

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

30 марта 2016 г.

г. Орел

Судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда в составе:
председательствующего Курлаевой Л.И.
судей Жидковой Е.В., Ларионовой С.В.
при секретаре Митюревой И.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тимошенко ФИО14 к Юлдашеву ФИО15, обществу с ограниченной ответственностью «Золотой Дракон», Управлению Росреестра по Орловской области о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате жилого помещения,

по апелляционной жалобе представителя Тимошенко К.М. по доверенности Дамирова Р.А.о. на решение Советского районного суда г. Орла от 17 декабря 2015 г., которым в удовлетворении исковых требований Тимошенко К.М. отказано.

Заслушав дело по докладу судьи Ларионовой С.В., **объяснения** Тимошенко К.М. и его **представителя** по доверенности **Дамирова Р.А.о.**, поддержавшего доводы жалобы, возражения представителя ответчика по ордеру адвоката Голубевой А.О., полагавшей, что оснований для отмены решения не имеется, изучив доводы апелляционной жалобы, исследовав материалы дела, судебная коллегия

установила:

Тимошенко К.М. обратился в суд с иском к Юлдашеву ФИО16, обществу с ограниченной ответственностью «Золотой Дракон» (далее - ООО «Золотой Дракон»), Управлению Росреестра по Орловской области о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате жилого помещения.

В обоснование заявленных требований указывал, что он является собственником квартиры <адрес> на основании договора купли-продажи от 08 октября 2012 г.

В настоящее время зарегистрирован и фактически проживает в указанной квартире.

В апреле-мае 2015 г. ему понадобились денежные средства, в связи с чем, по объявлению в газете «Моя реклама» нашел организацию – ООО «Золотой Дракон», выдающую займы, и созвонился с ее представителем.

11 июля 2015 г. представитель ООО «Золотой Дракон» в лице директора ФИО17 Н.Ю. и представителя по имени Виктория свели истца с инвестором Юлдашевым А.А., в лице представителя Добротворского А.А., якобы предоставляющего частные займы под залог недвижимого имущества.

В тот же день между истцом и ООО «Золотой Дракон», инвестором Юлдашевым А.А. был заключен договор на оказание услуг под залог недвижимости – спорной квартиры. К данному договору подписано дополнительное соглашение, по условиям которого ответчики гарантировали сохранность и возврат заложенного имущества, и суммы займа <...>., а также уплаты процентов в размере 15% ежемесячно <...>

Указывал, что в действительности 11 июля 2015 г. не получил от ответчиков денежные средства в размере <...>., а получил только <...> руб. без расписки. Из этой суммы, сразу <...>. он уплатил ООО «Золотой Дракон» проценты за август 2015 года.

Будучи уверенным в том, что между сторонами был подписан договор залога квартиры, он, 11 сентября 2015 г. и 11 октября 2015 г. также уплатил по <...>. за каждый месяц ООО «Золотой Дракон» проценты по займу.

В октябре 2015 г. истец предпринимал попытки получить от представителя ООО «Золотой Дракон» объяснения по вопросу заключенного договора, но объяснений не последовало.

В связи с чем, он обратился за юридической помощью в бюро «Ваш Юрист и Оценщик».

Ссылается на то, что в ходе проверки документов было установлено, что 11 июля 2015 г. он фактически вместо залога подписал договор купли-продажи квартиры.

Указывает на то, что при обращении в ООО «Золотой Дракон» истец не имел намерений на отчуждение принадлежащей ему квартиры, поскольку это его единственное жилое помещение, после совершения сделки продолжает в ней проживать, из квартиры никогда не выселялся, и несет бремя ее содержания.

Ссылается на то, что новый собственник квартиры в нее не вселялся, требований о выселении истца не заявлял.

По указанным основаниям истец просил суд признать недействительным договор купли-продажи квартиры <адрес>, заключенный между ним и Юлдашевым А.А., признать безденежной расписку на сумму <...> руб., составленную от имени Тимошенко К.М., применить последствия недействительности сделки – исключить регистрационную запись из ЕГРП о государственной регистрации права собственности Юлдашева А.А. на указанную квартиру, вернуть квартиру в собственность Тимошенко К.М.

Судом постановлено вышеуказанное решение, которым в удовлетворении требований отказано.

В апелляционной жалобе представитель Тимошенко К.М. по доверенности Дамиров Р.А.о., ставит вопрос об отмене решения суда, как постановленного с нарушением норм материального права.

