

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

12 августа 2016 г.

г. Орел

Заводской районный суд г. Орла в составе:  
председательствующего судьи Сивашовой А.В.,  
при секретаре Нешиной О.Н.,

с участием истца Павловой Е.В., ее представителя **Дамирова Р.А.о**,

представителя ответчика Махмудов Р.Ф - Московской Н.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Павловой Евгении Валентиновны к Махмудову Рахмону Фаридовичу и Обществу с ограниченной ответственностью ««Ромашка»» в лице директора Никулиной Галины Тимофеевны о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки,

установил:

Павлова Е.В. обратилась с иском к Махмудову Р.Ф. и обществу с ограниченной ответственностью «Ромашка» в лице директора Никулиной Г.Т. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование требований указала, что 29 апреля 2015 г. между истцом и ООО «Ромашка» в лице директора Никулиной Г.Т. был заключен договор на оказание услуг в получении займа №б\н, пунктом 1.2 которого предусмотрено, что исполнитель обязуется принять от заказчика и проверить полный пакет документов для получения займа под залог принадлежащей истцу квартиры по адресу: «данные извлечены». Срок выполнения работ определен в пункте 1.3: начало работ 25 апреля 2015 г., срок окончания работ не указан. Вместе с тем к указанному договору было подписано некое дополнительное соглашение от 29 апреля 2015 г., где указано следующее: ООО «Ромашка» в лице директора Никулиной Г.Т. гарантирует сохранность и возврат заложенного заказчиком имущества: квартиры по адресу; «данные извлечены», при полном расчете с инвестором в лице Махмудов Р.Ф. Сумма для расчета 850 000 рублей. Сумма процентов составляет 5% от общей суммы займа 850 000 руб.: 42 500 рублей. При полном расчете заказчик в лице Павловой Е.В. с инвестором в лице Махмудов Р.Ф. заложенное имущество возвращается к заказчику в собственность путем обратного выкупа. Но в действительности и по факту 29 апреля 2015 г. истец не получала от указанных лиц займа в размере 850 000 рублей, а только 385 000 рублей из двух частей в размере 85 000 и 300 000 рублей. В то же время из указанных документов неясно, кто предоставлял истцу заем, ООО «Ромашка» или Махмудову Р.Ф. Истец ссылается на то, что в день оформления притворного займа, ответчики под влиянием заблуждения и злоупотребления доверием истца, без ознакомления ее с содержанием и смыслом, второпях дали подписывать несколько документов, которые она не изучала, и в силу юридической неграмотности, полагая, что оформляет заем под залог квартиры, как ей предварительно объяснили, что договор залога должен быть зарегистрирован там, где оформляется квартира. При этом никаких денежных средств от какой-либо продажи

квартиры, помимо займа в размере 385 000 руб. от ответчиков Махмудов Р.Ф (его представителя Миротворского С.А.) или от представителей ООО «Ромашка» Павлова Е.В. в размере 1 800 000 руб. не получала. Кроме того ее убедили заключить некий договор аренды без даты и предмета, который она отказалась подписывать. 23 сентября 2015 г. истец находясь в командировке от коллеги по работе, которой Павлова Е.В. оставляла ключи от квартиры, узнала, что некие люди находятся в ее квартире, которые поменяли входную дверь без уведомления Павловой Е.В. В связи с этим Павлова Е.В. заподозрила, что по отношению к ней совершены мошеннические действия с ее квартирой, и 23 ноября 2015 г. обратилась в полицию с заявлением. В настоящее время по заявлению Павловой Е.В. равно как других граждан возбуждены уголовное дело по факту мошеннических действий на основании ч. 4 ст. 159 УК РФ. Указала, что у нее не было намерений и воли продать или иным образом отчуждать свое единственное жилье, в котором она проживает с момента приватизации в 2013 году. В связи с чем, просила признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи квартиры №28, расположенной по адресу: г. Орел, «данные извлечены», заключенный 29 апреля 2015 г. между Павловой Е.В. и Махмудовым Р.Ф.; применить последствия недействительности указанной сделки: прекратить запись о регистрации договора купли-продажи квартиры 29 апреля 2015 года и права собственности Махмудова Рахмона Фаридовича на квартиру «данные извлечены», г. Орла Орловской области; Признать право собственности за Павловой Евгенией Валентиновной на квартиру «данные извлечены», г. Орла Орловской области.

