

**УТВЕРЖДЕН**  
**постановлением Президиума**  
**Верховного Суда**  
**Российской Федерации**  
**от «1» июля 2026 года № 15А/2026**

**Тематический обзор**  
**Верховного Суда Российской Федерации**  
**№ 12/2026**

**ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ОСПАРИВАНИЕМ СДЕЛОК,**  
**ПОВЛЕКШИХ ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**  
**НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

### Список сокращений:

- 1) ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 2) СК РФ – Семейный кодекс Российской Федерации;
- 3) УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации;
- 4) ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;
- 5) КАС РФ – Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации;
- 6) Закон о государственной регистрации недвижимости – Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 7) Закон о банкротстве – Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 8) Основы законодательства о нотариате – Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденные постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11 февраля 1993 г. № 4463-1;
- 9) Постановление Пленума ВС РФ о применении раздела I части первой ГК РФ – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;
- 10) ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;
- 11) Росреестр - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

В целях обеспечения правильного применения судами норм материального и процессуального права при рассмотрении дел, связанных с оспариванием сделок, повлекших переход права собственности на жилые помещения, по результатам изучения и обобщения судебной практики Верховный Суд Российской Федерации на основании статьи 126 Конституции Российской Федерации, статей 2 и 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 г. № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» полагает необходимым обратить внимание на следующие правовые позиции.

**1. Заблуждение гражданина относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной на основании статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации. При разрешении споров об оспаривании сделок по данной статье судам следует принимать во внимание добросовестное поведение другой стороны сделки, а также наличие у нее возможности распознать заблуждение, под влиянием которого действовал гражданин, совершая сделку. При этом обеим сторонам оспариваемой сделки судом должен быть предоставлен равный объем защиты.**

Д. (продавец) обратилась в суд с иском к Л. (покупатель) о признании предварительного договора и договора купли-продажи квартиры недействительными по статье 178 ГК РФ, как заключенных под влиянием

заблуждения, о прекращении права собственности ответчика на квартиру и признании права собственности на квартиру за истцом.

Суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, удовлетворил исковые требования истца и признал договоры недействительными по основаниям статьи 178 ГК РФ, указав, что Д. при совершении данных сделок действовала под влиянием существенного заблуждения относительно их природы в результате мошеннических действий третьих лиц, а именно полагала, что ее действия осуществляются в целях предотвращения совершения преступления против ее имущества и не влекут юридических последствий ни для нее, ни для покупателя квартиры.

Кассационный суд общей юрисдикции оставил без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводами нижестоящих судебных инстанций в части удовлетворения исковых требований о признании предварительного договора и договора купли-продажи квартиры недействительными, прекращении и признании права собственности на квартиру, отменила их в этой части и приняла по делу новое решение об отказе в удовлетворении данных исковых требований.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной (пункт 3 статьи 178 ГК РФ).

Вопрос о том, является ли заблуждение существенным, подлежит исследованию в каждом конкретном деле.

При этом судам также надлежит оценить, проявил ли продавец требовавшуюся в таких обстоятельствах осмотрительность при совершении оспариваемой им сделки.

Между тем выводы, изложенные в обжалуемых судебных постановлениях, приведенным требованиям закона не соответствуют. Суд первой инстанции допустил ошибку в толковании положений статьи 178 ГК РФ, не применив пункт 3 указанной статьи, исключавший в настоящем деле признание оспариваемых истцом сделок недействительными.

Заблуждение истца относительно мотивов сделки, а именно убежденность в том, что она заключает оспариваемые договоры для пресечения совершаемых в ее отношении мошеннических действий, равно как и ее заблуждение относительно последствий сделки, то есть расчет на то, что совершенная сделка будет аннулирована, а право собственности на квартиру будет ей возвращено, в данном случае основанием для признания совершенной ею сделки купли-продажи недействительной являться не может.

Из доводов искового заявления, представленных в материалы дела протоколов допроса истца (продавца) как потерпевшей по уголовному делу прямо следовало, что она желала совершить именно оспариваемую ею сделку купли-продажи недвижимости и осознавала наступление соответствующих правовых последствий, которые, по ее мнению, должны были быть в дальнейшем аннулированы.

Выводы судов о заблуждении Д. (истца, продавца) относительно природы совершенных ею сделок были сделаны без учета особенностей оспариваемого истцом вида сделки – купли-продажи недвижимости, влекущей переход права собственности на недвижимое имущество.

Судами также не было учтено, что истец является индивидуальным предпринимателем и по роду своей работы заключает множество договоров и контрактов. В таких условиях любое лицо, обладающее сходным с истцом уровнем познаний и опыта, проявляя должную степень осмотрительности и заботливости, ожидаемую от данного участника гражданского оборота при вступлении в правоотношения, объективно должно было осознавать наличие правовых последствий у каждой совершаемой им сделки как юридического акта.

Суд первой инстанции отклонил как не имеющие правового значения при рассмотрении спора о признании недействительной сделки, совершенной под влиянием заблуждения, все доводы Л. (покупателя), в том числе о том, что стороны лично общались во время подписания предварительного договора купли-продажи недвижимости и во время заключения основного договора, что покупателем во время общения с продавцом и риелтором проверены документы на квартиру, обсуждены условия и сроки сделки, что именно по просьбе продавца расчеты по сделке происходили через индивидуальный банковский сейф, а продавец действиями и словами подтвердила свое осознанное и добровольное намерение продать жилое помещение.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации признала такой подход основанным на неправильном применении норм права, регулирующих спорные отношения.

Согласно пункту 5 статьи 178 ГК РФ суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Исходя из положений названной статьи оспаривание сделки при безупречном поведении другой стороны сделки (объективной и субъективной добросовестности) по общему правилу по мотиву заблуждения не допускается.

Указание же в данной норме на право, а не обязанность суда принять во внимание наличие возможности у добросовестного контрагента распознать заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, призвано предоставить суду возможность учета особых обстоятельств в рамках конкретного гражданского дела.

Кроме того, при рассмотрении дел об оспаривании сделок, заключенных гражданином под влиянием заблуждения, сформированного третьими лицами при совершении в отношении такого гражданина имущественного преступления, предоставлять другой стороне сделки меньший объем защиты являлось бы неправомерным.

При рассмотрении настоящего дела недобросовестного поведения Л. (покупателя) при заключении оспариваемых сделок судами установлено не было.

**1.1. Для признания сделки, совершенной гражданином, недействительной по правилам пункта 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации этому гражданину (либо иному лицу, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки) необходимо доказать, что в момент ее совершения он находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими. Бремя доказывания этих обстоятельств возлагается на истца, при этом уклонение истца от исследования его психического состояния в момент совершения им сделки может являться основанием для отказа в удовлетворении иска о признании сделки недействительной по названному основанию.**

В этом же деле по иску Д. (продавец) к Л. (покупатель) Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации указала на то, что, обращаясь в суд с иском о признании недействительными предварительного договора и договора купли-продажи квартиры, прекращении и признании права собственности на квартиру, Д. (продавец) в обоснование своих требований помимо статьи 178 ГК РФ ссылаясь также на то, что в момент заключения договора не понимала значение своих действий и не могла ими руководить в результате психологического воздействия на нее третьих лиц, в связи с чем названные сделки являются недействительными по пункту 1 статьи 177 ГК РФ.