Указывает на то, что суд не дал должной оценки письменным доказательствам по делу, подтверждающим намерение истца на заключение договора займа под залог квартиры, а не договора купли-продажи недвижимого имущества.

Ссылался на то, что после заключения спорного договора, квартира не выбывала из его владения, поскольку до настоящего времени в ней проживает и несет бремя содержания.

В заседание судебной коллегии не явились: Юлдашев А.А., представители ООО «Золотой Дракон», Управления Росреестра по Орловской области, администрации г.Орла. В связи с чем судебная коллегия на основании статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) рассмотрела дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда исходя из этих доводов (ст. 327.1 ГПК РФ), судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда ввиду нарушения норм материального права.

Из материалов дела следует, что Тимошенко К.М. являлся собственником трехкомнатной квартиры по адресу: <адрес> что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 29 декабря 2012 г. и договором купли-продажи от 08 октября 2012 г.

Истец зарегистрирован в данной квартире, что подтверждается свидетельством о регистрации по месту пребывания от 17 января 2013 г.

11 июля 2015 г. между Тимошенко К.М. и Добротворским А.А., действующим об от имени Юлдашева А.А., был заключён договор купли-продажи квартиры <адрес>

Согласно п. 3 данного договора недвижимое имущество продано за один миллион двести тысяч рублей, которые продавец (Тимошенко К.М.) получил от покупателя полностью до подписания настоящего договора.

Согласно п.7 договора продавец передал покупателю указанное имущество до подписания настоящего договора и настоящий договор одновременно является актом приёма-передачи.

Право собственности зарегистрировано за Юлдашевым А.А. 24 июля 2015 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17 ноября 2015 г.

Обращаясь в суд с вышеуказанными требованиями, истец указывал на отсутствие у него в момент подписания договора намерения продавать принадлежащую ему на праве собственности квартиру и заблуждение при заключении договора купли-продажи, поскольку полагал, что заключает договор займа с залоговым обеспечением. Для него и его сына, спорная квартира является единственным жилым помещением, другого жилья он не имеет. После подписания договора он и его сын продолжают проживать с спорной квартире, оплачивать коммунальные расходы, в квартире находится его вещи, он из квартиры не выселялся, зарегистрирован в ней. Также ссылаясь на то, что денежные средства в размере <...> руб. не получал, документы на квартиру и ключи от нее никому не передавал.

Разрешая заявленные требования и отказывая в их удовлетворении, суд первой инстанции мотивировал свои выводы тем, что истец осознавал характер совершаемой сделки, о нарушении его прав ранее не заявлял, его довод об обещании ему ответчиками вернуть спорную квартиру по возврату займа не подтверждён доказательствами. В связи с этим оснований для вывода о заблуждении истца относительно природы совершаемой сделки не имеется.

Между тем, с данными выводами суда судебная коллегия согласиться не может по следующим основаниям.

Согласно ст.ст. 454, 549 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 определенную денежную сумму (цену).

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно ч.1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно ч. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе

сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

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 (п.1).

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

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.

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.

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

При применении положений указанной выше нормы права следует исходить из того, что в силу ст.153 ГК РФ сделка представляет собой волевой акт. Этот акт имеет правовое значение только в случае, если воля будет выражена вонне, объективирована каким-либо способом. Таким способом является волеизъявление. Поэтому сделкой является действие, выражающее волю субъекта, направленную на достижение определенного правового результата путем волеизъявления.

Сделки, совершенные под влиянием заблуждения, относятся к сделкам с пороком внутренней воли, которая может сформироваться в условиях искаженного представления лица об обстоятельствах, имеющих существенное значение для заключения сделки. Внешнее выражение воли в таких случаях не соответствует ее подлинному содержанию.

По смыслу приведенных положений п. 1 ст. 178 ГК РФ, сделка может быть признана недействительной, если выраженная в ней воля участника сделки неправильно сложилась вследствие заблуждения, и поэтому сделка влечет иные, а не те, которые он имел в виду в

действительности, правовые последствия, то есть волеизъявление участника сделки не соответствует его действительной воле. Так, существенным является заблуждение относительно природы сделки, то есть совокупности свойств (признаков, условий), характеризующих ее сущность.

Правовой целью договора купли-продажи является переход права собственности на проданное имущество от продавца к покупателю и уплата покупателем продавцу определенной цены(ст.454 ГК РФ).

