвижимости в двухдневный срок с даты получения претензии (л.д. 17-19).

Требования претензии продавцом исполнены не были.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 ГК РФ 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.

На основании ст.ст. 153, 154 ГК РФ сделками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, договоры являются их разновидностью.

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 (пункт 2 статьи 218 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 (пункт 1 статьи 432 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 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).

Согласно статье 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случае, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В силу пункта 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии со ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем кодексе.

Согласно ч. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В соответствии с ч. 2 ст. 165 ГК РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Пункт 3 статьи 551 ГК РФ устанавливает, что в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством

Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Пунктом 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 ГК РФ).

Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права.

Не является также препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права нахождение имущества во временном владении у третьего лица (например, арендатора) на основании договора с продавцом.

На основании выше установленных обстоятельств, приложенных к материалам дела документов суд приходит к выводу, что договор купли-продажи от 27.06.2023 сторонами был заключен в требуемой законом форме, стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора и фактически договор исполнили, расчет между сторонами произведен, денежные средства за квартиру переданы покупателю, недвижимое имущество по передаточному акту передано истцу, при этом продавец по собственной инициативе приостановил государственную регистрацию, до настоящего времени государственная регистрация не произведена.

Принимая во внимание, установления факта заключения и исполнения сторонами договора купли-продажи, отсутствие каких-либо доказательств совершения со стороны покупателя Семеновой Е.А. мошеннических действий в отношении Ивановой Н.Ф., требования Семёновой Е.А. к Ивановой Н.Ф. о государственной регистрации перехода права собственности в отношении квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, от Ивановой Натальи Федоровны к Семёновой Елене Аркадьевне на основании договора купли-продажи от 27.06.2023 являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

При этом суд отклоняет возражения Ивановой Н.Ф. относительно исковых требований Семеновой Е.А. и встречные исковые требования Ивановой Н.Ф. по следующим основаниям.

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 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.

В силу положений 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.

В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При этом, сделка может быть признана недействительной как в случае нарушения требований закона (статья 168 ГК РФ), так и по специальным основаниям в случае порока воли при ее совершении, в частности при совершении сделки под влиянием существенного заблуждения или обмана (статья 178, пункт 2 статьи 179 ГК РФ).

Кроме того, если сделка нарушает установленный пунктом 1 статьи 10 ГК РФ запрет на недобросовестное осуществление гражданских прав, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной на основании положений статьи 10 и пункта 1 или 2 статьи 168 ГК РФ. При наличии в законе специального основания недействительности такая сделка признается недействительной по этому основанию (пункты 7 и 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

В соответствии со 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.

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

По смыслу пункта 1 статьи 178 ГК РФ сделка признается недействительной, если выраженная в ней воля стороны неправильно сложилась вследствие заблуждения и повлекла иные правовые последствия, нежели те, которые сторона действительно имела в виду.

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

В силу п. 2 ст. 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.

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.

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).

Следует учитывать, что закон не связывает оспаривание сделки на основании пунктов 1 и 2 статьи 179 ГК РФ с наличием уголовного производства по фактам применения насилия, угрозы или обмана. Обстоятельства применения насилия, угрозы или обмана могут подтверждаться по общим правилам о доказывании.

Судом из обстоятельств дел установлено, что договор купли-продажи квартиры от 27.06.2023 подписан со стороны продавца без принуждения, по своей воле. В договоре купли-продажи стороны предусмотрели все существенные условия для данного вида договора. Умысел на совершение обмана со стороны покупателя судом не установлен.

Исходя из условий договора, заключенного сторонами, суд приходит к выводу, что продавец совершил все необходимые действия при продаже объекта недвижимости, включая заключение сделки, подписание передаточного акта и не мог не осознавать существо сделки и ее правовые последствия.

В силу положения части 3 статьи 179 ГК РФ кабальной сделкой является сделка, совершенная на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась.

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.

Согласно п. 99 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что сделка под влиянием обмана, совершенная как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (п. 2 ст. 179 ГК РФ). 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 (п. 2 ст. 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. 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.

Таким образом, сделка совершенная под влиянием обмана может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В нарушение требований ст. 56 ГПК РФ Ивановой Н.Ф. не представлено относимых и допустимых доказательств того, что стороны при заключении договора купли-продажи квартиры действовали под влиянием обмана, а покупатель знал о совершаемых в отношении продавца мошеннических действиях иными лицами либо участвовал в нем.

Кроме того, истцом по встречному иску не было представлено доказательств подтверждающих, что покупателем при заключении вышеуказанного договора было известно о том, что сделка возможно совершается продавцом под влиянием обмана третьего лица.

В данном случае исходя из установленных судом обстоятельств дела, пояснений сторон, следует признать, что Иванова Н.Ф. при заключении договора добровольно совершила все необходимые действия при продаже объекта недвижимости, включая, заключение договора, получение денежных средств, подписание передаточного акта, и не могла не осознавать существо сделки и ее правовые последствия.