В судебном заседании Павлова Е.В., ее представитель - **Дамиров Р.А.** о явленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика Московская Н.М. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований, просила в удовлетворении заявленных требований отказать. Полагая, что истцом пропущен срок давности для оспаривания сделки, поскольку договор заключен «29» апреля 2015 г., а в суд с иском Павлова Е.В. обратилась в июне 2016 г. Указала, что между сторонами был заключен договор купли-продажи, поскольку Павлова Е.В. не могла исполнять по указанному ей договору займа обязательства по возврату суммы займа в размере 42500 руб. ежемесячно при ее среднем ежемесячном доходе в 12-14 тыс. руб. Кроме того, из приложенных Павловой Е.В. к договору на оказание услуг от 29 апреля 2015 г. и дополнительному соглашению квитанций следует, что Павлова Е.В. сама передала ООО «Ромашка» денежные средства в общей сумме 385 000 руб. за оказанные указанной организацией услуги. Истцом не представлено доказательств заключения с Махмудовым Р.Ф., ООО «Ромашка» договора займа, как и доказательств получения денежных средств в размере 850 000 руб. по договору от 9 апреля 2015 г. Довод истца о получении займа в размере 850 000 руб. под залог квартиры при невозможности его погашения суммами в 42500 руб. не обоснован. Указала, что Махмудов Р.Р. не является стороной сделки между Павловой Е.В. и ООО «Ромашка», условия указанной сделки не могут распространяться на отношения между Павловой и Махмудовым. Сослалась на фактическую передачу квартиры Павловой Е.В. путем передачи ключей и документов на квартиру Махмудову Р.Р., снятие Павловой Е.В. с регистрационного учета, проживание Павловой Е.В. в сентябре 2015 года в период отсутствия ключей у знакомой, последующее заключение с Махмудовым Р.Ф. договора аренды спорной квартиры, что свидетельствует о воле Павловой Е.В. на продажу квартиры. Регистрация Павловой Е.В. в спорной квартире по копиям документов свидетельствует о недобросовестности ее действий. Оспариваемая сделка купли-

продажи не является притворной как на то указывает истец. Не имеется и заблуждения у Павловой Е.В. относительно природы сделки, поскольку она передала спорную квартиру Махмудову Р.Р., получила от него денежные средства, что подтверждается п. 3 договора купли-продажи, распиской, вместе с Махмудовым Р.Ф. сдала договор для государственной регистрации, в договоре купли-продажи жирным шрифтом выделены слова «продавец» и «покупатель».

Ответчик Махмудов Р.Р., представитель ООО «Ромашка», представитель Управления Росреестра по Орловской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, причины неявки суду не известны.

Судом на основании ст. 167 ГПК РФ определено рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав лиц, участвующих в деле, допросив свидетелей, исследовав материалы дел а, суд приходит к следующему.

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

На основании ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

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

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 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 природы сделки выражается в том, что лицо совершает не ту сделку, которую пыталась совершить.

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

В силу ст. 549, 551 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или иное недвижимое имущество. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Как следует из содержания ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить

заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Из материалов дела следует, что Павловой Е.В. на основании договора на передачу квартиры в собственность от 25 апреля 2013 г. принадлежала квартира по адресу: «данные извлечены», что следует из свидетельства о регистрации права от 05 июля 2013 г., договора на передачу квартиры в собственность (т.1 л.д. 12, 13).

Истец была зарегистрирована в указанной квартире с 07 февраля 1991 г. по 21 апреля 2015 г., с 21 мая 2015 г. по настоящее время также зарегистрирована в указанной квартире, что следует из копии ее паспорта, справки ООО «ЖЭУ № 21» (т.1 л.д. 14, 24, т.2 л.д. 34 оборот).

29 апреля 2015 г. между Павловой Е.В. и Махмудовым Р.Ф. был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Орел, «данные извлечены», по которому Павлова Е.В. продала указанную квартиру Махмудову Р.Ф. за 1 800 000 руб., что следует из п. 3 договора (т.1 л.д. 55).

Пунктом 7 договора купли-продажи квартиры от 29 апреля 2015 г. установлено, что продавец передал вышеуказанное недвижимое имущество покупателю до подписания договора. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи.

Согласно п. 4 договора в указанном жилом помещении на регистрационном учете никто не состоит.

Согласно расписке от 29 апреля 2015 г. указанный договор был сдан в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области на регистрацию Павловой Е.В., Махмудовым Р.Ф.

