**МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД**

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**от 12 июля 2012 г. по делу N 11-8422**

Судья: Сатьянова Т.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Суминой Л.Н.,

и судей Михалевой Т.Д., Мухортых Е.Н.,

при секретаре Ч.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Михалевой Т.Д. гражданское дело по апелляционной жалобе П. на решение Тушинского районного суда г. Москвы от 13 марта 2012 года, которым постановлено:

в удовлетворении исковых требований П. к П.В. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, свидетельства о государственной регистрации права, применении последствий недействительности сделки - отказать.

установила:

П. обратилась в суд с иском к П.В., уточненным в порядке [ст. 39](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDCAE1L5H3R) ГПК РФ, просила признать недействительным договор купли-продажи 1/2 доли квартиры по адресу: Москва, ул. \*.

В обоснование заявленных исковых требований указано, что 17 февраля 2010 года между сторонами был заключен договор купли-продажи спорного жилого помещения. По мнению истца, данная сделка не соответствует требованиям [статей 454](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D837E0FBBE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDCBE9L5H1R), [486](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D837E0FBBE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDCAEDL5H9R) Гражданского кодекса РФ. Кроме того, при заключении договора истец находилась под влиянием обмана, угроз и заблуждения относительно природы сделки.

17 июня 2011 года решением Тушинского районного суда г. Москвы в удовлетворении заявленных требований отказано в полном объеме.

Определением Московского городского суда от 20 сентября 2011 года решение Тушинского районного суда г. Москвы от 17 июня 2011 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

В судебное заседание суда первой инстанции истец и ее представитель по доверенности и ордеру **адвокат Гостева С.Н.** явились, уточненные исковые требования поддержали, просили их удовлетворить. Суду пояснили, что взаиморасчеты по договору произведены не были.

Ответчик П.В. в судебное заседание не явился, его представитель по доверенности и ордеру адвокат Базарова Е.Н. исковые требования не признала по доводам, изложенным в отзыве на иск. Просила применить к заявленным требованиям срок исковой давности.

Представители третьих лиц Управления Росреестра по Москве, ПНД N 17 в судебное заседание не явились, о дате слушания дела извещены надлежащим образом.

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просит истец, ссылаясь на неверную оценку судом установленных фактических обстоятельств дела и представленных доказательств, считая необоснованным применение к заявленным исковым требованиям срока исковой давности, нарушение судом принципа состязательности и равноправия сторон.

Проверив материалы дела, обсудив вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие не явившихся ответчика П.В. и представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, выслушав истца П. и ее представителя **адвоката Гостеву С.Н.**, поддержавших доводы жалобы, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия считает, что решение суда подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии со [ст. 330](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C25B48LFH9R) ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Согласно [ч. 1 ст. 195](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC2E9L5H2R) ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в [п. п. 2](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0825A87780AB4BC763EC589B5F60B67EBEFB8CE594DFDCBLEHFR), [3](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0825A87780AB4BC763EC589B5F60B67EBEFB8CE594DFDCBLEH1R) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно [ч. 1](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D83750FBCE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC2EDL5H1R) и [ч. 2 ст. 167](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D83750FBCE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC2EDL5H0R) ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу [ст. 168](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D83750FBCE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC2EDL5H2R) ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Исходя из положений [ст. 179](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D83750FBCE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC2E1L5H3R) ГК РФ, сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Согласно материалам дела спорная жилая площадь представляет собой квартиру общей площадью 44,8 кв. м, жилой площадью 29,3 кв. м по адресу: г. Москва, \*.

Указанная квартира принадлежала на праве собственности истцу П. на основании договора передачи квартиры от 16 января 2007 года N \*.

17 февраля 2010 года между П. и ответчиком П.В. заключен нотариально удостоверенный договор купли-продажи доли квартиры, согласно условиям, которого истец обязалась передать ответчику 1/2 доли принадлежащего ей спорного жилого помещения. Стоимость отчуждаемой доли стороны определили равной \*. Согласно п. 5 Договора расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора.

В указанную дату (17 февраля 2010 года) между сторонами подписан передаточный акт, согласно которому П. продала П.В. 1/2 доли квартиры по адресу: Москва, ул. \*, а П.В. принял указанную долю квартиры, претензий к П. не имеет.

Согласно п. 7 Договора, П. гарантирует, что она заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для нее кабальной сделкой.

Договор зарегистрирован в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 15 марта 2010 года \*.

