



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 84-КГ26-1-КЗ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Фролкиной С.В., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании 10 марта 2026 г. кассационную жалобу Паршутина Григория Валерьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 23 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2025 г.

по делу № 2-957/2024 Новгородского районного суда Новгородской области по иску Евсейчик Тамары Павловны к Паршутину Григорию Валерьевичу о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, применении последствий недействительности сделки.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., объяснения Паршутина Г.В., его представителя по доверенности Салей И.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу представителя Евсейчик Т.П. адвоката Пономарева А.Б., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего обжалуемые судебные постановления подлежащими оставлению без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Евсейчик Т.П. 20 ноября 2023 г. обратилась в суд с иском к Паршутину Г.В. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование исковых требований истец указала, что ей на праве собственности принадлежала квартира, расположенная по адресу: [REDACTED]. В результате мошеннических действий неустановленных лиц под предлогом пресечения попытки незаконного переоформления недвижимости 5 октября 2023 г. она заключила с Паршутиным Г.В. договор купли-продажи принадлежащей ей квартиры. Договор составлялся и подписывался в банке. При этом она не понимала, что продает свою квартиру. Денежные средства от продажи квартиры она получила и в тот же день передала их курьеру. Неустановленным лицом ей было разъяснено, что денежные средства будут возвращены покупателю, после чего он переоформит квартиру обратно на имя истца. По данному факту было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Истец отмечала, что при заключении договора купли-продажи она находилась в стрессовом состоянии и не понимала значения своих действий. Оспариваемая сделка совершена ею в результате мошеннических действий под влиянием обмана, принадлежащая ей квартира была продана по цене значительно ниже рыночной стоимости, у нее не было намерения продавать единственное жилое помещение, что свидетельствует о введении ее в заблуждение относительно природы сделки.

Евсейчик Т.П., ссылаясь на положения статей 10, 166, 167, 177, 178, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, просила признать недействительным заключенный 5 октября 2023 г. между нею и Паршутиным Г.В. договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], применить последствия недействительности сделки в виде признания недействительной записи в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права собственности Паршутина Г.В. на указанную квартиру, восстановления в Едином государственном реестре недвижимости записи о регистрации права собственности на эту квартиру за ней.

Представитель Евсейчик Т.П. по доверенности Кускова О.Я. в письменных пояснениях к исковому заявлению дополнительно указала, что Евсейчик Т.П. не собиралась продавать квартиру, в момент совершения сделки ее воля была подавлена, она заблуждалась в существе и природе сделки. Ее заблуждение было существенным, поскольку у нее отсутствовала воля и желание продать свое единственное жилье. До настоящего времени она проживает в квартире, оплачивает жилищно-коммунальные услуги. Действуя с достаточной степенью разумности и осмотрительности, ответчик Паршутин Г.В. имел возможность и должен был убедиться в наличии у истца, которая является пожилой и одинокой женщиной, действительной воли на срочную продажу своего единственного жилья по явно заниженной цене, о наличии у нее действительной необходимости совершить данную сделку и реальных, осуществимых планов по смене места своего жительства. С учетом изложенного, исходя из положений статей 167, 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, представитель истца полагала, что заключенный сторонами договор купли-продажи квартиры подлежит

признанию недействительным с применением последствий недействительности сделки в виде возврата всего полученного по сделке.

Ответчик Паршутин Г.В. в суде первой инстанции возражал против удовлетворения исковых требований.

Решением Новгородского районного суда Новгородской области от 21 мая 2024 г. исковые требования Евсейчик Т.П. оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 23 апреля 2025 г. решение Новгородского районного суда Новгородской области от 21 мая 2024 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Евсейчик Т.П. удовлетворены, признан недействительным договор купли-продажи жилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], заключенный 5 октября 2023 г. между Евсейчик Т.П. и Паршутиним Г.В.

Применены последствия недействительности сделки: прекращено право собственности Паршутина Г.В. на названное выше жилое помещение, признано за Евсейчик Т.П. право собственности на это жилое помещение.

Судом апелляционной инстанции указано, что апелляционное определение является основанием для исключения из Единого государственного реестра недвижимости записи о переходе права собственности на данный объект недвижимости к Паршутину Г.В. и восстановления в Едином государственном реестре недвижимости сведений о праве собственности на указанный объект недвижимости за Евсейчик Т.П.

С Евсейчик Т.П. в пользу Паршутина Г.В. взыскана стоимость жилого помещения в размере 1 900 000 руб.

С Паршутина Г.В. в пользу Евсейчик Т.П. взысканы судебные расходы, связанные с оплатой экспертиз, в размере 44 850 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 23 апреля 2025 г. оставлено без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Паршутиним Г.В. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 23 апреля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2025 г., как незаконных, с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 18 декабря 2025 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и ее же определением от 28 января 2026 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, письменные возражения на нее представителя Евсейчик Т.П. – адвоката Пономарева А.Б., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Таких нарушений норм права судами апелляционной и кассационной инстанций допущено не было.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Евсейчик Т.П. являлась собственником жилого помещения (однокомнатной квартиры) общей площадью 29,9 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], на основании договора передачи жилого помещения в собственность от 12 августа 2002 г.

5 октября 2023 г. между Евсейчик Т.П. (продавец) и Паршутиным Г.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи жилого помещения, согласно условиям которого продавец продает, а покупатель приобретает в собственность однокомнатную квартиру общей площадью 29,9 кв. м, расположенную по адресу: [REDACTED]. Пунктом 2.1 договора было предусмотрено, что стоимость объекта недвижимости составляет 1 900 000 руб. В соответствии с пунктом 4.1.3 договора Евсейчик Т.П. обязалась в срок до 15 октября 2023 г. передать Паршутину Г.В. квартиру по передаточному акту.

Передаточный акт подписан сторонами договора 5 октября 2023 г.

Право собственности Паршутина Г.В. на квартиру зарегистрировано в установленном законом порядке 9 октября 2023 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 15 декабря 2023 г.

Согласно выписке по счету, открытому на имя Евсейчик Т.П. в ПАО Сбербанк, 9 октября 2023 г. денежная сумма в счет оплаты стоимости квартиры в размере 1 900 000 руб. поступила на ее счет. 10 октября 2023 г. указанная денежная сумма выдана Евсейчик Т.П. наличными.

14 октября 2023 г. Евсейчик Т.П. обратилась в полицию с заявлением о совершении в отношении ее мошеннических действий.

Уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, возбуждено 15 октября

2023 г. в отношении неустановленного лица, Евсейчик Т.П. признана потерпевшей.

В рамках данного уголовного дела в отношении Евсейчик Т.П. проведена комплексная амбулаторная судебно-психиатрическая экспертиза.

По заключению комиссии экспертов государственного областного бюджетного учреждения здравоохранения «Новгородский клинический специализированный центр психиатрии» от 30 ноября 2023 г. № 1133 Евсейчик Т.П. не страдала хроническим психическим расстройством, слабоумием либо иным болезненным состоянием психики в период совершения в отношении ее преступного деяния и не страдает в настоящее время. В период совершения мошеннических действий Евсейчик Т.П. не находилась в состоянии временного расстройства психической деятельности, о чем свидетельствует сохранность воспоминаний, определенная целенаправленность ее действий, отсутствие в ее поведении признаков бреда, галлюцинаций, помрачения сознания.

Представителем ответчика Паршутин Г.В. по доверенности Мариш Н.В. в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции даны пояснения о том, что ответчик является директором агентства недвижимости, на сайте которого в сети «Интернет» имеется сервис «срочный выкуп квартиры». На названный сервис поступила заявка о продаже жилого помещения Евсейчик Т.П. Паршутин Г.В. позвонил Евсейчик Т.П. с предложением оказать помощь в продаже квартиры. После осмотра он предложил Евсейчик Т.П. купить объект за 1 900 000 руб., поскольку в квартире отсутствовал ремонт, на что получил согласие, при этом Евсейчик Т.П. пояснила, что срочная продажа жилья обусловлена отъездом к родственникам. Договор купли-продажи жилого помещения заключен в ПАО Сбербанк с использованием сервиса безопасных сделок, денежная сумма в счет оплаты по договору переведена на счет истца. Паршутин Г.В. не знал, что в отношении истца осуществляются какие-либо противоправные действия.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Евсейчик Т.П., 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 могла не понимать природу сделки, влекущую прекращение права собственности на квартиру.

При этом суд первой инстанции указал, что возбуждение уголовного дела само по себе не может служить основанием для признания договора купли-продажи квартиры недействительным.

Доводы истца о недостаточной осмотрительности Паршутин Г.В. при заключении сделки суд первой инстанции признал несостоятельными, не установив в ходе судебного разбирательства, что поведение Евсейчик Т.П. вызывало объективные сомнения в понимании ею характера совершаемых действий. Также суд первой инстанции отметил, что доказательств продажи квартиры по явно заниженной цене стороной истца не представлено.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции.

В целях проверки доводов апелляционной жалобы Евсейчик Т.П. и определения обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, судом апелляционной инстанции по ходатайству истца назначена стационарная комплексная судебная психолого-психиатрическая экспертиза, производство которой поручено экспертам государственного областного бюджетного учреждения здравоохранения «Новгородский клинический специализированный центр психиатрии».

Из заключения комиссии экспертов государственного областного бюджетного учреждения здравоохранения «Новгородский клинический специализированный центр психиатрии» от 5 марта 2025 г. № 7/25 следует, что к индивидуально-психологическим особенностям Евсейчик Т.П., 16 июня 1950 года рождения, относятся: склонность к послушности, стремление соблюдать общепринятые нормы, сдержанность. Ее также отличает низкая толерантность к эмоциогенным факторам, неуверенность в себе, частые проявления волнения, выраженная робость, стремление находиться «в тени», предпочтение ограниченного круга общения, консерватизм. В целом Евсейчик Т.П. также характеризуется медлительностью, снижением скорости мыслительных процессов, нарушением абстрактного мышления; снижением критичности, эмоциональной нестабильностью. Оценить склонность к фантазированию у Евсейчик Т.П. в части, касающейся показаний о совершенном в отношении ее преступлении, не представляется возможным. По объективным данным, у Евсейчик Т.П. наблюдается средняя внушаемость. Оценить наличие или отсутствие признаков подчиняемости Евсейчик Т.П. не представляется возможным.

В заключении комиссии экспертов указано, что Евсейчик Т.П. страдала в период совершения сделки купли-продажи квартиры и страдает в настоящее время психическим расстройством – органическим расстройством личности в связи с сосудистым заболеванием головного мозга (код F07.01 по МКБ-10). В период совершения сделки купли-продажи квартиры у Евсейчик Т.П. отмечалось интеллектуально-мнестическое снижение со склонностью к конкретизации в мышлении, легковесностью и незрелостью суждений, ограниченностью интересов, а также личностные особенности в виде доверчивости, повышенной внушаемости, неуверенности, пассивности, снижения социальной компетентности, недостаточного понимания новых, субъективно сложных ситуаций, намерений и мотивов действий окружающих, сниженной способности к целостному осмыслению ситуации, трудности принятия решений в сочетании с недостаточностью интеллектуального контроля своего поведения, нарушения критических способностей и невозможностью прогнозирования последствий своих действий. Указанные психические расстройства в сочетании с индивидуально-психологическими особенностями лишали Евсейчик Т.П. способности понимать значение своих действий и руководить ими в период совершения сделки купли-продажи квартиры.

Также эксперты пришли к выводу о том, что Евсейчик Т.П. отличается развитым чувством долга, ответственности и обладает чертами высокой тревожности, что является фактором риска для формирования неосторожного поведения. Поскольку для нее неприемлемо не ответить на телефонный звонок неизвестного, то вступление в контакт с мошенниками предоставляет возможность для формирования информационного поля с постепенной заменой объективной реальности мнимой. В процессе взаимодействия, осуществляя сделку по продаже квартиры при описанных в материалах гражданского дела обстоятельствах, Евсейчик Т.П. верила в то, что «спасает» свои сбережения, единственное жилье, находясь при этом в состоянии заблуждения, в основе которого лежит ошибочное смысловое восприятие и оценка ситуации под влиянием психологического воздействия со стороны мошенников. Сформировавшееся у нее состояние заблуждения определяло ее зависимое поведение и препятствовало адекватной смысловой оценке ситуации. Способность понимать направленность и социальное значение совершаемых действий и оказывать сопротивление в период совершения финансовой сделки была нарушена. Критические функции были существенно ослаблены, а прогноз искажен. Способность понимать направленность и социальное значение совершаемых действий и оказывать сопротивление в период совершения сделки по продаже квартиры при описанных в материалах гражданского дела обстоятельствах была нарушена.