В силу п.1ст.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.

Исковые требования Тимошенко К.М. основаны на факте заблуждения в природе сделки, поскольку целью ее совершения со стороны истца являлось стремление получить денежные средства по договору займа при обеспечении в качестве залога принадлежавшей ему на праве собственности квартиры. Данная позиция истца в период рассмотрения дела являлась последовательной и непротиворечивой.

Из пояснений истца, данных в суде первой инстанции при рассмотрении дела по существу, и в заседании судебной коллегии следует, что он не имел намерений отчуждать на условиях договора купли-продажи квартиру, в которой проживает сам и его сын, другого жилого помещения взамен проданного, где бы они могли проживать, не имеется.

Тимошенко К.М. были представлены квитанции об оплате коммунальных услуг по адресу: <адрес> за период с июля по октябрь 2015года.

Тот факт, что истцом оплачиваются коммунальные услуги по спорной квартире, не оспаривалось в заседании судебной коллегии представителем ответчика.

Не оспаривался представителем ответчика и тот факт, что Юлдашеву А.А. до настоящего времени не передавались ключи от спорной квартиры.

В материалах дела отсутствуют доказательства, достоверно подтверждающие, что Тимошенко К.М. имеет в собственности какое-либо жилое помещение.

Наличие волеизъявления Тимошенко К.М. на отчуждение принадлежащей ему на праве собственности квартиры, являющейся для него единственным жильем, по договору купли-продажи, также не подтвердилось, поскольку доказательств, подтверждающих тот факт, что он размещал объявления о продаже спорной квартиры или обращался в риэлтерские агентства для оказания услуг по продаже жилого помещения не представлено.

Между тем, материалами дела подтверждено, что Тимошенко К.М. обращался в ООО «Золотой Дракон» по вопросу предоставления частного займа, в том числе и под залог квартиры.

Данные обстоятельства подтверждаются письменными доказательствами: договором оказания услуг от 11 июля 2015 года, заключенным между Тимошенко К.М.(заказчик) и ООО «Золотой Дракон»(исполнитель), по которому исполнитель обязался принять от заказчика полный пакет документов для получения займа под залог недвижимого имущества-квартиры, расположенной по адресу: <адрес> соглашением к данному договору от 11 июля 2015года, из которого следует, что ООО «Золотой Дракон» в лице директора ФИО18 Н.Ю. гарантирует сохранность и возврат заложенного имущества- квартиры, расположенной по адресу: <адрес> после возврата Тимошенко К.М.займа в размере <...> руб. и уплаты процентов в размере <...>. с инвестором в лице Юлдашева ФИО19.

Из материалов дела также следует, что Тимошенко К.М. обращался в УМВД России по Орловской области с заявлением о совершении в отношении него противоправных действий со стороны работников ООО «Золотой Дракон», Юлдашевым А.А. Из ответа

начальника УМВД России по Орловской области от 20.11.2015 следует, что по данному факту проводится проверка.

Проверяя доводы истца о безденежности написанной им расписки о получении по договору купли-продажи <...> руб., судебная коллегия приходит к выводу о том, что доказательств беспорности передачи указанной денежной суммы ответчиками не представлено.

Так из текста расписки следует, что Тимошенко К.М. получил денежные средства от Юлдашева А.А. за проданную квартиру по адресу: <адрес>

Так в суде первой инстанции представитель ответчика Юлдашева А.А. по доверенности Добротворский А.А. и свидетель ФИО20 показали, что денежные средства по договору Тимошенко К.М. якобы получил от Добротворского А.А. в газетном свертке, при этом деньги не пересчитывали и Юлдашев А.А., как при совершении сделки, так и при передаче денежных средств не присутствовал.

В заседании судебной коллегии от 16 марта 2016 года Добротворским А.А. данные им показания не опровергнуты.

Из пояснений истца в заседании судебной коллегии следует, что сделка была заключена между ним и Добротворским А.А., который действовал в интересах Юлдашева А.А., и денежные средства в размере <...>. он (Тимошенко К.М.) получил от ФИО21 Н.Ю., в день подписания документов. При этом Юлдашев А.А. непосредственным участником указанных событий не был и денежных средств истцу не передавал, что не оспаривалось в заседании судебной коллегии представителем ответчика.