Как показала суду свидетель Ушакова М.В., специалист, принявший договор купли-продажи между Павловой Е.В. и Махмудовым Р.Ф. на государственную регистрацию, сторон она не помнит, в ее обязанности входит проверка наличия необходимого пакета документов для оказания государственной услуги по регистрации, как правило, стороны сделки к ее окну уже подходят с подписанными документами, она проверяет, произведен ли расчет между сторонами, если подписи в договоре отсутствуют, она видит, что кто-то сомневается в заключении сделки, то предлагается подумать перед заключением сделки, прийти попозже (т. 1 л.д. 56).

13 мая 2015 г. Махмудов Р.Ф. зарегистрировал право собственности на квартиру по адресу: г. Орел, «данные извлечены», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 133).

Махмудов Р.Ф. представил суду расписку о получении Павловой Е.В. в счет оплаты по договору купли-продажи от 29 апреля 2015 г. денежных средств в размере 1 800 000 руб. Как пояснила Павлова Е.В. в судебном заседании указанную расписку она писала собственноручно под диктовку Махмудова Р.Ф., Миротворского С.А. (л.д. 1 л.д. 134).

Обращаясь в суд с требованием об оспаривании договора купли-продажи Павлова Е.В. указала на отсутствие у нее в момент подписания договора намерения продавать принадлежащую ей на праве собственности квартиру, заблуждение у нее при заключении договора купли-продажи, поскольку полагала, что заключает договор

займа с залоговым обеспечением. Для нее спорная квартира является единственным жильем, другого она не имеет. После подписания договора она продолжает проживать в спорной квартире, оплачивать коммунальные расходы, в квартире находятся ее вещи, она из квартиры не выселялась, зарегистрирована в ней. Указала, что денежных средств в размере 1 800 000 руб. не получала.

Из объяснений истца также следует, что она не имела намерений отчуждать на условиях договора купли-продажи квартиру, в которой проживает сама, другого жилья взамен проданного, где бы она могла проживать, не имеет.

Павловой Е.В. представлены квитанции об оплате коммунальных услуг от апреля 2015 г., 26 июня 2015 г., за декабрь 2015 г., за апрель 2016 г., то есть после заключения спорного договора (т.1 л.д. 17-19).

Сведения об оформлении лицевого счета на свое имя ответчик Махмудов Р.Ф. представил суду лишь с июля 2016 года, то есть после подачи иска Павловой Е.В. (т.2 л.д. 68).

Сторонами подтверждено, что Павлова Е.В. проживает в спорной квартире в настоящее время. С иском о признании прекратившей право пользования квартирой Махмудов Р.Р. обратился лишь в июле 2016 года, после подачи настоящего иска Павловой Е.В.

Наличие намерения и воли Павловой Е.В. на отчуждение квартиры (единственного для нее жилья) по договору купли-продажи не подтверждено, поскольку доказательств, подтверждающих факт, что она размещала объявления о продаже спорной квартиры или обращалась в риэлтерские агентства для оказания услуг по продаже жилого помещения не представлено.

Свидетель Шмелева В.Н. суду показала, что в сентябре 2015 г. (после заключения оспариваемой сделки) приходила в квартиру Павловой Е.В. по просьбе последней полить цветы в квартире, покормить попугая, при этом Павлова Е.В. ей не сообщала о том, что квартира ей не принадлежит, ранее лишь рассказывала, что испытывает материальные трудности, обиралась заложить квартиру.

Свидетель Кузенко Л.Д. суду показала, что Павлова Е.В. не выражала намерений продать спорную квартиру.

Свидетель Пузанкова В.Г., участковый уполномоченный полиции ОП №2, суду также показала, что осенью 2015 года при опросе Павловой Е.В. при проверке поступившего заявления Павлова Е.В. ей сообщала, что хотела отдать квартиру под залог для получения кредита, однако ее обманули. Те же сведения следуют из объяснений Павловой Е.В. от 23 ноября 2015 г., 02 декабря 2015 г. (т.2 л.д. 27-28. 15).