Каких-либо доказательств о наличии понуждения истца по встречному иску при заключении договора со стороны покупателя, предоставления недостоверной

информации, вводящей продавца в заблуждение, физического или психического воздействия, материалы дела не содержат, относимых и допустимых доказательств Ивановой Н.Ф. не представлено.

Кроме того, Ивановой Н.Ф. не было представлено доказательств того, что при заключении спорного договора она была лишена возможности подробно ознакомиться с текстом договора, с его условиями, а также изучить предлагаемые условия, и в случае не согласия с указанными условиями договора отказаться от его заключения.

В отношении Семеновой Е.А. отсутствуют какие-либо доказательства относительно ее недобросовестности при заключении договора, понуждении Ивановой Н.Ф. к заключению договора, в том числе мошенническим путем. Из материалов дела не следует, что Семенова Е.А. знала или должна была знать об обмане Ивановой Н.Ф. со стороны третьих лиц, совершивших мошеннические действия. Доказательств обратного суду не представлено.

Из обстоятельств дела следует, что уголовное дело в отношении Семеновой Е.А. не возбуждено, доказательств наличия связи Семеновой Е.А. и мошеннических действий неустановленных лиц в отношении Ивановой Н.Ф., в том числе в рамках уголовного дела возбужденного СУ УМВД России по г. Воронежу по факту причиненного имущественного вреда судом не установлено. Покупатель по сделке в рамках уголовного дела на дату обзора материалов дела в судебном заседании не допрашивался.

Согласно объяснениям Семеновой Е.А. следует, что о срочной продаже спорной квартиры она узнала после звонка Ивановой Н.Ф. от менеджера Авито, где последняя оставила свой номер телефона. После осмотра квартиры истицей по первоначальному иску, ею было предложено за квартиру <данные изъяты> руб. с учетом дисконта, обусловленного срочностью продажи квартиры продавцом (срочный выкуп). Данная сумма устроила продавца, после чего был оформлен договор купли-продажи.

Данные обстоятельства подтверждаются представленной Семеновой Е.А. в материалы дела нотариально заверенной перепиской в мессенджере Воцап (л.д. 52-60).

Сам факт признания Ивановой Н.Ф. потерпевшей по уголовному делу в отношении неустановленных лиц по факту совершения в отношении последней мошеннических действий, не подтверждает то обстоятельство, что другая сторона сделки Семенова Е.А. знала об этом обстоятельстве. Кроме того, не свидетельствует о совершении в отношении продавца преступления в отсутствие приговора суда.

Об истинных причинах продажи квартиры продавец покупателя не информировал, доказательств иного суду не представлено

Кроме того, по общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Как разъяснено в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

В силу пункта 3 статьи 179 ГК РФ 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. Только при наличии в совокупности указанных признаков сделка может быть оспорена по мотиву ее кабальности; самостоятельно каждый из признаков не является основанием для признания сделки недействительной по указанному мотиву.

Совокупность условий кабальности договора залога материалами дела также не подтверждена.

Применительно к положениям ст. 56 ГПК РФ стороной продавца не представлено суду доказательств всех условий кабальности сделки, в том числе наличия у Ивановой Н.Ф. стечения тяжелых обстоятельств и осведомленности покупателя об указанных обстоятельствах продажи квартиры.

Доказательств, подтверждающих, что при заключении оспариваемого договора продавец была поставлена в положение, затрудняющее согласование иного содержания условий договора, в материалы дела не представлено.

Согласно пункту 9 оспариваемого договора при подписании настоящего договора стороны подтвердили, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, а также, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Принимая во внимание, что заключение договора купли-продажи недвижимости законодательно урегулировано, у суда отсутствуют основания расценивать действия контрагента по сделке (покупателя) о злоупотреблении правом по тем основаниям, что заключенная сделка направлена на лишение истца жилья без учета реальной стоимости квартиры.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что оспариваемый договор был совершен в целях заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав покупателем.

При таких обстоятельствах, исследовав все представленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу о том, что оспариваемая сделка не может быть признана недействительной по приведенным продавцом основаниям. В связи с изложенным, встречное исковое требование Ивановой Н.Ф. удовлетворению не подлежит.

Аналогичная правоприменительная практика изложена в определениях Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15.02.2023 по делу N 88-2823/2023, от 06.04.2022 N 88-9350/2022, от 29.09.2022 по делу N 88-23389/2022, Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22.11.2022 N 88-33554/2022.

Руководствуясь ст. ст. 56, 194,198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковое требование Семёновой Елены Аркадьевны к Ивановой Наталье Федоровне удовлетворить.

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности в отношении квартиры, расположенного по адресу: <адрес>, от Ивановой Натальи Федоровны (паспорт №) к Семёновой Елене Аркадьевне (паспорт №) на основании договора купли-продажи от 27.06.2023.

В удовлетворении встречных исковых требований Ивановой Натальи Федоровны (паспорт №) к Семёновой Елене Аркадьевне (паспорт №) о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 27.06.2023 отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Воронежский областной суд через Центральный районный суд г. Воронежа в течение одного месяца со дня его принятия судом в окончательной форме.

Судья