Кроме того, Тимошенко К.М., указывал на то, что из полученной от представителя ООО «Золотой Дракон» денежной суммы в размере <...>., сразу оплатил ООО «Золотой Дракон» проценты по договору займа за август 2015 года в размере <...>., а в последующем ежемесячно производил оплату ООО «Золотой Дракон» процентов за сентябрь и октябрь по <...> руб.

Таким образом, сам факт подписания договора и расписки о получении денежных средств Тимошенко К.М. однозначно и бесспорно не свидетельствует о получении им денежных средств в размере <...> тогда как ответчиком не опровергнуто утверждение истца о том, что денежные средства в размере, указанном в договоре купли - продажи он не получал, а получил только <...> руб. Какие-либо допустимые доказательства фактической передачи последнему денежных средств в размере, указанном в договоре купли-продажи и расписке, в материалах дела отсутствуют.

Судебная коллегия приходит к выводу о том, что Тимошенко К.М. совершил оспариваемую сделку под влиянием заблуждения, поскольку он заблуждался относительно последствий такой сделки, не предполагал, что лишается права на жилье. Волеизъявление Тимошенко К.М. не соответствовало его действительной воле, он не имел намерения лишиться права собственности на спорную квартиру.

Заблуждение истца относительно природы сделки имеет существенное значение, поскольку он лишился права собственности на квартиру, являющуюся его единственным местом проживания.

Не свидетельствует о фактически произведенных действиях по отчуждению Тимошенко К.М. спорной квартиры и факт государственной регистрации сделки, поскольку государственная регистрация по смыслу положений ст. 158 ГК РФ, п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не является элементом формы сделки, а представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

В связи с чем, государственная регистрация сама по себе не порождает действительность сделки.

Исходя из того, что совокупность имеющихся в деле доказательств свидетельствует о том, что заключение договора не повлекло за собой тех юридических и иных последствий, которые должны были возникнуть при смене собственника, а участники правоотношений не стремились к достижению тех правовых целей, для которых совершается договор купли-продажи, то у суда первой инстанции не имелось законных оснований для отказа Тимошенко К.М. в удовлетворении заявленных требований о признании спорного договора недействительным и применения последствий недействительности сделки.

При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда и удовлетворении требований Тимошенко К.М.

Руководствуясь ст. 328, 329,330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия,

определила:

решение Советского районного суда г. Орла от 17 декабря 2015 г. отменить.

Исковые требования Тимошенко ФИО22 к Юлдашеву ФИО23, обществу с ограниченной ответственностью «Золотой Дракон», Управлению Росреестра по Орловской области о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате жилого помещения - удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный 11 июля 2015 года между Юлдашевым ФИО24 и Тимошенко ФИО25.

Прекратить запись о регистрации договора купли-продажи от 11 июля 2015 года и права собственности на квартиру <адрес> за Юлдашевым ФИО26.

Признать право собственности на квартиру <адрес> за Тимошенко ФИО27.

Председательствующий

Судьи

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

17 декабря 2015 года

г. Орёл

Советский районный суд <...> в составе:
председательствующего судьи Михеевой Т.А.,
при секретаре ФИО4,
с участием представителя истца ФИО9, действующего на основании доверенности,
представителя ответчика ФИО3 – ФИО2, действующего на основании доверенности,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское
дело №*** по иску Тимошенко К.М. к Юлдашеву А.А., обществу с ограниченной
ответственностью «Золотой Дракон», третьи лица – Управление Росреестра по <...>, о
признании сделки недействительной, применении последствий недействительности
ничтожной сделки, возврате жилого помещения из незаконного владения,

УСТАНОВИЛ:

Истец Тимошенко К.М. обратился в суд с указанным иском. В обоснование иска указал следующее.