Из материалов дела также следует, что Павлова Е.В. обращалась в ООО «Ромашка» по вопросу предоставления займа, в том числе под залог квартиры, поскольку кредитные организации отказывали ей в предоставлении денежных средств в кредит даже под залог квартиры ввиду наличия у Павловой непогашенных займов и кредитов по ранее заключенным договорам, что подтверждается договором оказания услуг от 29 апреля 2015 г., заключенным между Павловой Е.В. и ООО «Ромашка», по которому исполнитель (ООО «Ромашка») обязался привить от Павловой Е.В. полный пакет документов для займа под залог квартиры по адресу: г. Орел, «данные извлечены», дополнительным соглашением к договору от 29 апреля 2015 г., из которого

следует, что ООО «Ромашка» в лице директора Никулиной Г.Т. обязуется обеспечить возврат заложенного имущества - квартиры по адресу: г. Орел, «данные извлечены», при полном расчете с инвестором в лице Махмудова Р.Ф. сумма займа для расчета 850 000 руб., сумма процентов будет составлять 5% от общей суммы займа в 850 000 руб. – 42 500 руб., договором аренды без даты между Махмудовым Р.Ф. и Павловой Е.В., согласно которому арендодатель Махмудову Р.Ф. передает во временное пользование Павловой Е.В. спорную квартиру за плату в 42 500 руб., при этом со стороны арендодателя договор подписан другом Махмудова Р.Ф. - Миротворским С.А., что подтвердил последний в судебном заседании при допросе его в качестве свидетеля (т. 1 л.д. 48, т.2 л.д. 58).

Наличие долговых обязательств Павловой Е.В. перед кредитными и микрофинансовыми организациями подтверждается имеющимися в материалах дела доказательствами: кредитными договорами, договорами займа, по которым Павлова Е.В. является должником (т.1 л.д. 21-46).

**О намерении заложить квартиру для получения займа также свидетельствует представленный истцом отчет №75-0/2014 об оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры по адресу: г. Орел, «данные извлечены», из которого следует, что его целью являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для целей залога (т.1 л.д. 137-165).**

Из материалов дела также следует, что Павлова Е.В. обращалась в ОП №2 УМВД России г. Орлу с заявлением о совершении в отношении нее противоправных действий со стороны Махмудова Р.Ф., работников ООО «Ромашка» (т.2 л.д. 13, 26). По указанному факту в настоящее время возбуждено уголовное дело №30386 (т.2 л.д. 25).

Проверяя доводы истца о безденежности написанной ею расписки о получении по договору купли-продажи 1 800 000 руб., суд приходит к выводу о том, что доказательств бесспорности передачи указанной денежной суммы ответчиком не представлено.

Из текста расписки от 29 апреля 2015 г. следует, что Павлова Е.В. получила от Махмудова Р.Ф. денежные средства за проданную квартиру по адресу: «данные извлечены»

Махмудов Р.Ф. в судебном заседании пояснил, что денежные средства в наличной форме передал Павловой Е.В. в день заключения договора купли-продажи в МФЦ г. Орла.

Как пояснила истец в судебном заседании денежных средств она от Махмудова Р.Ф. не получала, лишь 385 000 руб. от Никулиной Г.Т. - директора ООО «Ромашка» для погашения своих долговых обязательств, собственно для чего передавала в залог Махмудову Р.Ф. свою квартиру, из указанных денежных средств произвела 30 июля 2015 г. платеж в размере 42 500 руб. по договору о залоге квартиры (т.2 л.д. 56). О том, что денежных средств в размере 1 800 000 руб. Павлова Е.В. не получала свидетельствует также и последующее оформление ею кредитных договоров, что следует из выписки по счету истца из ВТБ 24 ПАО (т. 1 л.д. 177), наличие задолженности по оплате коммунальных платежей, что следует из выписки по лицевому счету (т.2 л.д. 68) а также сам по себе факт проживания в спорной квартире, а не в съемном жилом помещении или ином приобретенном на полученные денежные средства.

Таким образом, сам факт подписания договора и расписки о получении

денежных средств Павловой Е.В. однозначно и бесспорно не свидетельствует о получении ею денежных средств в размере 1 800 000 руб., тогда как ответчиком не опровергнуто утверждение истца о том, что денежные средства в размере, указанном в договоре купли-продажи она не получала, а получила только 385 000 руб. от ООО «Ромашка». Какие-либо допустимые доказательства фактической передачи истцу денежных средств в размере, указанном в договоре купли-продажи и расписке, в материалах дела отсутствуют, показания свидетеля Миротворского С.А в качестве таковых суд принять не может, поскольку Миротворский С.А. является другом Махмудова Р.Р., принимал участие в оформлении спорной сделки, то есть является заинтересованным лицом в исходе дела.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что Павлова Е.В. совершила оспариваемую сделку под влиянием заблуждения, поскольку она заблуждалась относительно природы такой сделки, ее последствий, не предполагала, что лишается права на жилье. Волеизъявление Павловой Е.В. не соответствовало ее действительной воле, она не имела намерения лишиться себя права собственности на спорную квартиру. **Соответственно требования Павловой Е.В. о признании недействительным договора купли-продажи от 29 апреля 2015 г. подлежат удовлетворению.**