Судебные инстанции пришли к выводу об отказе в признании предварительного договора и договора купли-продажи недействительными по названному основанию, поскольку истцом не представлено доказательств нахождения ее в момент заключения этих договоров в таком состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий и руководить ими.

В соответствии с пунктом 1 статьи 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Следовательно, для признания сделки недействительной по этому основанию гражданину необходимо доказать, что в момент ее совершения он находился в таком состоянии, когда не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

По общему правилу для разрешения вопроса о способности лица при совершении юридически значимого действия понимать значение своих действий и руководить ими требуются специальные познания, которыми суд не располагает.

В таких случаях правом суда, закрепленным статьей 79 ГПК РФ, и в то же время его обязанностью, вытекающей из задач гражданского судопроизводства, являются назначение и проведение судебной экспертизы с привлечением экспертов в соответствующих областях.

В то же время без согласия лица на исследование его психического состояния в момент совершения им сделки назначение и проведение экспертизы является невозможным.

Согласно части 3 статьи 79 ГПК РФ при уклонении стороны от участия в экспертизе, непредставлении экспертам необходимых материалов и документов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам дела и без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

В ходе рассмотрения спора суд первой инстанции неоднократно разъяснял истцу, что обстоятельства нахождения ее в момент совершения сделок в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, требуют проведения судебной экспертизы, а в соответствии со статьей 56 ГПК РФ обязанность доказать соответствующие обстоятельства лежит именно на ней как на истце. Несмотря на это, истец от проведения экспертизы отказалась, полагая, что заключений экспертиз, проведенных в рамках уголовного дела, достаточно.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что суды обоснованно отказали в признании оспариваемых сделок недействительными по основаниям, предусмотренным статьей 177 ГК РФ.

**2. Вопрос о том, является ли заблуждение существенным или нет, при разрешении спора об оспаривании сделки по отчуждению жилого помещения по статье 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, должен решаться судом с учетом конкретных обстоятельств дела, исходя из того, насколько заблуждение существенно для участника сделки принимая во внимание особенности его положения, состояния здоровья, значения для него оспариваемой сделки.**

Е. (продавец) обратилась в суд с иском к П. (покупатель) о признании недействительным заключенного между ними договора купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что она не собиралась продавать квартиру, в момент совершения сделки ее воля была подавлена в результате мошеннических действий третьих лиц, она заблуждалась относительно существа и природы сделки. По данному факту было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований Е. отказано. Суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств, подтверждающих ее нахождение при заключении сделки под влиянием существенного заблуждения, при котором она не была способна понимать природу сделки, влекущую прекращение права собственности на квартиру. Не установив в ходе судебного разбирательства, что поведение Е. вызывало объективные сомнения в понимании ею характера совершаемых действий, суд первой инстанции отклонил доводы истца о недостаточной осмотрительности П. при заключении сделки.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении исковых требований Е. и о признании недействительным заключенного между Е. и П. договора купли-продажи квартиры на основании статьи 178 ГК РФ, суд апелляционной инстанции указал, что суд первой инстанции неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, его выводы не соответствуют обстоятельствам дела и сделаны при неправильном применении норм материального права. Определяя круг юридически значимых обстоятельств, суд первой инстанции не учел, что необходимым условием для действительности сделки являлось выяснение вопроса о наличии или об отсутствии обстоятельств, которые могли бы создать искаженное представление лица о существовании сделки или ее отдельных элементах либо создать видимость воли при ее отсутствии.

Суд апелляционной инстанции принял во внимание в качестве дополнительного доказательства заключение назначенной им по делу стационарной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы, учел обстоятельства, предшествовавшие совершению сделки, установленные в том числе в рамках уголовного дела, возбужденного по факту мошенничества, совершенного в отношении Е., и пришел к выводу, что заблуждение истца было настолько существенным, что она, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел, на момент совершения сделки Е. имела искаженное представление о существовании сделки и заблуждалась относительно значения своих действий.

Судом апелляционной инстанции также учтены обстоятельства того, что на момент совершения Е. (истец, продавец) сделки по отчуждению квартиры, являющейся для нее единственным жильем, она была одинокой пожилой женщиной и не имела близких родственников на территории Российской Федерации, продажа квартиры осуществлялась по цене, значительно ниже рыночной.

Давая оценку поведению покупателя П. в соответствии с пунктом 5 статьи 178 ГК РФ, суд апелляционной инстанции отметил, что П. является директором агентства недвижимости, то есть профессиональным участником рынка недвижимости, оказывающим риелторские услуги, вследствие чего был достоверно осведомлен, что спорная квартира реализуется по цене, которая значительно ниже рыночной на момент ее продажи, и мог распознать, что истец действует под влиянием заблуждения.

Кассационный суд общей юрисдикции оставил без изменения апелляционное определение суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усмотрела оснований не согласиться с выводами суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции об отмене решения суда первой инстанции и о принятии по делу нового решения об удовлетворении исковых требований Е. к П. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки.

**3. Наличие или отсутствие психического расстройства, которое лишало бы лицо на момент совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества способности понимать значение своих действий и руководить ими, в случае оспаривания этой сделки в суде по статье 177 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается на основании заключения соответствующей экспертизы, так как для этого необходимы специальные познания. При этом заключение эксперта оценивается судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.**

Р. (продавец) обратилась в суд с иском к Г. (покупатель) о признании сделки купли-продажи недействительной и применении последствий недействительности сделки, ссылаясь на то, что на момент заключения с ответчиком договора купли-продажи принадлежащей ей квартиры она не была способна понимать значение своих действий и руководить ими в силу возраста и состояния здоровья.

Судом по делу была назначена судебная психолого-психиатрическая экспертиза в отношении Р., согласно заключению которой Р. в момент совершения сделки купли-продажи квартиры страдала психическим расстройством в форме органического расстройства личности, обусловленного смешанными заболеваниями, и по своему психическому состоянию не могла понимать значение своих действий и руководить ими, а также осознавать последствия своих действий.

Решением суда первой инстанции исковые требования Р. с учетом результатов судебной психолого-психиатрической экспертизы удовлетворены, признан недействительным договор купли-продажи квартиры на основании статьи 177 ГК РФ, применены последствия недействительности сделки в виде возвращения квартиры в собственность Р. В ЕГРН аннулирована запись о государственной регистрации права собственности Г. на данную квартиру. На Р. возложена обязанность вернуть Г. полученные по сделке денежные средства. С Г. взысканы расходы на оплату проведения экспертизы.

Суд апелляционной инстанции, с которым согласился кассационный суд общей юрисдикции, решение суда первой инстанции отменил и принял новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказал, сославшись на недоказанность нахождения Р. в момент заключения договора в таком

состоянии, которое лишало ее возможности понимать значение своих действий и руководить ими.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделанными с существенным нарушением норм материального и процессуального права по следующим основаниям.

Юридически значимым обстоятельством по делам о признании сделки недействительной на основании статьи 177 ГК РФ является способность лица в момент совершения сделки понимать значение своих действий и руководить ими. Отсутствие такой способности может быть обусловлено наличием у лица психического заболевания или расстройства.

В соответствии с частью 1 статьи 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу.

Согласно части 3 статьи 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 ГПК РФ. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

В силу статьи 87 ГПК РФ в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту (часть 1).

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (часть 2).