Он является собственником <...> на основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГ. На настоящее время он зарегистрирован и фактически проживает по данному адресу. В апреле-мае 2015 года ему потребовались денежные средства, по объявлению в газете «Моя реклама» он нашёл организацию, выдающую займы – ООО «Золотой Дракон», созвонился с представителем. ДД.ММ.ГГ состоялась его встреча с представителями ООО «Золотой дракон» (<...>) в лице директора ФИО5 и представителя по имени Виктория, которые свели истца с неким инвестором ФИО3 в лице представителя ФИО2, якобы предоставляющего частные займы. В то же день между истцом и ответчиком ООО «Золотой дракон» был заключён договор на оказание услуг, по условиям которого исполнитель (ООО) обязался принять от заказчика и проверить полный пакет документов для получения займа под залог недвижимости – <...>. К данному договору в тот же день было подписано дополнительное соглашение, по условиям которого ООО «Золотой дракон» гарантировало сохранность и возврат указанного заложенного имущества, а также возврат суммы займа – <данные изъяты>. и уплаты процентов (<данные изъяты> с инвестором в лице ФИО3; проценты уплачиваются ежемесячно каждого 11-го числа месяца. Но в действительности и по факту ДД.ММ.ГГ истец не получал от указанных лиц займа в размере <данные изъяты> а, с его слов, лишь <данные изъяты>. и без расписки о передаче денег, из этой суммы <данные изъяты>. сразу же, ДД.ММ.ГГ, уплатил за август 2015 года. Затем истец, полагая, что действительно оформил заём под залог недвижимости, продолжал ДД.ММ.ГГ и ДД.ММ.ГГ уплачивать по <данные изъяты>. представителю ООО «Золотой дракон» о чём свидетельствуют квитанции. В день оформления договора представители ООО «Золотой дракон» давали истцу подписывать какие-то документы, введя его в заблуждение относительно существа совершаемой сделки; истец полагал, что оформляет займ под залог квартиры, при этой денежных средств от продажи квартиры не получал, получил лишь <данные изъяты>. В октябре 2015 года истец пытался получить объяснения от представителя ООО «Золотой дракон» по имени Виктория, та уклонялась от общения. В связи с этим истец обратился за оказанием юридической помощи в юридическое бюро «Ваш Юрист и Оценщик». В ходе предварительной проверки документов было установлено, что ДД.ММ.ГГ истец фактически подписал договор купли-продажи квартиры.

Ссылаясь на притворность договора займа (ст.170 ГК РФ), введение истца в заблуждение, обман (ст.178, 179 ГК РФ) и злоупотребление его доверием, злоупотребление ответчиками правом, указывая, что истец не имел намерения продать квартиру, что он фактически продолжает проживать в спорной квартире, несёт расходы по её содержанию, новый собственник квартиры – ФИО3, в квартиру не вселялся, требований о выселении ФИО6 не предъявляет, истец просил суд признать недействительным договор

купли-продажи <...>, заключённый между истцом ФИО1 и ответчиком ФИО3; признать безденежной расписку на <данные изъяты>., составленную от имени ФИО1; применить последствия недействительности сделки - исключить регистрационную запись из ЕГРП о государственной регистрации права собственности ФИО3 на спорную квартиру; вернуть спорную квартиру в собственность ФИО1.

Истец ФИО1 в судебное заседание не явился, был опрошен в судебном заседании ДД.ММ.ГГ, пояснил следующее.

Конкретного намерения именно продать квартиру у него не было. Ему требовались денежные средства и он искал любую организацию в <...>, где можно было бы получить заём, а в залог оставить квартиру, так как другого имущества у него нет, заработка не постоянные. Нашел объявление в газете про «Золотой дракон», обратился к ним, оказывается, эта организация находится в <...>. Он знал, что заработает и сможет отдать долг за квартиру, сможет её снова выкупить. К нему выезжала сотрудник ООО «Золотой Дракон» Виктория, от этой организации, посмотрела квартиру, расспрашивала обо всем про неё, платит ли истец коммунальные платежи, есть ли у него по ним задолженность, кто ещё проживает в квартире, истцом было собран для неё большой пакет документов. Ему изначально сумма была нужна сумма займа всего <данные изъяты>, на это они и договаривались с Викторией, она сказала, что надо сначала оценить стоимость его квартиры, потом уже будет определён размер займа. В МФЦ уже познакомился с сотрудницей ООО Рязановой, та сказала истцу, что его квартира оценена в <данные изъяты>, стоимость их услуг составляет <данные изъяты>. Подписывал какие-то документы, какие именно, были ли этого документы о залоге квартиры либо нет – не помнит. Фактически документы были оформлены на сумму займа в размере <данные изъяты>., на руки он получил лишь <данные изъяты>. ДД.ММ.ГГ в МФЦ сотрудник ООО «Золотой дракон» Рязанова сказала ему, что для получения всей суммы займа ему будет необходимо продать квартиру. Сказали, что у них такая практика при работе с аналогичными сделками, он, истец, думал, что таким образом они подстраховываются от мошенников. Он осознавал, что должен был продать квартиру, и согласился на эти условия, они согласовали, что он сможет остаться проживать в квартире. Потом он узнал, что, оказывается, он проживает в данной квартире на условиях договора аренды и обязан платить новому собственнику квартиры ФИО3 ежемесячно арендную плату в сумме <данные изъяты>. Истец пояснил, что сотрудники ООО «Золотой Дракон» обещали ему, что когда он вернёт сумму займа, он получит обратно свою квартиру. В банке ему кредит не давали, поскольку он не имел постоянного места работы и стабильного заработка, поэтому он вынужден был искать иной источник займа. На вопрос пояснил, что понимал, что продаёт квартиру, но думал, что квартира будет ему возвращена, когда он вернёт долг.