Не свидетельствует о фактически произведенных действиях по отчуждению Павловой Е.В. спорной квартиры и факт государственной регистрации сделки.

Применяя последствия недействительности сделки, суд учитывает, что Павлова Е.В. денежных средств по недействительной сделке не получила (доказательств обратному не представлено), между тем квартиры была лишена, в связи с чем спорная квартира подлежит возврату в собственность Павловой Е.В.

Что касается довода ответчика Махмудова Р.Р., его представителя Московской Н.М. о пропуске истцом срока исковой давности для оспаривания сделки, то он является ошибочным, поскольку в судебном заседании установлено, что оспариваемый договор был заключен вследствие существенного заблуждения относительно природы сделки, о которой Павловой Е.В. стало известно при получении спорного договора из Управления Росреестра по Орловской области 23 ноября 2015 года, что следует из расписки в получении документов на государственную регистрацию, тогда она и должна была узнать о спорной сделке, в суд с исковым заявлением о ее оспаривании обратилась 15 июня 2016 г., то есть в пределах срока исковой давности, установленного ст. 181 ГК РФ.

Согласно ст. 98 ГПК РФ сторона в пользу, которой состоялась решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

При обращении в суд с настоящим иском Павловой Е.В. была оплачена - государственная пошлина в размере 300 руб. (т.1 л.д. 65).

Поскольку требования Павловой Е.В. удовлетворены, с Махмудова Р.Р. в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в размере 300 руб.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ,

решил:

исковые требования Павловой Евгении Валентиновны к Махмудову Рахмону Фаридовичу, обществу с ограниченной ответственностью «Ромашка» в лице директора Никулиной Галины Тимофеевны о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: «данные извлечены», общей площадью 44,6 кв.м., кадастровый номер «данные извлечены», заключенный 29 апреля 2015 г. между Павловой Евгенией Валентиновной и Махмудовым Рахмоном Фаридовичем.

Применить последствия недействительности сделки, возвратить в собственность Павловой Евгении Валентиновны, квартиру по адресу: «данные извлечены», прекратив право собственности Махмудова Рахмона Фаридовича.

Решение суда является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Взыскать с Махмудова Рахмона Фаридовича в пользу Павловой Евгении Валентиновны расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 (триста) руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Орловский областной суд через Заводской районный суд г. Орла в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 17 августа 2016 г.

Судья

Сивашова А.В.

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

13 декабря 2016 года

г. Орел

Судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда в составе:  
председательствующего Корневой М.А.  
судей Жидковой Е.В., Букаловой Е.А.  
при секретаре Киселевой А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Павлова Е.В. к Рахманов Р.Р., обществу с ограниченной ответственностью «Золотой дракон» о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки,

по апелляционной жалобе Рахманов Р.Р. на решение Заводского районного суда г. Орла от 12.08.2016, которым постановлено:

«исковые требования Павлова Е.В. к Рахманов Р.Р., обществу с ограниченной ответственностью «Золотой дракон» в лице директора Рязанова Н.Ю. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью <...> кв.м, кадастровый №, заключенный <дата> между Павлова Е.В. и Рахманов Р.Р.

Применить последствия недействительности сделки, возвратить в собственность Павлова Е.В. квартиру по адресу: <адрес>, прекратив право собственности Рахманов Р.Р.

Решение суда является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Взыскать с Рахманов Р.Р. в пользу Павлова Е.В. расходы по оплате государственной пошлины в размере <...>».