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 ГПК РФ). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Не соглашаясь с заключением комиссии экспертов, суд апелляционной инстанции сослался на показания свидетелей, по мнению которых состояние истца в момент заключения оспариваемого договора позволяло ей понимать значение своих действий и руководить ими, и медицинскую документацию об отсутствии сведений о том, что Р. состояла на учете у психиатра и проходила лечение по поводу психического заболевания.

Отвергая выводы заключения комиссии экспертов о психическом состоянии истца, лишавшем ее способности понимать значение своих действий и руководить ими, суд апелляционной инстанции, не приняв мер к назначению повторной или дополнительной экспертизы, на основании свидетельских

показаний и медицинской документации сделал собственные выводы по вопросам, требующим специальных познаний в области психиатрии, которыми сам суд не обладает.

При этом в нарушение положений статей 67, 329 ГПК РФ суд апелляционной инстанции мотивы несогласия с заключением комиссии экспертов не привел, ошибочно сославшись лишь на то, что выводы экспертов носят вероятностный характер.

**4. Сделка, совершенная гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной на основании статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации по иску такого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения, а после смерти такого гражданина – его наследников.**

П. обратилась в суд с иском к А. (даритель, мать истца) и Е. (одаряемая, дочь брата истца) о признании недействительным договора дарения квартиры и применении последствий недействительности сделки. В обоснование иска указано, что А. страдает психическим расстройством, является инвалидом III группы по общему заболеванию.

По утверждению истца, последствий своих действий А. не понимает, о том, что подарила квартиру внучке, не помнит.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования П., суд первой инстанции сослался на положения статьи 177 ГК РФ и с учетом заключения судебно-психиатрической экспертизы исходил из того, что на момент подписания ответчиком А. оспариваемого договора дарения она не могла понимать значение своих действий и руководить ими. Отклоняя доводы стороны ответчика о том, что заключение А. сделки по распоряжению принадлежащим ей недвижимым имуществом непосредственно прав истца не нарушает, суд указал, что истец П., являясь дочерью А., в силу положений пункта 1 статьи 1142 ГК РФ относится к числу наследников первой очереди по закону, между истцом и ее братом (третье лицо) сложились неприязненные, конфликтные отношения, в связи с чем П. имеет право на защиту своих прав и интересов путем подачи иска.

Суд апелляционной инстанции, с которым согласился кассационный суд общей юрисдикции, решение суда первой инстанции отменил и отказал в удовлетворении иска, указав, что в период возникновения спорных правоотношений и разрешения спора судом А. в установленном законом порядке недееспособной не признавалась, истец не является лицом, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате заключения оспариваемого на основании пункта 1 статьи 177 ГК РФ договора дарения, признание такого договора дарения недействительным не восстанавливает имущественные интересы истца.

Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным, может быть признана судом недействительной по иску его опекуна, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был

способен понимать значение своих действий или руководить ими (абзац первый пункта 2 статьи 177 ГК РФ).

В силу статьи 1113 ГК РФ наследство открывается со смертью гражданина.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 73 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», наследники вправе обратиться в суд после смерти наследодателя с иском о признании недействительной совершенной им сделки, в том числе по основаниям, предусмотренным статьями 177, 178 и 179 ГК РФ, если наследодатель эту сделку при жизни не оспаривал, что не влечет изменения сроков исковой давности, а также порядка их исчисления.

Поскольку П. при жизни А. каких-либо прав на имущество А. не имеет, при этом А. недееспособной не признана, а П. ее опекуном не назначалась, оснований для удовлетворения иска П. о признании недействительным договора дарения А. своей квартиры у суда не имелось.

**5. Признание судом сделки, совершенной лицом, имеющим психическое заболевание, недействительной по основаниям, предусмотренным статьей 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, зависит от того, лишало ли это заболевание гражданина возможности понимать значение своих действий и руководить ими в момент совершения сделки.**

Э. (продавец) обратилась в суд с иском к А. (покупатель) о признании договора купли-продажи земельного участка, жилых домов и строения недействительным, ссылаясь на то, что в момент совершения сделки она страдала психическим заболеванием, не понимала значение своих действий и не могла руководить ими.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении исковых требований отказано. При этом суды исходили из положений пункта 1 статьи 177 ГК РФ, согласно которым сделка может быть признана недействительной в соответствии с данной нормой лишь в том случае, если психическое заболевание или расстройство в момент совершения сделки лишали гражданина способности понимать значение своих действий или руководить ими.

Как установлено судом, Э. являлась собственником  $\frac{1}{4}$  доли в праве общей собственности на земельный участок и жилые дома. Между Э. (продавец) и А. (покупатель) заключен нотариально удостоверенный договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок с долей в праве общей собственности на жилые дома со строением. Стоимость недвижимого имущества определена сторонами в общем размере 3 500 000 руб., за А. зарегистрировано право собственности на указанные объекты.

Согласно заключению комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы психическое состояние Э. в период заключения

договора купли-продажи расценивается как состояние ремиссии после перенесенного приступа психического заболевания. По своему психическому состоянию Э. в период совершения сделки могла понимать характер и значение своих действий и руководить ими.

При разрешении спора суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания оспариваемого договора купли-продажи недействительным, поскольку не представлено доказательств, с достоверностью подтверждающих, что Э. в момент заключения сделки не могла понимать значение своих действий и руководить ими. Само по себе заболевание истца не свидетельствует о том, что в юридически значимый период времени Э. не могла руководить своими действиями и отдавать им отчет, материалами подтверждается логическая последовательность всех ее действий, направленных на заключение сделки по отчуждению объектов недвижимости, равно как и на ее исполнение, получение денежных средств по договору купли-продажи и последующую регистрацию перехода права собственности на ответчика.

При таких обстоятельствах суд обоснованно отказал в удовлетворении иска.

**6. Наследник лица, по иску которого суд рассматривал дело о признании сделки по продаже недвижимого имущества недействительной, как совершенной под влиянием заблуждения, вправе обратиться в суд с заявлением о пересмотре состоявшихся по этому делу судебных постановлений по вновь открывшимся или новым обстоятельствам.**

Определением суда от 14 сентября 2017 г. производство по делу по иску Г. к Х. и др. о признании недействительными договоров купли-продажи жилого дома и земельного участка, которые, по мнению Г., были заключены под влиянием заблуждения с ее стороны и обмана со стороны ответчика Х., прекращено в связи со смертью истца и отсутствием сведений о ее правопреемниках.

С. обратилась в суд с заявлением о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам данного определения суда, ссылаясь на то, что решением суда от 10 февраля 2020 г. установлен факт принятия ею наследства после смерти ее тети Г., умершей 21 августа 2017 г.

Данное обстоятельство, по мнению С., является вновь открывшимся, поскольку она является правопреемником Г., а обжалуемое определение затрагивает ее законные права и интересы.

Суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, отказывая в принятии заявления С. о пересмотре определения суда от 14 сентября 2017 г. по вновь открывшимся обстоятельствам, руководствовался положениями пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ и исходил из того, что С. стороной по вышеуказанному гражданскому делу не является, в данном случае определением суда от 14 сентября 2017 г. вопрос о правах и обязанностях С. не разрешался

Кассационный суд общей юрисдикции судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций оставил без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала, что состоявшиеся по делу судебные постановления вынесены с нарушением норм процессуального права, отменила их и направила заявление С. о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам определения суда на рассмотрение в суд первой инстанции, указав следующее.