Представитель истца ФИО9 явился в судебное заседание, поддержал заявленные требования.

Ответчики ФИО3, представитель ООО «Золотой дракон» в судебное заседание не явились, извещены, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Представитель ответчика ФИО3 ФИО2 А.А. явился в судебное заседание, возражал относительно удовлетворения иска. Пояснил, что квартира истца была предложена его доверителю ФИО3 для покупки ООО «Золотой Дракон» - им пояснили, что собственнику данной квартиры срочно требуются денежные средства.. Этот вариант заинтересовал ФИО3, поскольку кадастровая стоимость данной квартиры составляла около <данные изъяты>, а продажная цена была указана в размере <данные изъяты>. Целью покупки для ФИО3 являлось инвестирование денежных средств, поскольку, как они выяснили, дом, в котором находится квартира истца, является аварийным, в связи с чем должен был решаться вопрос о расселении жильцов, а в том числе данная квартира могла быть выкуплена на выгодных условиях. Он, ФИО2, ДД.ММ.ГГ приехал в г.Орёл, в МФЦ встретился с истцом ФИО1, с которым была представитель ООО «Золотой Дракон» Виктория, был подписан договор купли-продажи на предварительно согласованных условиях, он передал истцу оговоренную сумму <данные изъяты> истец составил расписку. Об отношениях между ФИО1 и ООО «Золотой Дракон» ни ему,

ни его доверителю ничего неизвестно. В договоре купли-продажи, действительно, было прописано условие о выселении истца из квартиры в определённый срок, однако, истец попросил пока его не выселять, обязался нести расходы по содержанию квартиры, также было оговорено, что истец будет оплачивать ФИО3 арендную плату за проживание в квартире; поскольку сам ФИО3 в квартире проживать не намеревался, то он согласился, чтобы истец какое-то время проживал в квартире, не требовал его выселения. Также ФИО2 пояснил, что при заключении сделки истец осознавал, что продаёт квартиру, что тот сам подтвердил в судебном заседании. Оснований полагать, что по возврату займа квартира будет ему возвращена, у истца не имелось, поскольку такое условие не оговаривалось, нигде в документах не закреплено. Ъ

Заслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

ДД.ММ.ГГ между Тимошенко К.М. и ООО «Золотой Дракон» был заключён Договор оказания услуг б/н, по условиям которого ООО принято на себя обязательство оказать истцу следующие услуги: принять от истца и проверить полный пакет документов для получения займа под залог недвижимости (квартиры, адрес: г.Орёл, <...>) (л.д.18). В тот же день, ДД.ММ.ГГ, между теми же сторонами было заключено Дополнительное соглашение к договору от ДД.ММ.ГГ, по которому ООО «Золотой Дракон» гарантировало сохранность и возврат заложенного имущества (<...>) после возврата суммы займа: <данные изъяты>. и уплаты процентов 15 % ежемесячно <данные изъяты>.) с инвестором в лице ФИО3 Проценты уплачиваются ежемесячно каждого 11 числа месяца (л.д.19). ДД.ММ.ГГ и ДД.ММ.ГГ истцом внесено в ООО «Золотой Дракон» по квитанциям дважды по <данные изъяты> л.д.20). ДД.ММ.ГГ между Тимошенко К.М. и Добротворским А.А., действующим об от имени Юлдашева А.А., был заключён договор купли-продажи <...> (л.д.21). Согласно п.3 данного Договора вышеуказанное недвижимое имущество продано за один миллион двести тысяч рублей, которые продавец (ФИО1) получил от Покупателя полностью до подписания настоящего договора (л.д.21). Согласно п.7 Договора продавец передал покупателю указанное имущество до подписания настоящего договора; настоящий договор одновременно является актом приёма-передачи.