**Заслушав доклад судьи областного суда Жидковой Е.В., объяснения представителя Павловой Е.В.- Дамирова Р.А. оглы, действующего на основании доверенности, изучив доводы жалобы, исследовав материалы дела, судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда,**

установила:

Павлова Е.В. обратилась в суд с иском к Рахманов Р.Р., обществу с ограниченной ответственностью «Золотой дракон» (далее ООО «Золотой дракон») о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование требований указала, что <дата> между нею и ООО «Золотой дракон» был заключен договор на оказание услуг в получении займа, согласно которому ООО «Золотой дракон» обязалось принять от Павлова Е.В. и проверить полный пакет документов для получения займа под залог принадлежащей истцу квартиры по адресу: <адрес>.

К указанному договору было подписано дополнительное соглашение от <дата>, где указано, что ООО «Золотой дракон» в лице директора Рязанова Н.Ю. гарантирует сохранность и возврат заложенного заказчиком имущества: квартиры по адресу; <адрес>, при полном расчете с инвестором в лице Рахманов Р.Р. Сумма для расчета <...>. Сумма процентов составляет <...> % от общей суммы займа <...>.

При полном расчете заказчика Павлова Е.В. с инвестором в лице Рахманов Р.Р. заложенное имущество возвращается к заказчику в собственность путем обратного выкупа.

Однако в действительности <дата> истец не получала от указанных лиц займа в размере <...>, а только <...>

В день оформления притворного займа, ответчики под влиянием заблуждения и злоупотребления доверием истца, без ознакомления ее с содержанием и смыслом, дали

подписывать несколько документов, которые она не изучала, и в силу юридической неграмотности, полагала, что оформляет заем под залог квартиры, так как ей предварительно объяснили, что договор залога должен быть зарегистрирован там, где оформляется квартира.

При этом никаких денежных средств от какой-либо продажи квартиры, помимо займа в размере <...> от Рахманов Р.Р. и представителей ООО «Золотой Дракон» истец не получала.

Кроме того ее убедили заключить договор аренды без даты и предмета, который она отказалась подписывать.

<дата> истцу, находящейся в командировке, стало известно, что в ее квартире находятся посторонние люди, которые поменяли входную дверь в квартиру.

По факту совершения в отношении нее мошеннических действий истец обратилась в полицию, где по ее заявлению возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Ссылаясь на то, что намерений и воли продавать или иным образом отчуждать свое единственное жилье у нее не было, Павлова Е.В., с учетом уточненных исковых требований просила суд признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный <дата> между Павлова Е.В. и Рахманов Р.Р.; применить последствия недействительности указанной сделки: прекратить запись о регистрации договора купли-продажи квартиры <дата> и права собственности Рахманов Р.Р. на <адрес>; признать право собственности за Павлова Е.В. на <адрес>.

Судом постановлено обжалуемое решение.

В апелляционной жалобе Рахманов Р.Р. просит об отмене решения суда, как незаконного и необоснованного.

Приводит доводы о том, что воля истца была направлена именно на заключение договора купли-продажи квартиры, а не на заключение договора займа под залог недвижимости.

Указывает, что истцом не представлено доказательств заключения с ответчиками договора займа и получения денежных средств как в размере <...>, так и в размере <...>.

Ссылается, что действия Павлова Е.В. по снятию с регистрационного учета до совершения оспариваемой сделки, а также передача Рахманов Р.Р. ключей и документов на квартиру, свидетельствуют о волеизъявлении истца на продажу спорного имущества.

Считает, что истцом пропущен срок исковой давности, так как сделка является оспоримой.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда исходя из этих доводов (ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ)), судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Согласно ст. 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 1 ст. 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 определенную денежную сумму (цену).

Согласно ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

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, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно п. 2 ст. 178 ГК РФ 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 (п.3 ст. 178 ГК РФ).

По смыслу ст. 178 ГК РФ под заблуждением понимается неправильное, ошибочное, не соответствующее действительности представление лица об элементах совершаемой им сделки. Внешнее выражение воли в таких случаях не соответствует ее подлинному содержанию. Заблуждение должно существовать уже в момент совершения сделки и иметь существенное значение для ее совершения.

Из материалов дела следует, что Павлова Е.В. на праве собственности принадлежала квартира, расположенная по адресу: <адрес>.

<дата> между Павлова Е.В. и Рахманов Р.Р. заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес> за <...>.

Согласно п. 7 договора купли-продажи квартиры от <дата> продавец передал вышеуказанное недвижимое имущество покупателю до подписания договора. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи.

Из п. 4 договора купли-продажи следует, что в указанном жилом помещении на регистрационном учете никто не состоит.

