Мотивированное апелляционное определение

изготовлено 19 июня 2024 г.

|  |  |
| --- | --- |
| Судья Архипова Н.С. | № 33-2207/2024УИД 51RS0006-01-2023-002040-64 |

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| г. Мурманск | 11 июня 2024 г. |

Судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда в составе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| председательствующего |  | Морозовой И.Ю., |
| судей |  | Засыпкиной В.А., |
|  |  | Старцевой С.А. |
| при секретаре |  | Таушанковой Н.С., |

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело                             \* по иску Садчикова А. И., к Тумановой И. С. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании убытков,

по апелляционной жалобе представителя истца Садчикова А. И. – Северина А. Г. на решение Мончегорского городского суда Мурманской области от \_ \_

Заслушав доклад судьи Засыпкиной В.А., объяснения представителя истца Талагаева Е.А., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражения относительно доводов жалобы ответчика Тумановой И.С. и ее представителя Решеткина К.М., а также мнение относительно доводов жалобы третьих лиц Саблина С.В., Бадретдинова Р.В., судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда

установила:

Северин А.Г., действующий в интересах Садчикова А.И., обратился в суд с иском к Тумановой И.С. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании убытков.

В обоснование заявленных требований указано, что на основании договора купли-продажи жилого помещения от \_ \_ заключенного с Тумановой И.С., Садчиков А.И. является собственником квартиры, расположенной по адресу: .... Указанную квартиру Садчиков А.И. приобрел за 750 000 рублей.

Истец, приобретая жилое помещение, был уверен, что лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования данным жилым помещением, не имеется.

\_ \_ Саблин С.В. обратился в суд с иском к                    Садчикову А.И. и Батрединовой О.В. о признании права на проживание в жилом помещении, расположенном по адресу: .... Решением суда от                                \_ \_ исковые требования Саблина С.В. удовлетворены.

Просил признать договор купли-продажи жилого помещения от                   \_ \_ заключенный между Садчиковым А.И. и Тумановой И.С. недействительным; признать недействительной запись в Едином государственном реестре недвижимости \* от \_ \_ .; применить последствия недействительности сделки в виде возврата истцу Садчикову А.И. денежных средств в размере 750 000 рублей, уплаченных по договору купли-продажи за приобретение жилого помещения и в виде возврата ответчику Тумановой И.С. жилого помещения не позднее               5 рабочих дней с момента фактического исполнения решения суда. Осуществить возврат жилого помещения Тумановой И.С. не позднее                      5 рабочих дней с момента фактического исполнения ответчиком решения суда по настоящему делу в полном объеме. Взыскать с ответчика в пользу истца разницу между рыночной стоимостью спорного жилого помещения (квартиры), установленной в соответствии с оценкой, выполненной ООО «Независимая экспертиза «ЭкспертГарант» \*, и ценой продажи квартиры, указанной в оспариваемом договоре, составляющую -                                      1 858 000 рублей, а также судебные расходы по оплате госпошлины в размере 17790 рублей.

Определением суда о подготовке гражданского дела к судебному разбирательству от \_ \_ ., к участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Росреестра по Мурманской области.

Определением суда от \_ \_ ., отраженным в протоколе судебного заседания, к участию в деле, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Бадретдинов Р.В., Кулишенко С.С., Межрегиональное территориальное государственное управление федерального агентства по управлению имуществом в Мурманской области и Республике Карелия (далее – МТУ Росимущество по Мурманской области и Республике Карелия), администрация г. Мончегорска.

Судом постановлено решение, которым в удовлетворении исковых требований Садчикову А.И. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании убытков - отказано.

В апелляционной жалобе представитель истца Садчикова А.И. – Северин А.Г., ссылаясь на неверное применение норм материального и процессуального права, а также неверное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, просит решение суда отменить, принять по делу новое решение, которым исковые требования удовлетворить.

В обоснование жалобы, приводит обстоятельства дела и, ссылаясь на положения ст. 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, полагает, что наличие лица сохраняющего в соответствии с законом право пользования жилым помещением, является существенным качеством предмета сделки, а заблуждение об отсутствии обременения правами третьих лиц возникло вследствие обстоятельств, за которые отвечает ответчик.