Согласно ч. 2 ст. 170 Гражданского Кодекса РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна.

Согласно п. 87 постановления Пленума Верховного Суда РФ №*** от ДД.ММ.ГГ «О применении судами некоторых положений раздела 1 ч.1 Гражданского Кодекса РФ» в связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки; намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

Представитель ответчика ФИО2 в судебном заседании пояснил, что его доверитель имел намерение именно купить квартиру истца с целью инвестирования денежных средств, учитывая, что запрашиваемая цена на квартиру была ниже кадастровой стоимости квартиры; кроме того, дом, в котором находится спорная квартира, является аварийным, в связи с чем должен будет решаться вопрос о расселении жильцов, а в том числе данная квартира может быть выкуплена на выгодных условиях.

Иное судом не установлено. В связи с этим оснований для вывода о притворности оспариваемой сделки у суда не имеется.

В силу ч.1-3 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 (ч.1). При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 данной настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.; 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные; 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;

4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой; 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (ч.2). Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

Согласно п.99 вышеуказанного постановления Пленума Верховного Суда 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 (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.

В судебном заседании ДД.ММ.ГГ истец ФИО1 пояснил, что осознавал, что заключает договор купли-продажи квартиры, однако, думал, что по возврату суммы займа квартира будет ему возвращена (л.д.115-116).

По запросу суда Управлением Росреестра по <...> представлены заверенные копии документов по государственной регистрации перехода права собственности от ФИО1 к ФИО3 на спорную квартиру. Из указанных документов следует, что истец лично подавал документы на государственную регистрацию перехода права (л.д.82), договор купли-продажи истец подписывал лично (л.д.86); сведений об обращении его с заявлением о приостановлении, ускорении либо прекращении регистрации перехода права не имеется, исходя из пояснений истца, он с такими заявлениями не обращался, как не обращался и в правоохранительные органы для защиты своего нарушенного права.

То обстоятельство, что истец не сообщал родственникам и знакомым о намерении продать квартиру, не свидетельствует о том, что он не имел намерения её продать.

Установив изложенное, суд приходит к выводу, что истец осознавал характер совершаемой сделки, о нарушении его прав ранее не заявлял, его довод об обещании ему ответчиками вернуть спорную квартиру по возврату займа не подтверждён доказательствами. В связи с этим оснований для вывода о заблуждении истца относительно природы совершаемой сделки не имеется.

В силу ч. 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. Согласно п.99 вышеуказанного постановления Пленума Верховного суда РФ обманом считается также и сообщение информации, не соответствующей действительности, 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.

Судом установлено и не оспаривалось участниками процесса, что между ФИО1 и ответчиком ФИО3 был заключён именно договор купли-продажи спорной квартиры; ФИО1 подтвердил в судебном заседании, что перед заключением сделки ему была разъяснена необходимость именно продажи квартиры, и он согласился на такие условия (л.д.116). В связи с этим факт умолчания ответчиком либо ответчиками об обстоятельствах, о которых они должны были сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Факт безденежности расписки также не находит своего подтверждения, поскольку их текста Договора купли-продажи следует, что Согласно п.3 данного Договора вышеуказанное недвижимое имущество продано за один миллион двести тысяч рублей, которые Продавец (ФИО1) получил от Покупателя полностью до подписания настоящего договора (л.д.21). Свидетель ФИО7 пояснил, что присутствовал при совершении сделки, видел, что

истец ФИО1 получил денежные средства в пачке, примерно пятитысячные купюры, и составил расписку в их получении (л.д.115а). Доводы истца о получении им меньшей суммы нежели <данные изъяты>., не находят подтверждения в ходе судебного разбирательства, опровергнуты иными вышеуказанными доказательствами.

Установив изложенное, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемой сделки недействительной и применении последствий её недействительности. В связи с этим суд отказывает в удовлетворении исковых требований в полном объёме.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л:

Отказать Тимошенко К.М. в удовлетворении исковых требований к Юлдашеву А.А., обществу с ограниченной ответственностью «Золотой Дракон», третьи лица – Управление Росреестра по <...>, о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате жилого помещения из незаконного владения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Орловский областной суд в месячный срок с момента вынесения мотивированного решения суда.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГ.

Судья

Т.А. Михеева