Исходя из требований [статей 454](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D837E0FBBE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDCBE9L5H1R) и [486](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D837E0FBBE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDCAEDL5H9R) ГК РФ, определяющих существенные условия договора купли-продажи и порядок его заключения, установленных фактических обстоятельств дела, суд указал на отсутствие правовых оснований для признания данного договора недействительным, как не соответствующего закону по основанию, предусмотренному [ст. 168](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC3EAL5H4R) ГПК РФ, поскольку последний содержит все существенные условия договора купли-продажи недвижимости: предмет, цена, форма договора.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции посчитал доказанным, что инициатива продажи квартиры исходила от истца, которая, подписывая договор купли-продажи, передаточный акт, действовала осознанно. В судебном постановлении сделан вывод об отсутствии у истца заблуждения относительно совершаемой им сделки по отчуждению квартиры, правовая природа которой ей была понятна, поскольку доказательств обратного не представлено и заключением экспертизы доказано то, что она на дату заключения договора понимала значение своих действий и могла руководить ими.

С указанным выводом не может согласиться судебная коллегия.

В соответствии с [п. 1 ст. 555](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D837E0FBBE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDCFEDL5H0R) ГК РФ, договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Согласно заключению комиссии экспертов N \* от 31 января 2011 года, у П. имеется \* расстройство (по МКБ-\*). Однако, на дату подписания договора 17 февраля 2010 года П. была способна понимать значение своих действий и руководить ими.

П., 1934 г.рождения, наблюдается в ГУЗ г. Москвы ПНД N 17 по поводу психического заболевания с 1984 года, ей установлена инвалидность первой группы, что подтверждается справками (т. 1 л.д. 35).

Согласно пояснениям свидетелей К., Л. истец внушаемый человек, излишне доверчива.

Для признания действительности сделок с недвижимостью требуется соблюдение следующих условий: во-первых, необходимо, чтобы содержание сделки не противоречило закону; во-вторых, наличие у сторон право- и дееспособности; в-третьих, отчуждаемая недвижимость должна принадлежать отчуждающему на праве собственности; письменное оформление сделки и ее государственная регистрация; волеизъявление участника сделки должно соответствовать его действительной воле, т.е. понимание сделки должно быть правильным, а ее совершение - добровольным.

Судебная коллегия, учитывая, что материалами дела факт передачи денежных средств не подтвержден, что в силу закона являлось обязанностью ответчика и в порядке [ст. 56](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC9EEL5H1R) ГПК РФ им не исполнено, цена договора купли-продажи квартиры составляет \*. что в несколько раз ниже рыночной цены на квартиры в г. Москве на период 2010 года, о чем не мог не знать ответчик и что подтверждается п. 7 договора, которым указывается на кабальность сделки, преклонный возраст истца П. и наличие у последней психического заболевания; отношение ответчика П.В. до и после получения свидетельства о праве собственности на 1/2 долю жилого помещения к истцу, приходит к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований, поскольку сторонами не соблюдены существенные условия договора купли-продажи жилого помещения, а воля истца в силу возраста и имеющихся заболеваний формировалась под влиянием обмана (заблуждения), т.е. на момент заключения договора, являлась порочной.

В силу [ст. 168](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D83750FBCE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFDC2EDL5H2R) ГК РФ указанная сделка, не соответствует требованиям закона, является ничтожной.

В соответствии со [ст. 181](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875D83750FBCE17C369C85B7F10438FCE8F1C2584DFFCAE0L5H5R) ГК РФ срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года, течение срока начинается со дня, когда началось исполнение сделки.

Учитывая, что договор купли-продажи заключен 17 февраля 2010 года, зарегистрирован в Управлении Росреестра по Москве 15 марта 2010 года, судебная коллегия не находит оснований для отказа в удовлетворении требований истца по мотиву пропуска срока исковой давности.

Принимая во внимание, что все доказательства по данному гражданскому делу собраны и оснований для представления сторонами дополнительных доказательств не имеется, обстоятельства, имеющие юридическое значение установлены, судебная коллегия, руководствуясь положениями [п. 2 ст. 328](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C25B4ELFH4R) ГПК РФ, считает необходимым исковые требования П. в части признания договора купли-продажи 1/2 доли квартиры по адресу: г. Москва, ул. \* удовлетворить, возвратить данную жилую площадь в собственность П.

При таких обстоятельствах руководствуясь [ст. ст. 328](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C25B4ELFHBR) - [330](consultantplus://offline/ref=1717DCFD8AFCA412F1C9C5C3395F4DF0875C807E08B7E17C369C85B7F10438FCE8F1C25B48LFH9R) ГПК РФ судебная коллегия

определила:

Решение Тушинского районного суда г. Москвы от 13 марта 2012 года отменить, принять по делу новое решение, которым:

Исковые требования П. к П.В. удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи 1/2 доли квартиры по адресу: г. Москва, ул. \*. Возвратить данную жилую площадь в собственность П.Э.

Решение является основанием для исключения из реестра прав на недвижимое имущество записи о государственной регистрации права собственности П.В. от 15 марта 2010 г. на 1/2 доли квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. \*.