Приводит довод о том, что ответчик, с учетом близких отношений с предыдущим собственником, не могла не знать о наличии у Саблина С.В. права пользования спорным жилым помещением на момент заключения договора купли-продажи с Садчиковым А.И.

Выражает несогласие с выводами суда о том, что истцом выбран неверный способ защиты, поскольку, как разъяснено в пункте 6 информационного письма Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2013 г. № 162, наличие каких-либо иных возможностей защиты нарушенного права истца не исключает признание сделки недействительной при наличии оснований, предусмотренных статьями 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Считает, что срок исковой давности по заявленным требованиям не пропущен, поскольку истец узнал об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки купли-продажи недействительной, после вынесения Мончегорским городским судом Мурманской области решения от \_ \_

В письменных возражениях на апелляционную жалобу ответчик Туманова И.С. просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились истец            Садчиков А.И., третье лицо Кулишенко С.С., представители третьих лиц администрации г. Мончегорска, МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия, Управления Росреестра по Мурманской области, извещенные о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, с учетом положений статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся в судебное заседание лиц, поскольку их неявка в силу части 3 статьи 167 и части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием к разбирательству дела.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы настоящего дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражения на неё, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 432 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором РФ.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договор продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорное жилое помещение представляет собой трехкомнатную квартиру общей площадью \*, расположено по адресу: ...

Данное жилое помещение \_ \_ . было предоставлено по договору социального найма \* в пользование Саблиной Л.П.,                     \_ \_ договор социального найма был заключен с                    Саблиным В.И., на основании дополнительного соглашения от \_ \_ в квартиру вселена дочь нанимателя - Бадретдинова О.В.

Согласно архивной справке формы \* ООО «ДУ» от \_ \_ в жилом помещении, расположенном по адресу: ... были зарегистрированы и проживали:

- \_ \_ . - Саблин В. И.,            \_ \_ года рождения;

- с \_ \_ - Саблина Л. П.,             \_ \_ года рождения;

- с \_ \_ по настоящее время - Саблин С. В., \_ \_ года рождения;

- с \_ \_ - Саблин А. В., \_ \_ года рождения;

- \_ \_ - Бадретдинова (Саблина) О. В., \_ \_ года рождения;

- \_ \_ . - Бадретдинов В. Г., \_ \_ года рождения;

- \_ \_ . - Бадретдинов Р. В., \_ \_ года рождения (л.д. 119).

На основании договора на бесплатную передачу квартир в собственность граждан от \_ \_ ., спорное жилое помещение было передано в собственность Саблину В.И. на основании Федерального закона от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (л.д. 61 - 62).

\_ \_ Саблин В.И. подарил Бадретдиновой О.В. принадлежащую ему на праве собственности квартиру, общей площадью \*, расположенную по адресу: ....

В пункте 7 договора дарения даритель гарантировал, в том числе, что указанная квартира не обременена правами третьих лиц, за исключением прав пользования и проживания, указанных в п. 8 настоящего договора, что подтверждается дарителем представленными им документами. Согласно пункту 8 договора дарения на момент его подписания в отчуждаемой квартире зарегистрированы по постоянному месту жительства, сохраняет право пользования и проживания даритель Саблин В.И. (л.д. 63-64).

На основании договора купли-продажи от \_ \_                   Бадретдинова О.В. (продавец) в лице Сусляк Е.В., действующей на основании доверенности, продала, а Туманова И.С. (покупатель) купила в собственность вышеуказанную квартиру.

В пункте 8 договора купли-продажи содержится гарантия доверенного лица продавца, что квартира не обременена правами третьих лиц, что подтверждается доверенным лицом продавца и представленными им документами. Согласно пункту 11 договора на момент его подписания в отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован, отчуждаемая квартира от принадлежащего продавцу имущества освобождена (л.д. 67-68).

\_ \_ между Тумановой И.С. (продавец) и Садчиковым А.И. (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры, согласно которому последний купил в собственность квартиру, общей площадью \*, расположенную по адресу: ....

Право собственности зарегистрировано за покупателем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области \_ \_ за \*

В соответствии с пунктом 7 договора, продавец гарантирует, что указанная квартира до подписания настоящего договора, в ом числе, не обременена правами третьих лиц, что подтверждается продавцом и представленными им документами.