<дата> Рахманов Р.Р. зарегистрировал право собственности на квартиру по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Обращаясь в суд с иском, Павлова Е.В. указала на отсутствие у нее в момент подписания договора намерения продать принадлежащую ей на праве собственности квартиру, являющуюся единственным для нее жилым помещением, а также на заблуждение при заключении договора купли-продажи, поскольку полагала, что заключает договор займа с залоговым обеспечением.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что фактические обстоятельства дела свидетельствуют об отсутствии волеизъявления Павлова Е.В. на отчуждение принадлежащей ей на праве собственности квартиры по договору купли-продажи.

Указанный вывод суда первой инстанции, по мнению судебной коллегии, является законным и обоснованным в силу следующего.

**В предмет доказывания недействительности сделки, заключенной под влиянием заблуждения входит установление действительной воли сторон, направленной на достижение определенного правового результата, которые имели ввиду стороны при заключении договора. При этом во внимание принимаются не только содержание**

**договора, но и иные обстоятельства, включая соответствующее поведение сторон (совокупность обстоятельств, связанных с заключением и исполнением договора).**

Разрешая спор, судом первой инстанции обоснованно были приняты во внимание не только содержание заключенного договора купли-продажи квартиры от <дата>, но и поведение сторон как до, так и после заключения договора, а именно: недоказанность факта передачи Павлова Е.В. денежных средств в сумме <...> за продажу квартиры, отсутствие действий по передаче квартиры от продавца покупателю, оплата истцом расходов по содержанию квартиры после заключения договора купли-продажи, отсутствие у Павлова Е.В. иного жилого помещения, наличие у истца долговых обязательств перед иными кредитными организациями.

При разрешении спора судом также было установлено, что <дата> между Павлова Е.В. и ООО «Золотой дракон» был заключен договора оказания услуг, по условиям которого ООО «Золотой дракон» обязалось принять от Павлова Е.В. полный пакет документов для получения займа под залог недвижимого имущества-квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, а также дополнительное соглашение к договору от <дата> из которого следует, что ООО «Золотой дракон» в лице директора Рязанова Н.Ю. гарантирует сохранность и возврат заложенного имущества- квартиры, расположенной по адресу: <адрес> после возврата Павлова Е.В. займа в размере <...>. и уплаты процентов в размере <...> с инвестором в лице Рахманов Р.Р.

Из материалов дела также следует, что Павлова Е.В. обращалась в ОП № УМВД России по <адрес> с заявлением о совершении в отношении нее противоправных действий со стороны работников ООО «Золотой дракон» и Рахманов Р.Р. и по указанному факту в настоящее время возбуждено уголовное дело.

Оценив по правилам статьи 67 ГПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии у Павловой Е.В. действительного волеизъявления на отчуждение квартиры посредством заключения договора купли-продажи от <дата> с Рахманов Р.Р.

Заблуждение Павлова Е.В. относительно природы сделки имеет существенное значение, поскольку она лишилась права собственности на квартиру, являющуюся ее единственным местом проживания.

У судебной коллегии нет оснований не соглашаться с данными выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на объективной оценке доказательств по делу, правильном применении норм материального права и подтверждается материалами дела.

**Доводы апелляционной жалобы о пропуске истцом срока исковой давности, являются ошибочными.**

В соответствии с ч. 2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Поскольку истцу стало известно об обстоятельствах, указанных в качестве оснований настоящих исковых требований только при получении <дата> спорного договора из Управления Росреестра по <адрес>, судебная коллегия считает, что Павлова Е.В. срок исковой давности по требованию о признании договора купли-продажи от <дата> недействительным не пропущен.

Содержащиеся в апелляционной жалобе доводы о наличии волеизъявления истца на продажу спорного имущества, являются ошибочными и опровергаются собранными по делу доказательствами.

Другие доводы апелляционной жалобы выводов суда не опровергают, не содержат обстоятельств, нуждающихся в дополнительной проверке, сводятся к изложению правовой позиции стороны ответчиков, выраженной в суде первой инстанции и являвшейся предметом исследования и нашедшей правильное отражение и правильную оценку в решении суда, направлены на иное толкование норм действующего законодательства, иную оценку обстоятельств, установленных и исследованных судом в соответствии с правилами ст. ст. 12, 56, 67 ГПК РФ.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом первой инстанции не допущено.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 328-329 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда

определила:

решение Заводского районного суда г. Орла от 12.08.2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу Рахманов Р.Р. - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи