**Р Е  Ш  Е  Н  И  Е**

**Именем   Российской  Федерации**

01 ноября 2017  года Перовский районный суд адрес

в составе: председательствующего судьи Андреевой О.В.,

                 при секретаре             фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании   гражданское дело  №2-3772/2017 по иску Овчинниковой О.Е. к ООО «…» о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, возврате квартиры,  взыскании морального вреда и расходов,

**у с т а н о в и л:**

Овчинникова О.Е. обратилась в суд с иском к ООО «…» о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, возврате квартиры, взыскании морального вреда и расходов, ссылаясь на то, что 19.06.2014 года между ней и ООО «… » был заключен Договор купли-продажи квартиры от 19 июня 2014 года, согласно п.1 которого она продала, а ответчик купил в собственность квартиру, находящуюся по адресу: адрес. Согласно п.3 Договора, вышеуказанная квартира состоит из трех жилых комнат, имеет общую площадь 73 кв. метра. Согласно п. 4 Договора квартира продается  за семь миллионов пятьсот тысяч рублей, указанная сумма перечисляется на расчетный текущий счет продавца №4081781 [0404290036859](tel:0404290036859), открытый в ОАО «Альфа-Банк» адрес, БИК [044525593](tel:044525593), к/с 30101810200000000593.  Согласно абзацу 1 п. 12 договора, договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обстоятельств: перечисления Покупателем указанной в Договоре суммы Продавцу за приобретаемую квартиру. Согласно п. 13 договора, участники Договора подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или давления в любой форме, не находятся под воздействием лекарственных средств. Указанный договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адрес 07 июля 2014 года. Однако, как в день заключения указанного договора, так и в день первичного обращения в офис Ответчика, она находилась под воздействием сильнодействующих седативных препаратов, назначенных  лечащим врачом в Московской Психиатрической Клинической больнице №1 имени Алексеева. Представитель Ответчика не мог не заметить ее состояния, отличавшегося тем, что речь   была невнятной, координация движений была нарушена, ее сознание было заторможено, у нее  постоянно кружилась голова. Пользуясь тем, что она не до конца осознавала правовых последствий своих действий, не смогла в частности прочитать подписанный   договор, в особенности п.13 указанного Договора в части, что она не находится под воздействием психосоматических лекарственных средств, в отношении нее были совершены противоправные действия. Так, заявленную ею разумную и справедливую цену за указанную квартиру в десять миллионов рублей Покупатель произвольно снизил до семи с половиной миллионов рублей. При этом представитель Покупателя заявил, что «руководство не стало рисковать из-за психиатрического диагноза Продавца». Разница в три миллиона рублей является для нее и ее семьи весьма значительной, настолько, что указанный договор носит все черты кабальности. Она является  пенсионером, страдает  хроническим заболеванием, и продажа указанной квартиры происходила в результате сложившихся у нее  тяжелых жизненных обстоятельств. Более того, Ответчик не исполнил существенного условия договора, перечислив ей вместо оговоренной суммы в 7 500 000 рублей всего 7 000 000 рублей, при этом она передала Ответчику принадлежащую ей  квартиру согласно передаточного акта. Указанная сумма в пятьсот тысяч рублей является для нее  значительной.  Со стороны ООО «…» имеются существенные нарушения условий Договора, так как: договор носит все черты кабального; покупатель заключил договор с лицом, который в силу применяемых последним медикаментозных средств не мог осознавать в должной мере правовых последствий заключаемого договора; покупатель не исполнил в полной мере условие по оплате приобретаемой квартиры, недоплатив 500 000 рублей, таким образом, сделка в натуре не совершена.  Истец просила признать Договор Купли-Продажи квартиры от 19 июня 2014  недействительным, возвратить ей  трехкомнатную квартиру адресу адрес, возместить  компенсацию причиненного морального вреда в размере 500 000   рублей 00 копеек, возместить  юридические расходы в размере 19 350 рублей 00 копеек, в счет понесенных ею убытков и возместить  уплаченную сумму государственной пошлины.

Представитель истца в судебном заседании полностью поддержал, пояснив, что истец в обоснование иска ссылается на положения ч.3 ст.179 ГК РФ и считает, что договор купли-продажи является кабальной сделкой.

Представитель ответчика ООО «… » **адвокат Гайданова Е.С.** в судебном заседании исковые требования не признала, поддержала письменные возражения, а также заявила о пропуске истцом срока исковой давности.

Представитель  3-х лиц фио, фио в судебном заседании возражал против удовлетворения иска.

Представители третьих лиц — Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Банка ВТБ 24 (ПАО) в судебное заседание не явились, о дне слушания извещались  надлежащим образом.

Изучив материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, суд считает, что исковые требования  удовлетворению  не подлежат.

Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст.304 ГК РФ  собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии со ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего  условия предписано закона или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Согласно ст. 166 ГК РФ  сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

В соответствии со ст.179 ГК РФ сделка на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

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.

Судом установлено, что фио  являлась собственником квартиры, расположенной по адресу: Москва адрес на основании договора передачи №126295-М61772 от 26 января 2006 г.

19 июня 2014г. между фио и ООО «… » был заключен Договор купли-продажи квартиры от 19 июня 2014 года, согласно п.1 которого истец продала, а ответчик купил в собственность квартиру, находящуюся по адресу: адрес.

Согласно п.3 Договора, вышеуказанная квартира состоит из трех жилых комнат, имеет общую площадь 73 кв.м.

Согласно п. 4 Договора квартира продается  за семь миллионов пятьсот тысяч рублей, указанная сумма перечисляется в безналичном порядке в течение 15 банковских дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру  на расчетный текущий счет продавца №4081781 [0404290036859](tel:0404290036859), открытый в ОАО «Альфа-Банк» адрес, БИК [044525593](tel:044525593), к/с 30101810200000000593.

Согласно абзацу 1 п. 12 договора, договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обстоятельств: перечисления покупателем указанной в Договоре суммы Продавцу за приобретаемую квартиру и передачи продавцом покупателю квартиры, что подтверждается передаточным актом.

В соответствии с  п. 13 договора, участники Договора подтверждают, что они действуют без принуждения со стороны или давления в любой форме, не находятся под воздействием лекарственных средств, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состояюнию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора, не состоят на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансерах. Продавец гарантирует, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне не выгодных для себя условиях, настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

Указанный договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адрес 07 июля 2014 года.

08 июля 2014 года между сторонами был подписан акт передачи недвижимости, в соответствии с которым фио Передала, а ООО «… » приняло квартиру по адресу: Москва адрес.

10 июля 2014 года на счет истца фио, открытый в АО «Альфа-Банк» в соответствии с условиями договора были перечислены денежные средства в общей сумме 7 500 000,00 руб., которыми фио Распорядилась по собственному усмотрению, что подтверждается выпиской по счету, предоставленному по запросу суда.

09 июля 2014 года ООО «… » заключило с фио договор подряда №12 на выполнение работ по ремонту, замене коммуникаций и внутренней отделке жилого помещения, согласно которого в квартире по адресу: Москва адрес были выполнены работы «под ключ» по ремонту, замене коммуникаций и внутренней отделки указанной квартиры. Цена договора составила 840 000 руб.

05 августа 2014 года между ООО «… » и фио, фио был заключен договор купли-продажи, согласно которого фио, фио купили за счет собственных средств и средств, предоставленных Банком ВТБ 24 адрес в кредит на основании кредитного договора №623/0100-0006011 от 05 августа 2014 года, в общую совместную собственность квартиру по адресу: Москва адрес. Квартира продана по цене 9 300 000 руб.

Спорная квартира по адресу: Москва адрес в настоящее время является предметом залога (ипотека).

Истец в обоснование иска  ссылается на то, что договор купли-продажи от 19 июня 2014 года является кабальной сделкой, что было уточнено представителем истца в судебном заседании. При этом, в исковом заявлении истец также ссылается на то, что  в день заключения указанного договора  она находилась под воздействием сильнодействующих седативных препаратов, назначенных  лечащим врачом в Московской Психиатрической Клинической больнице №1 имени Алексеева, в связи с чем   она не до конца осознавала правовых последствий своих действий, не смогла в частности прочитать подписанный   договор, в особенности п.13 указанного Договора, а также  ответчик не исполнил существенного условия договора, перечислив ей вместо оговоренной суммы в 7 500 000 рублей всего 7 000 000 рублей,

Оценивая в совокупности доводы сторон, 3-его лица и представленные ими доказательства,   суд приходит к выводу о том, что фио  в соответствии со ст.56 ГПК РФ не представлено достоверных и неопровержимых доказательств, подтверждающих, что сделка совершена на крайне невыгодных  условиях, которую истец  была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона, т.е. ООО «…», воспользовалась (кабальная сделка), а соответственно оснований для признания указанного договора недействительным на основании ч.3 ст.179 ГК РФ судом не установлено.

