



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 83-КГ25-2-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Жук Светланы Александровны, Масиной Татьяны Георгиевны к Крыловой Алине Георгиевне о признании недействительным договора передачи квартиры в собственность, об исключении из Единого государственного реестра недвижимости записи о праве собственности, о включении имущества в состав наследства, об определении долей в праве общей долевой собственности, о признании права общей долевой собственности в порядке наследования

по кассационной жалобе Крыловой Алины Георгиевны на решение Унечского районного суда Брянской области от 13 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 18 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Крыловой А.Г., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Жук С.А. и Масина Т.Г. обратились в суд с вышеуказанными требованиями к Крыловой А.Г., ссылаясь на то, что на основании договора о передаче квартиры в собственность граждан от 2 февраля 1993 г. в единоличную собственность Жука Г.И. была передана квартира, расположенная по адресу: [REDACTED]. Ранее квартира была предоставлена Жуку Г.И. и членам его семьи – жене Жук С.А. и дочери Жук (Масиной) Т.Г. (истцам). Истцы проживали и были зарегистрированы в спорном жилом помещении, от участия в приватизации юридически не отказывались, полагали, что квартира приватизирована на всех членов семьи. 1 октября 2021 г. Жук Г.И. умер, наследниками являются истцы и дочь от первого брака Крылова А.Г. Жук С.А. и Масина Т.Г. просили признать сделку по приватизации квартиры недействительной, исключить запись из Единого государственного реестра недвижимости запись от 15 сентября 2020 г. о праве собственности Жука Г.И. на квартиру, признать право общей долевой собственности за Жуком Г.И., Жук С.А., Масиной Т.Г. (по  $\frac{1}{3}$  доли за каждым), включить в состав наследства, оставшегося после смерти Жука Г.И.,  $\frac{1}{3}$  доли в праве общей долевой собственности на квартиру, признать за Жук С.А. и Масиной Т.Г. по  $\frac{4}{9}$  доли в праве общей долевой собственности на квартиру, за Крыловой А.Г. –  $\frac{1}{9}$  доли в порядке наследования по закону после смерти Жука Г.И.

Решением Унечского районного суда Брянской области от 14 июля 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 25 октября 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 г., решение суда отменено, дело направлено в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

Решением Унечского районного суда Брянской области от 13 июня 2023 г. (с учетом определения того же суда от 4 марта 2024 г. об исправлении описки) исковые требования Жук С.А. и Масиной Т.Г. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 18 июня 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Крыловой А.Г. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 14 апреля 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением этого же судьи от 25 августа 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Жук Г.И. и Жук С.А. состояли в браке с 5 ноября 1988 г., имели дочь Жук (после заключения брака – Масина) Т.Г., [REDACTED] года рождения.

18 июля 1991 г. исполнительным комитетом Унечского городского Совета народных депутатов Брянской области Жуку Г.И. выдан ордер на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED], на состав семьи из трех человек: Жук Г.И., жена Жук С.А. и дочь Жук Т.Г.

Согласно сведениям домовой книги Жук Г.И. зарегистрирован в квартире с 3 декабря 1991 г., Жук С.А. – с 3 декабря 1991 г., Жук Т.Г. – с 1 сентября 2005 г.

2 февраля 1993 г. между Парком культуры и отдыха г. Унечи и Жуком Г.И. заключен договор на передачу в порядке приватизации квартиры площадью 76,9 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED], в собственность Жука Г.И. с учетом количества членов семьи – три человека.

Постановлением администрации г. Унечи от 2 февраля 1993 г. № 57 утвержден договор о передаче Жуку Г.И. квартиры в порядке приватизации.

Договор зарегистрирован в Бюро технической инвентаризации 4 февраля 1993 г.

20 июля 2020 г. администрацией Унечского района Брянской области выдано разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства, расположенного по адресу: [REDACTED]. 14 августа 2020 г. выдано разрешение на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства. В результате реконструкции площадь квартиры увеличилась до 80,2 кв. м.

15 сентября 2020 г. в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности Жука Г.И. на квартиру площадью 80,2 кв. м.

1 октября 2021 г. Жук Г.И. умер.

Из материалов наследственного дела следует, что после смерти Жука Г.И. с заявлением о принятии наследства по закону обратились Жук С.А., Масина Т.Г. и Крылова А.Г., им выданы свидетельства о праве на иное наследственное имущество.

В суде Жук С.А. и Масина Т.Г. поясняли, что с момента приватизации квартиры в 1993 году и до смерти Жука Г.И. в 2021 году они полагали, что квартира является в том числе их собственностью. О том, что квартира находится в единоличной собственности Жука Г.И., истцам стало известно при обращении к нотариусу с заявлениями о выдаче свидетельств о праве на наследство, открывшееся после смерти Жука Г.И.

Не соглашаясь с иском, Крылова А.Г. просила отказать в его удовлетворении в связи с пропуском срока исковой давности.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что истцы обладали равным с Жуком Г.И. правом на приватизацию жилого помещения, от участия в приватизации письменно не отказывались, в связи с чем договор приватизации квартиры от 2 февраля 1993 г. является недействительной сделкой. За Жук С.А. и Масиной Т.Г. в порядке приватизации подлежит признанию по  $\frac{1}{3}$  доли в праве собственности на жилое помещение, а в состав наследства после смерти Жука Г.И. подлежит включению  $\frac{1}{3}$  доли этого имущества. Поскольку

для истцов срок исковой давности по требованиям об оспаривании договора следует исчислять с момента, когда они узнали или должны были узнать о нарушении своих прав, то таким моментом является регистрация права собственности Жука Г.И. на реконструированную квартиру в ЕГРН – 15 сентября 2020 г. Срок исковой давности не пропущен.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при разрешении спора были нарушены нормы права.

В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции, действовавший на момент заключения оспариваемого договора) граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе совместную, долевую, на условиях, предусмотренных данным законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации.

Статьей 9 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ) установлено, что нормы названного кодекса об основаниях и последствиях недействительности сделок (статьи 162, 165–180) применяются к сделкам, требования о признании недействительными и последствиях недействительности которых рассматриваются судом, арбитражным судом или третейским судом после 1 января 1995 г., независимо от времени совершения соответствующих сделок.

В соответствии с абзацем первым статьи 10 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ установленные частью первой поименованного кодекса сроки исковой давности и правила их исчисления применяются к тем требованиям, сроки предъявления которых, предусмотренные ранее действовавшим законодательством, не истекли до 1 января 1995 г. (в редакции Федерального закона от 26 ноября 2001 г. № 147-ФЗ).

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до внесения Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ изменений) сделка недействительна по основаниям,

установленным этим кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до внесения Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ изменений) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение (в редакции, действовавшей с момента введения в действие Гражданского кодекса Российской Федерации).

Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 109-ФЗ внесены изменения в положения пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 22 июня 2015 г.), ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации). Учитывая, что данный кодекс не исключает возможности предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что согласно абзацу первому пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

---

Исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166 и пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 101 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», для требований сторон ничтожной сделки о применении последствий ее недействительности и о признании такой сделки недействительной установлен трехлетний срок исковой давности, который исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, то есть одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая – к принятию такого исполнения (пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Течение срока исковой давности по названным требованиям, предъявленным лицом, не являющимся стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десяти лет со дня начала ее исполнения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при разрешении спора судами неверно определен момент начала течения срока исковой давности по сделке.

Выводы судов о том, что поскольку регистрация права собственности на спорную квартиру осуществлена Жуком Г.И. 15 сентября 2020 г., то с этого момента следует считать начало течения срока исковой давности, основаны на неправильном применении норм материального права.

Суды не учли, что жилое помещение передано Жуку Г.И. по договору от 2 февраля 1992 г., то есть до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договор зарегистрирован в Бюро технической инвентаризации 4 февраля 1993 г. Таким образом, исполнение договора о приватизации началось с момента его регистрации в Бюро технической инвентаризации, в связи с чем срок исковой давности на момент подачи иска (1 апреля 2022 г.) истек.

С момента заключения договора супруга Жука Г.И. – Жук С.А. знала (должна была узнать) о нарушении своего права, поскольку она была

зарегистрирована в спорной квартире, имела с супругом общие доходы, распоряжалась общим имуществом, должна была быть осведомлена о несении собственником расходов по уплате налога на недвижимость, по содержанию недвижимого имущества и оплате коммунальных платежей.

Поскольку истец Жук (Масина) Т.Г. не была включена в договор приватизации квартиры, в 2008 году по достижению совершеннолетия она приобрела дееспособность в полном объеме, следовательно, тогда же должна была узнать о нарушении своих прав. В квартире Жук (Масина) Т.Г. была зарегистрирована с 12 сентября 2005 г.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Унечского районного суда Брянской области от 13 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 18 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