Согласно пункту 10 договора на момент его подписания в отчуждаемой квартире никто не зарегистрирован.

Решением Мончегорского городского суда от \_ \_ за Саблиным С.В. признано право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: ... Данное решение явилось основанием для постановки Саблина С.В. органом регистрационного учета на регистрационный учет по указанному адресу.

Разрешая заявленный спор, проанализировав нормы действующего законодательства, оценив представленные доказательства в совокупности по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения от 3 марта 2017 г., заключенного между Садчиковым А.И. и Тумановой И.С., поскольку допустимых и достоверных доказательств, подтверждающих недобросовестность ответчика, а именно, что при заключении оспариваемого договора купли-продажи квартиры, Тумановой И.С. преднамеренно создано у Садчикова А.И. не соответствующее действительности представление об обязательствах, повлиявших на решение последнего заключить спорный договор купли-продажи, не представлено.

При этом, суд исходил из того, что вследствие признания решением суда права Саблина С.В. пользования спорным жилым помещением, существенно изменились обстоятельства, при осведомленности о которых истец не стал бы заключать договор купли-продажи, если бы мог их предвидеть, в связи с чем посчитал, что истцом выбран неверный способ защиты нарушенного права.

Кроме того, приняв во внимание, что стороной ответчика заявлено ходатайство о пропуске истцом срока исковой давности, а также отсутствие со стороны истца доказательств наличия оснований для перерыва или приостановления течения срока исковой давности, либо уважительности причин пропуска срока, пришел к выводу об отказе в удовлетворении требований, в том числе, и в связи с пропуском истцом срока исковой давности.

С указанными выводами суда первой инстанции согласиться нельзя, поскольку они сделаны с нарушением норм материального права и не соответствуют обстоятельствам, установленным при рассмотрении дела.

Отказывая в удовлетворении требований о признании договора-купли продажи недействительным, по мотиву пропуска истцом срока исковой давности, суд первой инстанции исходил из того, что о наличии правопритязаний Саблина С.В. на спорное жилое помещение истцу стало известно в \_ \_ участкового, которому он давал пояснения, в рамках рассмотрения обращения Саблина С.В. по факту мошеннических действий при отчуждении квартиры.

Между тем, судом первой инстанции не учтено, что давая участковому пояснения, в рамках обращения Саблина С.В., по факту мошеннических действий при отчуждении квартиры, истцу не могло быть известно о том, что отказавшись от участия в приватизации спорного жилого помещения в                   \_ \_ Саблин С.В. сохранил бессрочное право пользования спорным жилым помещением.

Указанные обстоятельства достоверно стали известны истцу при рассмотрении гражданского дела \* по иску Саблина С.В. к Бадретдиновой О.В., Садчикову А.И. о признании права на проживание в жилом помещении, когда данный факт был установлен решением суда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, принимая во внимание, что решение по гражданскому делу \* вынесено Мончегорским городским судом Мурманской области \_ \_ представитель истца обратился в суд с данным иском \_ \_ ., срок исковой давности по требованиям о признании договора-купли продажи недействительным истцом не пропущен.

Также судебная коллегия не может согласиться с выводом суда первой инстанции о том, что истцом неверно избран способ защиты права и отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований, по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 (пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу положений пункта 3 статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе вместо отказа от договора (пункт 2 настоящей статьи) требовать признания договора недействительным                    (статьи 179 и 178 ГК РФ).

В соответствии с пунктом статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел (пункт 1).

Пунктом 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: 1) сторона допустила очевидные оговорку, описку, 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.

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 (пункт 4).

Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные статьей 167 настоящего Кодекса (пункт 6).

По смыслу приведенных положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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, в частности, если под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался, то есть волеизъявление участника сделки не соответствует его действительной воле.

В силу статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям: о возврате исполненного по недействительной сделке; о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями части 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющих принцип состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений.

Судом установлено, что на основании договоров социального найма жилого помещения нанимателями спорного жилого помещения являлись: \_ \_ – Саблина Л. П., с \_ \_ . – Саблин В. И., \_ \_ договору социального найма заключено дополнительное соглашение о вселении в спорное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя Саблина В.И. его дочь Бадретдинова О.В.

На основании договора на бесплатную передачу квартиры в собственность граждан от \_ \_ ., спорное жилое помещение было передано в собственность Саблину В.И. в порядке приватизации, от имени Саблина В.И. выступала по доверенности Бадретдинова О.В. Согласно заявлению Саблина С.В. от \_ \_ ., удостоверенного и.о. начальника ФБУ «Следственный изолятор», он отказался от участия в приватизации, просил не включать его в договор приватизации.

Приведенные выше обстоятельства установлены решением суда по гражданскому делу \* и в силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Обращаясь с иском в суд, истец ссылался на то, что был введен в заблуждение продавцом относительно того, что отчуждаемая квартира не обременена правами третьих лиц. Вместе с тем, решением суда от \_ \_ г. за Саблиным С.В. признано право пользования спорным жилым помещением, на основании чего последний был зарегистрирован по месту жительства в квартире. Истец полагал, что указанные обстоятельства являются существенным заблуждением относительно свойств приобретаемого жилого помещения, поскольку с момента признания за Саблиным С.В. права пользования принадлежащим ему жилым помещением, он не имеет возможности полноценно распоряжаться принадлежащим ему имуществом как собственник.

В ходе рассмотрения гражданского дела установлено, что при заключении договора дарения от \_ \_ между Саблиным В.И. и Бадретдиновой О.В., договора купли продажи от \_ \_ между Бадретдиновой О.В. и Тумановой И.С., договора купли-продажи от \_ \_ между Тумановой И.С. и Садчиковым А.И. было указано, что спорное жилое помещение не обременено правами третьих лиц.

Тогда как, и Саблину В.И. и Бадретдиновой О.В. было достоверно известно об отказе Саблина С.В. от участия в приватизации и наличии у него права пользования отчуждаемым жилым помещением.

Из пояснений лиц, участвующих в деле, данных в суде первой инстанции следует, что Туманова И.С. сожительствовала с                         Бадретдиновым Р.В., который является сыном Бадретдиновой О.В. Кроме того, из пояснений ответчика Тумановой И.С., данных суду первой инстанции, следует, что в период ее сожительства с                     Бадретдиновым Р.В., последний был намерен обеспечить своего дядю Саблина С.В., отбывающего наказание в местах лишения свободы, жилым помещением, но по иному адресу.

Также, из пояснений Тумановой И.С., данных в ходе рассмотрения дела следует, что квартиру она приобрела в \_ \_ . с целью её последующей сдачи в аренду для получения дохода, однако в силу сложившихся обстоятельств была вынуждена её продать в марте \_ \_ по указанию Бадретдинова Р.В., в отношении которого было возбуждено уголовное дело, для того, чтобы оплатить услуги адвоката и передавать ему передачи.

Вместе с тем, из пояснений Бадретдинова Р.В., данных в судебном заседании суда апелляционной инстанции, следует, что Туманова И.С. фактически у Бадретдиновой О.В. квартиру не приобретала, был лишь оформлен договор купли-продажи без передачи денежных средств. Это было сделано с целью получения налогового вычета. Указал, что Тумановой И.С. было известно о праве Саблина С.В. проживать в спорной квартире.

Третье лицо Саблин С.В. в суде апелляционной инстанции пояснил, что в период совместного проживания Тумановой И.С. и Бадретдинова Р.В. они с ним общались. В период с \_ \_ он фактически проживал в спорном жилом помещении, они приходили в гости. Указал, что                  Тумановой И.С. было известно о его праве проживать в квартире.

Принимая во внимание, что заключая договор купли-продажи, Садчиков А.И. исходил из того, что спорное жилое помещение не обременено правами третьих лиц, а также учитывая, что в договоре купли-продажи отсутствуют какие-либо указания о том, что за Саблиным С.В., ввиду отказа от участия в приватизации, сохранилось бессрочное право пользования жилым помещением, судебная коллегия полагает, что вывод суда первой инстанции об отсутствии заблуждения на стороне истца противоречит установленным по делу обстоятельствам.

При этом довод Тумановой И.С. о том, что пояснения                        Бадретдинова Р.В., данные в суде апелляционной инстанции, не соответствуют действительности, поскольку между ними в настоящее время сложились неприязненные отношения, судебная коллегия отклоняет, так как совокупностью исследованных по делу доказательств, с учетом установленных обстоятельств, помимо объяснений, полученных от Бадретдинова Р.В., подтверждается, что при заключении между ответчиком и истцом договора купли-продажи от \_ \_ , Садчикову А.И. была предоставлена недостоверная информация об отсутствии обременения третьих лиц на приобретаемое жилое помещение.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что в оспариваемом договоре содержались недостоверные заверения продавца о том, что жилое помещение не обременено правами третьих лиц, судебная коллегия приходит к выводу о наличии предусмотренных статьей 178 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для признания оспариваемой сделки недействительной, как заключенной под влиянием достаточно существенного заблуждения, к которым согласно приведенной норме, относятся в том числе заблуждение относительно предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные.

Наличие у Саблина С.В. права пользования спорным жилым помещением, в силу которого истец в полной мере не может осуществлять правомочия собственника в отношении квартиры, относится к качеству предмета сделки, которые в обороте рассматриваются как существенные.

Учитывая изложенное, в силу приведенных норм права, договор купли-продажи жилого помещения от \_ \_ заключенный между Тумановой И.С. и Садчиковым А.И. подлежит признанию недействительным с возвратом указанной квартиры в собственность Тумановой И.С., а Садчикову А.И. уплаченных по договору купли-продажи денежных средств в размере стоимости квартиры – 750 000 рублей.

Кроме того, истцом заявлено требование о взыскании с ответчика убытков, в виде разницы между рыночной стоимостью жилого помещения на дату рассмотрения дела в суде и ценой продажи жилого помещения, указанной в договоре, в размере 1 858 000 рублей.

Разрешая требования истца в данной части, судебная коллегия приходит к следующему.

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

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В подтверждение несения убытков, стороной истца представлен отчет о рыночной стоимости спорного жилого помещения, подготовленный ООО «Независимая экспертиза «ЭкспертГарант» от \_ \_                                 \*, согласно которому рыночная стоимость жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: ..., по состоянию на \_ \_ ., составляет 2 608 000 рублей.

Принимая отчет ООО «Независимая экспертиза «ЭкспертГарант»                   \* от \_ \_ . в качестве доказательства определения размера убытков, судебная коллегия исходит из того, что указанный отчет отвечает требованиям процессуального закона об относимости, допустимости и достоверности доказательств. Отчет выполнен оценщиком, квалификация которого подтверждена представленными документами, с применением действующего законодательства. Данный отчет стороной ответчика не оспорен, ходатайств о проведении оценочной экспертизы ни в суде первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции заявлено не было, с учетом вынесения данного вопроса на обсуждение сторон, как судом первой инстанции, так и судом апелляционной инстанции.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию убытки в виде разницы между рыночной стоимостью жилого помещения и ценой продажи жилого помещения, указанной в договоре, в размере 1 858 000 рублей (2 608 000 – 750 000).

Оснований для установления срока передачи квартиры от садчикова А.И. Тумановой И.С. судебная коллегия не усматривает, поскольку это не предусмотрено нормой права, в рассматриваемом случае стороны возвращаются в первоначальное положение.

В соответствии с частью 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Из материалов дела следует, что истец при обращении в суд понес судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме                             17790 рублей, что подтверждается представленными в материалы дела копией чек-ордера по операции от \_ \_

Таким образом, с ответчика Тумановой И.С. подлежат взысканию судебные расходы в сумме 17790 рублей (17 490 рублей – имущественное требований, 300 рублей – неимущественное требование).

При указанных обстоятельствах, решение суда первой инстанции подлежит отмене с вынесением нового решения об удовлетворении исковых требований Садчикова А.И.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 327, 327.1, 328, 329 и 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда

определила:

решение Мончегорского городского суда Мурманской области от                            \_ \_ отменить.

Принять по делу новое решение, которым исковые требования Садчикова А. И. к Тумановой И. С. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании убытков – удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ..., заключенный между Тумановой И. С. и Садчиковым А. И., применить последствия недействительности сделки.

Возвратить в собственность Тумановой И. С. квартиру, расположенную по адресу: ...

Взыскать с Тумановой И. С. (паспорт \*) в пользу Садчикова А. И. (паспорт \*) денежные средства в размере 750 000 рублей, убытки в размере 1 858 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 17790 рублей.

Председательствующий

Судьи