Ссылаясь на кабальность сделки, истцом не представлено ни одного довода или доказательства наличия у нее тяжелых обстоятельств, вследствие которых она вынуждена была продать квартиру и которыми воспользовалась другая сторона, а поэтому доводы истца, по сути, носят голословный характер.

Отказывая в иске, суд учитывает, что договор купли-продажи от 19.06.2014 г.  полностью соответствует требованиям закона, зарегистрирован в установленном законом порядке, данный договор подписан фио собственноручно, а поэтому, подписав данный договор, она согласилась и приняла все указанные в нем условия, в том числе, пунктом 13 договора истец подтвердила, что она действует без принуждения со стороны или давления в любой форме, не находится под воздействием лекарственных средств, в дееспособности не ограничена, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора, не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансерах, а также гарантировала, что у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне не выгодных для себя условиях, настоящий договор не является для нее кабальной сделкой.

Последовательность действий  истца  перед  совершением сделки свидетельствует именно о намерении продать свою квартиру, поскольку   перед заключением договора она  самостоятельно обратилась в ООО «…» с просьбой приобрести у нее квартиру, при заключении договора представила справки из Психоневрологического диспансера №13  о том, что может осуществлять сделку купли-продажи квартиры, из Наркологического диспансера №7, о том, что у нее отсутствуют наркологические заболевания.

24 июня 2014г. фио реализуя умысел, направленный на продажу квартиры, выдала  доверенность сроком на три месяца на имя фио, фио, фио, удостоверенную нотариусом адрес фио, зарегистрированную в реестре нотариуса за N 11-9864, с правом представления ее интересов по вопросу государственной регистрации перехода права собственности на квартиру, расположенную по адресу: адрес.

Ссылка истца на то, что она принимала в день заключения договора лекарственные препараты, является несостоятельной и доказательствами не подтверждена, а представленные справки из ПКБ №1 такими доказательствами не являются, поскольку не свидетельствуют о приеме препаратов именно в день заключения договора. Кроме того, доводы о состоянии здоровья истца в данном случае не имеют правового значения, поскольку истец в обоснование иска на ст.177 ГК РФ не ссылалась, о назначении по делу судебной психиатрической экспертизы не просила.

Стоимость квартиры в сумме 7 500 000 руб. на момент ее продажи истцом подтверждается отчетом №154/06/14 от 16.06.2014 г. ООО «ОЗФ». При оценке квартиры было учтено ее фактическое состояние, а поэтому оснований полагать, что цена квартиры не соответствует ее действительной рыночной стоимости, не имеется. Продажа квартиры фио по цене 9 300 000 руб., также не свидетельствует о заниженной стоимости квартиры при ее продаже истцом, поскольку после заключения договора купли-продажи от 19.06.2014 года в квартире был произведен комплекс ремонтных работ  по замене коммуникаций и внутренней отделке жилого помещения на сумму 840 000 руб., что соответственно, повлияло на определение рыночной стоимости квартиры при ее продаже фио.

Доводы о том, что истцу не доплатили 500 000 руб. также несостоятельны и опровергаются выпиской по счету, представленной АО «Альфа-Банк», из которой установлено, что условия договора по оплате стоимости квартиры в сумме 7 500 000 руб. выполнены в полном объеме.

Кроме того, истцом пропущен срок исковой давности, о чем заявлено представителем ответчика и что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Согласно п.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.

Договор был заключен 19.04.2014 года, зарегистрирован в установленном законом порядке 07 июля 2014 г., денежные средства истцу перечислены 10 июля 2014 г., при этом, в суд она обратилась лишь 02 мая 2017 г., т.е. с пропуском срока исковой давности.

Таким образом, оснований для признания договора купли-продажи квартиры от 19 июня 2014 года  недействительным  судом не установлено, а поэтому суд отказывает в удовлетворении   иска фио в полном объеме, в том числе и в части взыскания морального вреда, поскольку доказательств причинения фио  физических или нравственных страданий не имеется.

Поскольку судом отказано в иске, оснований для взыскания судебных расходов не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198  ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л :**

В иске Овчинниковой О.Е. к ООО «…» о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, возврате квартиры, взыскании морального вреда и расходов  отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Московский городской суд через Перовский районный  суд адрес.

Судья:                                                                фио