

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 марта 2025 года

адрес

Хамовнический районный суд г. Москвы в составе судьи Перепелковой Т.Г., при ведении протокола помощником судьи Борзенковым А.В., с участием прокурора ФИО, рассмотрев в закрытом судебном заседании гражданское дело №2-387/2025 по иску ФИО к ФИО о признании сделок недействительными и по иску ФИО к ФИО, ФИО, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней ФИО, о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

ФИО обратилась в суд с иском ФИО, в соответствии с которым просила признать предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от дата и договор купли-продажи квартиры от дата, заключенные между ФИО и ФИО, недействительными сделками; прекратить право собственности ФИО на квартиру, общей площадью ... кв.м., с кадастровым номером ..., расположенную по адресу: адрес; признать право собственности ФИО на квартиру, общей площадью ... кв.м., с кадастровым номер ..., расположенную по адресу: адрес.

дата между истцом и ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи, а дата между истцом и ответчиком был заключен основной договор купли-продажи квартиры.

Истец полагает, что предварительный договор и договор являются недействительными сделками на основании ст. 178 ГК РФ, ввиду их заключения под влиянием заблуждения. Одновременно с этим, истец указывает, что ответчик, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя, чей основной вид деятельности - аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, заключая оспариваемые договоры, не проявила даже минимальный уровень разумной осмотрительности и осторожности, проигнорировала все сопутствующие сделке обстоятельства, очевидно свидетельствующие об искажении воли истца.

В ходе рассмотрения дела ФИО уточнила основания иска...

ФИО обратилась в суд с иском к ФИО, ФИО, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней ФИО, в соответствии с которым просила прекратить право пользования ответчиков квартирой № ..., расположенной по адресу: адрес, со снятием с регистрационного учета по месту жительства, а также выселить ответчиков из указанной квартиры.

По мнению истца, регистрация по месту жительства и проживание ответчиков в принадлежащей истцу квартире, нарушает ее права как собственника жилого помещения, так как она не может в полном объеме реализовать принадлежащее ей право собственности, ее права по распоряжению квартирой ограничены.

Указанные иски ФИО и ФИО на основании определения суда от дата объединены в одно производство.

Представители ФИО адвокат ФИО и адвокат ФИО также представляющие интересы ФИО, в судебное заседание явились, требования ФИО поддержали по доводам, изложенным в иске, а также в заявлении о дополнении оснований иска.

Представители истца и ответчиков по иску ФИО полагали, что оснований удовлетворения иска ФИО, как и для применения реституции не имеется...

Представитель ФИО – адвокат ФИО в судебное заседание явилась, против удовлетворения иска ФИО возражала, ссылаясь на доводы, изложенные в письменных возражениях и пояснениях, просила удовлетворить иск ФИО...

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, ФИО, извещенная надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание явку представителя не обеспечила, письменный отзыв относительно исковых требований не представила.

По окончании исследования доказательств, прокурор дала заключение, согласно которому....

Суд, заслушав представителей сторон, допросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, заслушав заключение прокурора, оценив собранные доказательства в их совокупности, приходит к следующему.

Согласно пункту 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.

В силу пункта 4 этой же статьи никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения может отказать в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применить

иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5).

В соответствии с пунктом 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Пунктом 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - постановление Пленума № 25) разъяснено, что, 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. 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 (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения (пункт 1).

Если сделка признана недействительной на основании этой статьи, соответственно применяются правила, предусмотренные абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 171 данного кодекса (пункт 3).

Согласно пункту 1 статьи 171 названного кодекса ничтожна сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства. Каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость.

Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

В соответствии со статьей 178 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 1).

Суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон (пункт 5).

Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные статьей 167 данного кодекса.

Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне причиненный ей вследствие этого реальный ущерб, за исключением случаев, когда другая сторона знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе если заблуждение возникло вследствие зависящих от нее обстоятельств.

Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать от другой стороны возмещения причиненных ей убытков, если докажет, что заблуждение возникло вследствие обстоятельств, за которые отвечает другая сторона (пункт 6).

В силу статьи 179 названного выше кодекса 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. 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).

Если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в пунктах 1-3 этой статьи, применяются последствия недействительности сделки, установленные статьей 167 данного кодекса. Кроме того, убытки, причиненные потерпевшему, возмещаются ему другой стороной. Риск случайной гибели предмета сделки несет другая сторона сделки (пункт 4). Приведенные нормы закона предусматривают последствия заключения сделки с пороком воли.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 22 апреля 2014 г. N 751-0, статья 178 ГК РФ направлена на защиту прав лиц, чья действительная воля при совершении сделки была искажена.

В предмет доказывания недействительности сделки, заключенной под влиянием заблуждения входит установление действительной воли сторон, направленной на

достижение определенного правового результата, который имели стороны в виду при заключении договора. При этом во внимание принимаются не только содержание договора, но и иные обстоятельства, связанные с заключением и исполнением договора, включая поведение сторон (статья 431 ГК РФ).

Ввиду изложенного, требования истца о признании предварительного договора купли-продажи недвижимости от дата и договора купли-продажи квартиры от дата недействительными подлежат удовлетворению на основании ч. 1 ст. 178 ГК РФ, и, следовательно, подлежат применению последствия недействительности сделки в виде прекращения права собственности ответчика на указанную квартиру и возврата квартиры в собственность истца.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО (паспорт ...) к ФИО(паспорт ...) о признании сделок недействительными – удовлетворить.

Признать предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от дата и договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: адрес, с кадастровым номером ..., от дата, заключенные между ФИО и ФИО, недействительными сделками. Прекратить право собственности ФИО на квартиру, общей площадью ... кв.м., с кадастровым номером ..., расположенную по адресу: адрес.

Признать право собственности ФИО на квартиру, общей площадью ... кв.м., с кадастровым номер ..., расположенную по адресу: адрес.

В удовлетворении исковых требований ФИО к ФИО, ФИО (паспорт ...), действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней ФИО (свидетельство о рождении), о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения – отказать.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве собственности ФИО в отношении квартиры, расположенной по адресу: адрес, с кадастровым номером

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме через Хамовнический районный суд г. Москвы.

Мотивированное решение изготовлено дата.

Судья Т.Г. Перепелкова