Обращаясь в суд с заявлением о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам определения суда, С. ссылалась на то, что она, как наследник Г., является правопреемником истца и лицом, чьи права и законные интересы затрагиваются указанным определением суда о прекращении производства по делу.

Определение судьи об отказе в принятии заявления С. мотивировано ссылкой на статью 134 ГПК РФ, в соответствии с пунктом 1 части 1 которой судья отказывает в принятии заявления в случае, если в заявлении, поданном от своего имени, оспариваются акты, которые не затрагивают права, свободы или законные интересы заявителя.

Между тем заявитель С. является наследником истца Г., принявшим наследство, что установлено вступившим в законную силу решением суда от 10 февраля 2020 г. В соответствии с пунктом 4 статьи 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия.

При рассмотрении дела по иску Г., которая требовала признания за ней права на недвижимое имущество, в случае удовлетворения ее иска право на это имущество могло быть признано за Г., а после ее смерти право на это имущество должно было перейти к ее наследникам.

С учетом того что спорные правоотношения допускают процессуальную замену истца Г., поскольку исковые требования носят имущественный характер и не связаны исключительно с личностью истца, в соответствии со статьей 1112 ГК РФ, статьей 44 ГПК РФ С. является правопреемником Г. в рамках данного гражданского дела.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 31 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении судами заявлений, представлений о пересмотре по вновь открывшимся или новым обстоятельствам вступивших в законную силу судебных постановлений» правом на обращение в суд с заявлением, представлением о пересмотре в порядке главы 42 ГПК РФ вступивших в законную силу судебных постановлений обладают участвующие в деле лица, а также другие лица, если судебными постановлениями разрешен вопрос об их правах и обязанностях.

Поскольку в соответствии со статьей 44 ГПК РФ правопреемство допустимо на любой стадии гражданского судопроизводства, процессуальные правопреемники лиц, участвующих в деле, в установленных законом случаях также обладают правом на обращение с заявлениями о пересмотре судебных постановлений по вновь открывшимся или новым обстоятельствам.

Таким образом, С. обладает правом на подачу заявления о пересмотре определения о прекращении производства по делу по вновь открывшимся обстоятельствам как правопреемник истца и в силу того, что указанный судебный акт затрагивает ее права и законные интересы. При этом данное определение суда препятствует дальнейшему рассмотрению иска о признании заключенных между сторонами договоров купли-продажи имущества недействительными, в случае удовлетворения которого (иска) спорная недвижимость войдет в состав наследства.

**7. Сделка купли-продажи квартиры, совершенная потерпевшим (продавцом) под влиянием обмана со стороны третьих лиц, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего при условии, что другой участник сделки (покупатель) знал или должен был знать об обмане.**

Н. (продавец) обратилась в суд с иском к Г. (покупатель) о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, ссылаясь на то, что сделка заключена ею под влиянием обмана.

Решением суда первой инстанции исковые требования Н. удовлетворены.

Пунктом 2 статьи 179 ГК РФ предусмотрено, что сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота. Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

При разрешении спора судом установлено, что 6 марта 2023 г. между Н. (продавец) и Г. (покупатель) был заключен договор купли-продажи квартиры. Право собственности Г. на указанную квартиру зарегистрировано в ЕГРН 13 марта 2023 г. Спорная квартира покупателю продавцом фактически передана не была.

В соответствии с постановлением следователя от 18 марта 2023 г. Н. признана потерпевшей по уголовному делу.

По приговору суда С. (мошенник) признан виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ. Данным судебным актом установлено, что в период с 20 февраля по 17 марта 2023 г. С., выдавая себя за сотрудника правоохранительных органов, Центрального банка Российской Федерации и демонстрируя документы, имеющие реквизиты соответствующих органов, убедил Н. в том, что она стала жертвой мошеннических действий со стороны неизвестных лиц в отношении принадлежащей ей квартиры, в результате чего Н. якобы лишилась права собственности на квартиру. С. убедил Н., что для сохранения квартиры,

возвращения права собственности она должна совершить сделку купли-продажи квартиры под его контролем с гарантией того, что после заключения сделки спорная квартира будет лишена каких-либо залоговых обременений, вернется в собственность Н. В связи с этим Н., действуя под влиянием обмана, под руководством С. обратилась в риелторское агентство, заключила договор на риелторское обслуживание, после чего при посредничестве сотрудников агентства совершила с Г. сделку купли-продажи квартиры.

Удовлетворяя искивые требования Н., суд первой инстанции учел разъяснения, содержащиеся в пункте 99 постановления Пленума ВС РФ о применении раздела I части первой ГК РФ, и пришел к выводу о признании договора купли-продажи квартиры недействительным на основании пункта 2 статьи 179 ГК РФ, поскольку сделка была заключена Н. под влиянием обмана со стороны С.

Суд отверг доводы Г. (покупателя) о том, что он находился в неведении относительно того, что Н. совершает сделку под влиянием обмана, поскольку они опровергаются приговором суда, которым установлен факт посредничества в осуществлении сделки, совершенной Г. и Н., одной и той же организации – риелторского агентства, которое фактически действовало в интересах неустановленного лица, введившего Н. в заблуждение и требовавшего от нее заключения договора купли-продажи квартиры именно при посредничестве указанного риелторского агентства. Факт посредничества этой организации в совершенной сделке в данном случае суд признал основанием считать наличие у Г. (покупателя) сведений об обмане Н.

**8. При наличии условий, позволяющих оспорить сделку как совершенную под влиянием обмана (пункт 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации), и в случае, если стороны успели осуществить взаимные предоставления, суд применяет последствия недействительности сделки в виде двусторонней реституции. При этом суд вправе не применять последствия недействительности сделки только в случаях, определенных законом.**

В. (продавец) обратилась в суд с иском к Ф. (покупатель) о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки, ссылаясь на положения статей 166, 167, 179 ГК РФ и на то, что у нее не было намерения и необходимости продавать принадлежащую ей квартиру.

В обоснование исковых требований В. указала, что она являлась собственником двухкомнатной квартиры, которую выставила на продажу под влиянием мошенников в июле 2023 г. 28 июля 2023 г. она заключила с Ф. договор купли-продажи принадлежащей ей квартиры.

15 августа 2023 г. В. обратилась с заявлением в правоохранительные органы, было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ, и вынесено постановление о признании ее потерпевшей. Истец отмечала, что она не имела намерения продавать квартиру, а данная сделка была совершена под влиянием обмана.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования В. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, ссылаясь на положения пункта 2 статьи 179 ГК РФ, пришел к выводу о наличии правовых оснований для признания недействительным заключенного между В. и Ф. договора купли-продажи квартиры, как совершенного под влиянием обмана.

При этом суд первой инстанции учел возраст истца В. (более 70 лет на момент совершения сделки) и состояние ее здоровья, обстоятельства, предшествовавшие совершению сделки, установленные в том числе в рамках уголовного дела, возбужденного по факту мошенничества, совершенного в отношении В., и исходил из того, что истец не имела намерения реально отчуждать принадлежащее ей имущество, обстоятельства, относительно которых истец была обманута, находясь в причинной связи с решением о заключении сделки купли-продажи, фактическая передача квартиры не производилась.

Удовлетворяя требования В. о применении последствий недействительности сделки, суд первой инстанции, процитировав в решении положения пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ и указав, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, пришел к выводу о применении последствий недействительности сделки в виде прекращения права собственности Ф. на спорную квартиру и признания за В. права собственности на эту квартиру.

Кассационный суд общей юрисдикции оставил без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о неприменении последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции сделанными с нарушениями норм права.

В силу пункта 2 статьи 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 179 ГК РФ, если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в пунктах 1–3 данной статьи, применяются последствия недействительности сделки, установленные статьей 167 указанного кодекса.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (абзац первый пункта 1 статьи 167 ГК РФ).

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 ГК РФ).

Согласно пункту 4 статьи 167 ГК РФ суд вправе не применять последствия недействительности сделки (пункт 2 названной статьи), если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности.

В пункте 80 постановления Пленума ВС РФ о применении раздела I части первой ГК РФ даны разъяснения о том, что по смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное. При удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

В нарушение разъяснений названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и требований пункта 5 части 2 и части 3 статьи 329 ГПК РФ в судебном постановлении суда апелляционной инстанции не содержится обоснования вывода о невозможности применения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции и не приведены мотивы относительно того, почему он применил последствия недействительности сделки только в виде прекращения права собственности Ф. на спорную квартиру и признания за В. права собственности на эту квартиру. Судом апелляционной инстанции также не дано надлежащей правовой оценки доводам апелляционной жалобы Ф. (о несогласии с судебным постановлением суда первой инстанции в части неприменения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции) с учетом норм материального права, регулирующих спорные отношения, в том числе пункта 4 статьи 167 ГК РФ, в соответствии с которым суд вправе не применять последствия недействительности сделки, если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности.

**9. При разрешении спора по иску бывшего супруга о признании недействительными сделок по отчуждению жилого помещения, принадлежащего бывшим супругам на праве совместной собственности, суду исходя из положений пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации следует установить обстоятельства того, знала ли или заведомо должна была знать другая сторона сделки (покупатель) об отсутствии у участника совместной собственности, совершившего сделку, необходимых полномочий на ее совершение.**

К. обратилась в суд с иском к бывшему мужу Ю. (продавец) и к Г. (покупатель) о признании недействительными сделок по отчуждению квартиры, применении последствий недействительности сделки и разделе совместно нажитого имущества, признании права собственности на 1/2 долю в праве собственности на квартиру.

В обоснование иска К. ссылаясь на то, что после расторжения брака бывший супруг Ю. заключил с Г. договор займа денежных средств под залог квартиры, принадлежащей К. и Ю. на праве совместной собственности. Затем Ю. передал по соглашению об отступном эту квартиру в собственность Г. в

счет погашения задолженности по договору займа, впоследствии Г. продал квартиру по договору купли-продажи другому лицу. Истец указывала, что все сделки заключены без ее согласия, хотя она претендовала на раздел данной квартиры.

Решением суда первой инстанции К. отказано в удовлетворении исковых требований.

Апелляционным определением решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования К. удовлетворены. При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что в результате действий Ю. истец была лишена возможности заявить требования о разделе спорной квартиры, что в силу статьи 10 ГК РФ расценивается как злоупотребление правом.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила судебное постановление суда апелляционной инстанции и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав следующее.

Поскольку оспариваемые сделки совершены тогда, когда стороны перестали быть супругами, владение, пользование и распоряжение общим имуществом которых определялось положениями статьи 35 СК РФ, то они приобрели статус участников совместной собственности, регламентация владения которой осуществляется положениями ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 253 ГК РФ участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (пункт 2 статьи 253 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 253 ГК РФ каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать об этом.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм при разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной одним из участников совместной собственности, суду надлежит установить наличие или отсутствие у участника совместной собственности полномочий на совершение сделки по распоряжению общим имуществом, которые возникают у этого участника в случае согласия остальных участников совместной собственности на совершение такой сделки.

Также суду следует установить наличие или отсутствие осведомленности другой стороны сделки об отсутствии у участника совместной собственности

полномочий на совершение сделки по распоряжению общим имуществом и обстоятельства, с учетом которых другая сторона сделки должна была знать о неправомерности действий участника совместной собственности.

По данному делу юридически значимым обстоятельством являлось выяснение вопроса, был ли осведомлен Г. об отсутствии у Ю. полномочий распоряжаться квартирой.

Однако суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иск К., сослался лишь на статью 10 ГК РФ, а приведенные нормы ГК РФ, в частности пункт 3 статьи 253 ГК РФ, не применил, юридически значимые обстоятельства по делу не установил.

**10. Для признания сделки мнимой необходимо установить, что каждая из ее сторон не имела намерения совершить сделку в действительности и создать соответствующие ей правовые последствия.**

Е. (продавец) обратился в суд с иском к А. (покупатель) и просил признать мнимым заключенный между сторонами 26 апреля 2024 г. договор купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что намерения отчуждать квартиру не имел, договор был заключен в результате мошеннических действий третьих лиц лишь для вида с целью сохранить это имущество, на которое якобы покушались мошенники.

А. обратился в суд со встречным иском об истребовании имущества из незаконного владения Е., о признании Е. прекратившим право пользования спорной квартирой и его выселении из нее вместе с членами семьи.

Е. являлся собственником жилого помещения – двухкомнатной квартиры, в которой по месту жительства кроме него были зарегистрированы его супруга и ее мать. Под влиянием мошеннических действий, направленных на продажу Е. данного жилого помещения, он и члены его семьи в начале марта 2024 г. были сняты с регистрационного учета по месту жительства. 22 апреля 2024 г. между агентством недвижимости и Е. заключен договор об оказании риелторских услуг по продаже указанного жилого помещения. В целях исполнения данного договора на интернет-платформе от имени собственника Е. агентством недвижимости размещена информация о продаже квартиры. В этот же день супругой Е. дано удостоверенное нотариусом согласие на продажу квартиры на условиях и по усмотрению Е., после чего между Е. (продавец) и А. (покупатель) 26 апреля 2024 г. заключен договор купли-продажи квартиры.

Постановлением следователя от 16 мая 2024 г. на основании заявления Е. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ, по факту незаконного завладения неустановленным лицом принадлежащими Е. денежными средствами, в том числе полученными им при продаже квартиры.

В соответствии с пунктом 1 статьи 170 ГК РФ мнимая сделка – это сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. Мнимая сделка ничтожна.

По смыслу нормы пункта 1 статьи 170 ГК РФ и разъяснений, содержащихся в пункте 86 постановления Пленума ВС РФ о применении

раздела I части первой ГК РФ, для признания сделки мнимой необходимо установить, что каждая из ее сторон действовала недобросовестно, в обход закона и не имела намерения совершить сделку в действительности. Мнимая сделка не порождает никаких правовых последствий, совершая мнимую сделку, стороны не имеют намерений исполнить ее в действительности либо требовать ее исполнения.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Е. о признании мнимым договора купли-продажи квартиры от 26 апреля 2024 г. и удовлетворяя встречные исковые требования А. об истребовании квартиры из незаконного владения Е., о признании Е. прекратившим право пользования спорной квартирой и его выселении из нее вместе с членами семьи, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, пришел к выводу об отсутствии предусмотренных пунктом 1 статьи 170 ГК РФ условий для признания договора купли-продажи мнимым.

Суд первой инстанции исходил из того, что Е. последовательно произведены действия, направленные на заключение договора купли-продажи жилого помещения, а покупатель А. имел намерение реально совершить сделку купли-продажи квартиры. С этой целью А. в том числе заключил с банком кредитный договор с ипотекой, по условиям которого А. предоставлен кредит в размере 2 200 000 руб. на срок 362 месяца на покупку спорной квартиры.

При этом судом первой инстанции учтено отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности А., о его намерении совершить сделку в обход закона, без исполнения ее в действительности, исключительно для вида, либо о причастности А. к хищению денежных средств, принадлежащих Е., а также принято во внимание, что цену жилого помещения, определенную сторонами самостоятельно в размере 3 000 000 руб., Е. получил от покупателя А. лично и в полном объеме, что исключает возможность признания оспариваемого договора купли-продажи мнимой сделкой. То, каким образом Е. в дальнейшем распорядился денежными средствами, суд первой инстанций признал не имеющим юридического значения.

Приведенные выводы судебных инстанций соответствуют нормативным положениям, регулирующим спорные отношения, и установленным по делу обстоятельствам.

**11. При решении вопроса о взыскании с продавца либо с его правопреемников денежных средств, уплаченных по сделке купли-продажи жилого дома, признанной недействительной, на основании того, что она совершена продавцом, не способным понимать значение своих действий и руководить ими, суду следует учитывать, что выданная таким продавцом расписка не может являться безусловным доказательством получения им денежных средств.**

П. обратился в суд с иском к Л. и К. о возврате уплаченной по договору купли-продажи жилого дома денежной суммы.

При разрешении спора судом установлено, что между П. (покупатель) и К. (продавец) заключен договор купли-продажи жилого дома. От имени продавца по доверенности действовала Л.

На момент разрешения данного спора К. умер. Наследниками после смерти К. являются его сестра Т. и брат М.

Решением суда по предыдущему делу по иску Т. и М. к П. и Л. признаны недействительными доверенность, выданная К. на имя Л., и договор купли-продажи жилого дома.

Предъявляя иск о взыскании денежной суммы, П. указал, что она уплачена им непосредственно К. сразу после подписания договора купли-продажи жилого дома, что подтверждается изготовленной в печатном виде распиской К.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал на недоказанность получения К. денежных средств по договору купли-продажи жилого дома.

Отменяя решение суда первой инстанции и частично удовлетворяя исковые требования П., суд апелляционной инстанции исходил из того, что факт получения К. денежных средств подтвержден выданной им распиской.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила судебное постановление суда апелляционной инстанции, направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав на нарушение судом апелляционной инстанции норм материального и процессуального права.

В нарушение положений статей 67 и 198 ГПК РФ вывод суда апелляционной инстанции о получении К. денежной суммы по договору купли-продажи жилого дома основан исключительно на выполненной от его имени письменной расписке без учета иных обстоятельств и доказательств по делу в их взаимосвязи.

Установленные вступившими в силу судебными постановлениями обстоятельства свидетельствуют о том, что в период, относящийся к заключению сделки, а соответственно и к изготовлению расписки, К. не мог понимать значение своих действий, следовательно, выданная К. расписка не может являться безусловным доказательством получения им денежных средств. Кроме того, расписка не содержит сведений о размере полученной денежной суммы.

Как следует из решения суда, П. пояснил, что деньги он передал лично К. в день заключения договора купли-продажи 25 июля 2007 г. после удостоверения нотариусом сделки. Обращаясь в суд, П. указал, что расписка дана К. 18 сентября 2008 г.

Между тем в нотариально удостоверенном договоре купли-продажи от 25 июля 2007 г. содержится информация, что деньги уплачены покупателем до подписания договора представителю К. – Л.

В соответствии с пунктом 1 статьи 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного

самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Однако доверенность, на основании которой действовала Л., признана судом недействительной, в связи с чем ее действия не могли непосредственно создавать права и обязанности для К.

**12. При установлении неравноценности встречного предоставления по договору купли-продажи, оспариваемому в деле о банкротстве, необходимо учитывать не только отклонение договорной цены от рыночной, но и все обстоятельства, имеющие значение для заключения сделки.**

В деле о банкротстве гражданина финансовый управляющий обратился в суд с заявлением о признании договора купли-продажи квартиры недействительным на основании пункта 1 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве.

Суд первой инстанции, определение которого было оставлено без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, удовлетворил заявленное требование, поскольку на основании заключения судебной экспертизы пришел к выводу, что квартира отчуждена по существенно заниженной цене, отклоняющейся от цены аналогов более чем на 20 %.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по обособленному спору судебные акты и отказала в удовлетворении требования финансового управляющего, указав следующее.

Из пункта 1 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве следует, что понятие неравноценности является оценочным. Исключительно формальных (процентных) критериев отклонения договорной цены от рыночной недостаточно для обоснования подозрительности сделки, необходима их оценка в совокупности с обстоятельствами совершения сделки и контекстом отношений должника с контрагентом.

Согласно представленным документам, свидетельствующим о стоимости жилого помещения и заключению судебной экспертизы цена квартиры на момент продажи находилась в диапазоне от 6 300 000 до 9 373 000 руб. При этом ее кадастровая оценка составляла 4 870 706 руб. 77 коп. С учетом наличия документов о различной цене квартиры, неравноценность предоставленного за нее ответчиком исполнения не являлась очевидной.

Оказание судом при установлении стоимости квартиры предпочтения заключению судебной экспертизы не разрешило вопроса о неравноценности, поскольку определенная экспертом цена вступила в противоречие со сложившимся по поводу купли-продажи контекстом отношений сторон.

Так, покупатель указывал, что объявление о продаже квартиры за 6 300 000 руб. нашел на интернет-сервисе и при встрече с продавцом (должником) убедился в его намерении продать квартиру. Должник указал на возможность снижения цены до 5 000 000 руб. при оплате наличными деньгами. Со своей стороны, ответчик предложил оформление сделки через онлайн-сервис банка и передачу денег через банковскую ячейку.

При таких обстоятельствах равноценность стоимости квартиры надлежало оценивать в контексте отношений должника и покупателя. Уплаченная за квартиру цена в 5 000 000 руб. согласована сторонами по результату их договоренностей, на основании которых заключен договор, превышает кадастровую стоимость и, следовательно, не могла быть оценена судом в качестве существенно заниженной.

Обстоятельства заключения договора указывают на то, что покупатель действовал разумно и проявил требующуюся от него по условиям оборота осмотрительность. Должник же, напротив, дал не соответствующее действительности заверение об отсутствии кредиторов и намерения подать заявление о банкротстве.

**13. Договор дарения жилого помещения может быть признан недействительным на основании пункта 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве как подозрительная сделка, если установлена цель причинения вреда имущественным интересам кредиторов.**

В деле о банкротстве гражданина финансовый управляющий обратился в суд с заявлением о признании недействительным на основании пункта 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве договора дарения недвижимости, заключенного должником с членом ее семьи (дочерью супруга).

Определением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены, поскольку суд пришел к выводу, что в момент дарения стоимости имущества должника было недостаточно для исполнения ею своих обязательств в качестве поручителя по кредитным договорам, заключенным с заемщиками, входящими в одну группу компаний.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения постановлением суда округа, определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды исходили из того, что на дату отчуждения имущества у заемщиков не были просрочены те обязательства, по которым должник выдала поручительство.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по обособленному спору судебные акты и признала оспариваемые договоры дарения жилья недействительными по следующим основаниям.

Для признания подозрительной сделки недействительной необходима доказанность совокупности следующих обстоятельств: вред имущественным правам кредиторов от совершения сделки, наличие у должника цели причинения вреда и осведомленность другой стороны сделки об указанной цели (пункт 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве).

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица (абзац второй пункта 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве).

Доказательств того, что в момент дарения недвижимости активов должника хватало для покрытия ее совокупного долга, не представлено.

При этом установлено, что должник не могла не знать о неудовлетворительном экономическом состоянии заемщиков и поэтому не могла иметь разумных ожиданий относительно того, что кредитные обязательства будут исполнены заемщиками (основными должниками).

С точки зрения принципа добросовестности, в ситуации существования значительных долговых обязательств, указывающих на возникновение у гражданина-должника признака недостаточности имущества, его стремление одарить родственника или свойственника не может иметь приоритет над необходимостью удовлетворения интересов кредиторов за счет имущества должника.

По смыслу пункта 3 статьи 19 Закона о банкротстве одаряемый являлся заинтересованным лицом по отношению к должнику. К нему подлежала применению презумпция осведомленности контрагента должника о противоправной цели совершения сделки, установленная абзацем первым пункта 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве, которую стороны сделки не опровергли.

Вследствие безвозмездной передачи недвижимости вред имущественным интересам кредиторов был причинен, поскольку они лишились возможности получить удовлетворение за счет переданной в дар недвижимости.

**14. Сделка, направленная на отчуждение должником доли в праве общей собственности на единственное жилое помещение, не может быть признана недействительной на основании пункта 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве, если по результатам применения реституции она будет защищена исполнительским иммунитетом.**

Финансовый управляющий в деле о банкротстве должника обратился с требованием о признании на основании пункта 2 статьи 61<sup>2</sup> Закона о банкротстве недействительной сделкой договора дарения 1/4 доли в праве общей собственности на жилое помещение, заключенного между должником и его сыном в период подозрительности.

Суд первой инстанции, определение которого было оставлено без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, отказал в удовлетворении заявленного требования, указав следующее.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 20 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18 июня 2025 г., не подлежит признанию недействительной сделка, направленная на отчуждение должником жилого помещения, если по результатам применения реституции оно будет защищено исполнительским иммунитетом.

Указанная правовая позиция в равной мере применима как к случаям отчуждения жилого помещения в целом, так и доли в праве общей собственности.

В связи с этим суды пришли к выводу, что отчуждение должником доли в праве общей собственности по договору дарения не влечет уменьшения конкурсной массы должника, за счет которой могли быть погашены требования

кредиторов, и тем самым не причиняет вред имущественным правам кредиторов, поскольку подаренная доля квартиры является единственным жилым помещением, принадлежащим должнику на праве собственности, пригодным для его проживания, и в отсутствие договора дарения была бы защищена исполнительским иммунитетом в соответствии с положениями статьи 446 ГПК РФ.

**15. С даты признания гражданина банкротом регистрация перехода права собственности на принадлежащее ему недвижимое имущество, полученное по договору дарения, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего.**

М. признана несостоятельной (банкротом) на основании решения арбитражного суда. В ее отношении введена процедура реализации имущества, утвержден финансовый управляющий. В ходе подготовки торгов по реализации имущества должника установлено, что М. без согласия финансового управляющего передала в дар 1/3 долю в праве общей долевой собственности на жилой дом на основании договора дарения.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, финансовый управляющий обратился в суд с иском о признании незаконными действий управления Росреестра по регистрации на основании договора дарения недвижимого имущества перехода права собственности на 1/3 долю жилого дома, принадлежащую М., и об аннулировании соответствующей записи в ЕГРН, как противоречащих требованиям статьи 213<sup>25</sup> Закона о банкротстве.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, иск удовлетворен. При этом суды исходили из следующего.

С даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе права на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично (абзац первый пункта 5 статьи 213<sup>25</sup> Закона о банкротстве).

В силу пункта 7 статьи 213<sup>25</sup> Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом регистрация перехода прав гражданина на имущество, в том числе на недвижимое имущество, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего. Поданные до этой даты заявления гражданина не подлежат исполнению.

При таких обстоятельствах действия уполномоченного органа по регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество по заявлению, поданному лично гражданином, признанным банкротом, не могут быть признаны правомерными.

**16. Вступившее в законную силу решение суда о признании сделки купли-продажи жилого помещения недействительной и применении реституции является достаточным основанием для регистрации права собственности и аннулирования записи о регистрации перехода права собственности, произведенной по договору купли-продажи.**

Между К. (продавцом) и Б. (покупателем) заключен договор купли-продажи жилого помещения, за последним зарегистрировано право собственности на квартиру.

Вступившим в законную силу судебным решением договор купли-продажи признан недействительным, стороны приведены в первоначальное положение: прекращено право собственности Б., в резолютивной части решения указано, что оно является основанием для аннулирования в ЕГРН записей о регистрации перехода права собственности, произведенных по договору купли-продажи.

При рассмотрении дела определением суда наложен запрет Росреестру совершать регистрационные действия в отношении спорного объекта недвижимости. Определением суда данная обеспечительная мера отменена, копия определения с отметкой о вступлении в законную силу судебного акта направлена в орган регистрации прав, который погасил запись об ограничениях, установленных ранее на основании определения суда о принятии обеспечительных мер.

К. обратился в Росреестр с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру, приложив копию вступившего в законную силу решения суда, которым договор купли-продажи признан недействительным. На основании представленного решения суда Росреестр зарегистрировал за К. право собственности на квартиру.

В дальнейшем Б. обратился в суд с административным иском об оспаривании указанной государственной регистрации права собственности на квартиру за К., ссылаясь на наложенный определением суда запрет совершать регистрационные действия.

Отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из следующего.

Государственная регистрация права собственности за К. произведена на основании вступившего в законную силу судебного акта, которым определена принадлежность спорного имущества указанному лицу и отменены меры по обеспечению иска.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости одним из оснований для осуществления государственной регистрации прав является вступивший в законную силу судебный акт.

Обеспечительные меры могут быть отменены судом по собственной инициативе либо по заявлению лиц, участвующих в деле (часть 1 статьи 144 ГПК РФ).

При таких обстоятельствах решение органа регистрации прав является правомерным.

**17. Поступление в регистрирующий орган заявления продавца объекта недвижимости о прекращении регистрации перехода права собственности в связи с совершением в его отношении мошеннических действий является основанием для отказа в осуществлении государственной регистрации.**

В Росреестр поступило заявление И. (продавца) и М. (покупателя) о государственной регистрации права собственности на квартиру с представлением договора купли-продажи, заключенного между ними.

28 сентября в Росреестр поступило заявление продавца, содержащее просьбу о прекращении государственной регистрации права, в котором И. опровергает факт заключения договора купли-продажи, указывает на совершение в его отношении мошеннических действий в связи с потерей паспорта и отсутствие намерения продавать единственное жилье.

В связи с данными обстоятельствами 30 сентября Росреестр приостановил осуществление регистрационных действий на основании пункта 41 части 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации недвижимости.

1 ноября регистратором вынесен отказ в осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на квартиру в связи с неустранимостью обстоятельств, явившихся основанием для приостановления государственной регистрации, изложенных в уведомлении от 30 сентября (часть 1 статьи 27 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Считая отказ Росреестра незаконным, М. оспорил его в суде.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из следующего.

Положениями части 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации недвижимости предусмотрены случаи приостановления по решению государственного регистратора прав осуществления государственной регистрации прав, к которым относятся возражения правообладателя, указывающие на действия заявителя против воли правообладателя (пункт 47).

В осуществлении государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав, указанные в статье 26 данного федерального закона (часть 1 статьи 27).

Под причинами, препятствующими государственной регистрации прав, в данном случае следует понимать отсутствие воли продавца на совершение сделки купли-продажи квартиры.

Таким образом, учитывая отсутствие воли продавца И. на отчуждение спорного объекта недвижимости, Росреестр обоснованно отказал в предоставлении покупателю М. испрашиваемой государственной услуги.

**18. Если в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права без личного участия собственника объекта недвижимости, такая регистрация не может быть осуществлена.**

К. (продавец) через представителя заключил договор купли-продажи квартиры с Ф. (покупателем) и подал заявление о невозможности проведения

регистрации перехода права на квартиру без его личного участия как собственника. Документы о регистрации сделки купли-продажи квартиры были переданы представителем в управление Росреестра на государственную регистрацию. Однако государственная регистрация была приостановлена в связи с необходимостью личного присутствия К. для подтверждения волеизъявления на сделку. Поскольку ни покупатель, ни его доверенное лицо не сообщили о способе и месте расчета за квартиру, К. полагал, что сделка не состоялась.

Впоследствии К. узнал о том, что, несмотря на поданное им заявление, управлением Росреестра без его участия произведена регистрация перехода права собственности на квартиру к Ф.

Считая решение органа регистрации прав незаконным, К. оспорил его в судебном порядке.

Суд первой инстанции, позицию которого поддержал суд апелляционной инстанции, отказал в удовлетворении требований, указав, что оспариваемое решение управления Росреестра принято в установленном законом порядке.

Суд кассационной инстанции отменил принятые по делу судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указав следующее.

При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, заявления о невозможности государственной регистрации перехода права собственности без его личного участия в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления вносится запись о заявлении о невозможности регистрации (пункт 1 части 3 статьи 9, часть 1 статьи 36 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права без личного участия собственника объекта недвижимости (пункт 4 статьи 25 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Нижестоящие суды приведенные обстоятельства не проверили и не дали им надлежащей правовой оценки, в связи с чем вывод о том, что оспариваемое решение управления Росреестра принято в установленном порядке, является преждевременным.

При повторном рассмотрении судом первой инстанции удовлетворены заявленные требования К. и признано незаконным решение Управления Росреестра о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

**19. В случае отчуждения единоличным собственником недвижимого имущества доли в праве на это имущество осуществляется**

## **государственная регистрация общей долевой собственности с указанием размера долей каждого из собственников.**

К. (даритель) являлся единоличным собственником квартиры,  $\frac{1}{2}$  долю в праве на которую он передал по договору дарения в собственность Б. (одаряемой).

К. обратился в Росреестр с самостоятельными заявлениями о переходе права собственности и о регистрации права на  $\frac{1}{2}$  долю в праве общей долевой собственности. В качестве основания для регистрации приложен договор дарения  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на жилое помещение.

Регистрирующим органом по заявлению К. произведена государственная регистрация права общей долевой собственности на  $\frac{1}{2}$  долю в праве на жилое помещение, а также прекращено право единоличной собственности К. на указанный объект недвижимости. Право общей долевой собственности К. на оставшуюся  $\frac{1}{2}$  долю в праве на жилое помещение не зарегистрировано.

К., не соглашаясь с бездействием Росреестра, выразившимся в неосуществлении государственной регистрации права собственности на  $\frac{1}{2}$  долю в праве на жилое помещение, оспорил его в судебном порядке.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, поддержав позицию уполномоченного органа, отказал К. в удовлетворении заявленного требования.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты и признала незаконным бездействие регистрирующего органа, указав следующее.

Из взаимосвязанных положений пункта 3 статьи 8<sup>1</sup>, пункта 1 статьи 235 ГК РФ, части 2 статьи 42 Закона о государственной регистрации недвижимости следует, что при обращении собственника недвижимого имущества с заявлением о регистрации перехода права собственности на определенную долю права собственности на это имущество иному лицу на основании договора дарения регистрации подлежит переход права собственности на указанную долю к одаряемому с прекращением права собственности дарителя на отчуждаемую долю.

По делу установлено, что в ЕГРН содержатся сведения только о Б. как правообладателе  $\frac{1}{2}$  доли в праве на жилое помещение. Сведения о К. как собственнике оставшейся  $\frac{1}{2}$  доли в праве на жилое помещение в ЕГРН отсутствуют, в то время как исходя из вышеприведенных норм законодательства запись о государственной регистрации права общей долевой собственности на  $\frac{1}{2}$  долю за К. подлежит оставлению с сохранением статуса «актуальная».

С учетом этого регистрации подлежали переход  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на квартиру к Б. и прекращение права собственности К. на отчуждаемую долю с оставлением актуальной записи о праве собственности заявителя на оставшуюся долю в праве на объект недвижимости.

**20. Государственный регистратор не вправе в рамках правовой экспертизы документов проверять законность нотариально**

**удостоверенного договора купли-продажи, а также ставить под сомнение права, возникающие на основании нотариально удостоверенной сделки.**

Между Щ. (продавцом) и П. (покупателем) заключен договор купли-продажи  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на три комнаты в четырехкомнатной квартире, который нотариально удостоверен. Росреестр зарегистрировал право собственности П. на указанное имущество.

Х. оспорил действия Росреестра, связанные с государственной регистрацией перехода к П права собственности на  $\frac{1}{2}$  долю в праве общей долевой собственности на квартиру. В обоснование указал, что является собственником  $\frac{1}{2}$  доли в праве общей долевой собственности на указанную квартиру, реализация спорной доли совершена в нарушение статьи 250 ГК РФ, устанавливающей преимущественное право покупки доли для остальных участников общей долевой собственности; Х. не был извещен о намерении реализовать указанную  $\frac{1}{2}$  долю в праве общей долевой собственности.

Отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из следующего.

Согласно части 1<sup>1</sup> статьи 42 Закона о государственной регистрации недвижимости по общему правилу сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся участником общей долевой собственности, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее (часть 4 этой же статьи).

В силу статьи 165<sup>1</sup> ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется (часть 2 статьи 59 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Судом установлено, что запись о переходе права собственности на объект недвижимости внесена в ЕГРН на основании нотариально удостоверенной сделки. При удостоверении договора купли-продажи были представлены копии направленных Х. телеграмм о намерении продать принадлежащую Щ.  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на три комнаты в четырехкомнатной квартире. Указанные телеграммы Х. не получены, квартира закрыта, адресат по извещению за телеграммой не явился.

С учетом этого Росреестр при рассмотрении заявлений Щ. и П. о государственной регистрации перехода права собственности был не вправе давать правовую оценку договору купли-продажи, удостоверенному нотариусом.