Кроме того, по мнению комиссии экспертов, поскольку в период совершения мошеннических действий в условиях манипулятивного воздействия у Евсейчик Т.П. был актуализирован соответствующий ее личностным смыслам мотив избегания неприятностей, нежелания беспокоить других, быть назойливой или обременительной, то эмоциональное состояние, переживаемое ею, соответствовало состоянию сильной тревоги, страха, однако понимание существа и природы данной сделки было для нее доступно. Оценить реальность намерений Евсейчик Т.П. по отчуждению единственной квартиры не представляется возможным.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении исковых требований Евсейчик Т.П., суд апелляционной инстанции, приняв заключение судебной экспертизы от 5 марта 2025 г. № 7/25 в качестве дополнительного доказательства, учел, что в момент совершения сделки истцу было 73 года, она являлась одинокой женщиной, близких родственников на территории России не имела, в связи с чем Евсейчик Т.П. имела искаженное представление о существе сделки и заблуждалась относительно значения своих действий.

С учетом установленных по делу обстоятельств и заключения судебной экспертизы от 5 марта 2025 г. суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что оспариваемая сделка совершена Евсейчик Т.П. под влиянием существенного заблуждения и является недействительной, и применил последствия недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

Отклоняя доводы ответчика о его добросовестности при совершении сделки, суд апелляционной инстанции указал, что ответчик является директором

агентства недвижимости, оказывает риелторские услуги, то есть является профессиональным участником рынка недвижимости, вследствие чего был достоверно осведомлен, что квартира реализуется Евсейчик Т.П. по цене, которая значительно ниже рыночной на момент ее продажи.

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции, оставляя без изменения судебное постановление суда апелляционной инстанции, не установила нарушения либо неправильного применения судом апелляционной инстанции норм материального права или норм процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает 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 Евсейчик Т.П. к Паршутину Г.В. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (пункт 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 названной статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т. п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;

3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;

4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;

5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной (пункт 3 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 (пункт 5 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из содержания приведенных положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что данная статья, устанавливающая критерии для определения того, являлось ли заблуждение, под влиянием которого была совершена сделка, настолько существенным, чтобы его рассматривать в качестве основания для признания сделки недействительной, а также последствия признания такой сделки недействительной, обеспечивает защиту прав лиц, чья действительная воля при совершении сделки была искажена.

Под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался. Заблуждение предполагает, что при совершении сделки лицо исходило из неправильных, не соответствующих действительности представлений об обстоятельствах, относящихся к данной сделке.

При разрешении иска о признании сделки, совершенной под влиянием заблуждения, недействительной должны учитываться закрепленные в пункте 5 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации условия распознаваемости такого заблуждения и учета поведения (добросовестности) другой стороны сделки.

Отменяя решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований Евсейчик Т.П., суд апелляционной инстанции исходил из того, что суд первой инстанции неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, его выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, решение принято 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 отсутствии обстоятельств, которые могли бы создать искаженное представление лица о существовании сделки или ее отдельных элементах либо создать видимость воли при ее отсутствии.

Вопрос о том, является ли заблуждение существенным или нет, должен был решаться с учетом конкретных обстоятельств дела, исходя из того, насколько заблуждение существенно для конкретного участника сделки с учетом особенностей его положения, состояния здоровья, значения оспариваемой сделки.

Принимая по делу новое решение об удовлетворении исковых требований Евсейчик Т.П. и признавая на основании статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительным договор купли-продажи квартиры, заключенный 5 октября 2023 г. между Евсейчик Т.П. и Паршутиним Г.В., суд апелляционной инстанции, приняв заключение судебной экспертизы от 5 марта 2025 г. № 7/25 в качестве дополнительного доказательства, учел обстоятельства, предшествовавшие совершению сделки, установленные в том числе в рамках уголовного дела, возбужденного по факту мошенничества, совершенного в отношении Евсейчик Т.П., и исходил из того, что заблуждение истца было настолько существенным, что она, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

В связи с этим суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что воля Евсейчик Т.П., которой на момент совершения сделки было 73 года и которая являлась одинокой женщиной, при подписании названного договора купли-продажи несвободно сформировалась под влиянием недобросовестного поведения третьих лиц, которые составили неправильное представление у истца о совершаемой сделке, истец не намеревалась продавать спорную квартиру, не осознавала природу сделки.

Суд апелляционной инстанции с учетом выводов, содержащихся в заключении комиссии экспертов от 5 марта 2025 г., указал, что у Евсейчик Т.П. сложилось неправильное представление об обстоятельствах совершения сделки, она не понимала, что в результате совершения данной сделки лишится права собственности на квартиру, являющуюся ее единственным местом жительства. Кроме того, после заключения договора купли-продажи Евсейчик Т.П. продолжила проживать в спорном жилом помещении, неся расходы на его содержание.

При этом суд апелляционной инстанции отметил, что об отсутствии у истца намерения на отчуждение спорной квартиры также свидетельствует ее продажа по цене, значительно ниже рыночной.

Давая оценку в соответствии с пунктом 5 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации поведению покупателя Паршутина Г.В., суд апелляционной инстанции исходил из того, что он является директором агентства недвижимости, оказывает риелторские услуги, то есть является профессиональным участником рынка недвижимости, 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 согласился с такими выводами и не усмотрел оснований для отмены апелляционного определения суда апелляционной инстанции.

Оснований для иных выводов с учетом установленных судами конкретных обстоятельств дела у Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Доводы кассационной жалобы Паршутина Г.В. о необходимости применения к правоотношениям сторон положений пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (истребование имущества от добросовестного приобретателя) подлежат отклонению, как основанные на неправильном толковании норм материального права, поскольку спор о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, вытекающий из договорных отношений и отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с нормами, регулирующими данные отношения, и к ним не могут применяться положения статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также подлежат отклонению изложенные Паршутиним Г.В. в кассационной жалобе доводы о необоснованном назначении судом апелляционной инстанции стационарной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы и принятии в качестве дополнительного доказательства заключения комиссии экспертов государственного областного бюджетного учреждения здравоохранения «Новгородский клинический специализированный центр психиатрии» от 5 марта 2025 г. № 7/25, поскольку назначение судебной экспертизы в соответствии со статьей 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации непосредственно связано с исключительным правом суда определять достаточность доказательств, собранных по делу.

В пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции» разъяснено, что если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств.

Таким образом, суд апелляционной инстанции в пределах своих полномочий в целях полного, объективного и всестороннего рассмотрения дела с учетом неправильного определения судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, в соответствии с требованиями статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации назначил судебную экспертизу и правомерно принял заключение комиссии экспертов от 5 марта 2025 г. № 7/25 в качестве дополнительного доказательства согласно

положениям абзаца второй части 1 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что нарушений требований статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» при составлении заключения комиссией экспертов не допущено. Экспертное заключение соответствует требованиям действующего законодательства, составлено экспертами, имеющими надлежащую квалификацию и длительный стаж экспертной работы. Выводы экспертов однозначны, научно обоснованы, согласуются с материалами дела. У суда апелляционной инстанции не имелось оснований ставить под сомнение компетентность экспертов или по другим причинам не доверять их выводам. Выводы экспертов не опровергнуты, допустимых, достаточных и достоверных доказательств, которые бы могли поставить их под сомнение, в суд апелляционной инстанции не представлено.

В связи с тем, что судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции при рассмотрении дела не допущено каких-либо существенных нарушений норм права, предусмотренные статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены или изменения состоявшихся по делу судебных постановлений суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции отсутствуют.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 23 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2025 г. подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба Паршутина Г.В. – без удовлетворения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵ и 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 23 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Паршутина Григория Валерьевича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи