



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ26-11-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 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 30 марта 2026 г. кассационную жалобу представителя Филипповой Марии Игоревны по доверенности Аксёновой Аниты Георгиевны на решение Зеленоградского районного суда г. Москвы от 25 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 9 сентября 2025 г.

по делу № 2-278/2024 Зеленоградского районного суда г. Москвы по иску Волковой Надежды Николаевны к Филипповой Марии Игоревне о признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., объяснения Филипповой М.И. и ее представителя по доверенности Аксёновой А.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу представителя Волковой Н.Н. по доверенности Леоновой Л.Ю., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Волкова Н.Н. 31 августа 2023 г. обратилась в суд с иском к Филипповой М.И. о признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование исковых требований Волкова Н.Н. указала, что она являлась собственником двухкомнатной квартиры общей площадью 43,7 кв. м, жилой площадью 27,7 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED]. 4 ноября 2022 г. умер ее муж, она находилась в очень тяжелом психологическом состоянии, чем воспользовались мошенники, которые стали постоянно ей звонить по телефону, в результате чего она перевела мошенникам за период с 22 ноября 2022 г. по 7 августа 2023 г. денежные средства на общую сумму 17 731 500 руб.

В июле 2023 года Волковой Н.Н. позвонили неизвестные лица, представившиеся сотрудниками правоохранительных органов, и сообщили, что ее квартиру кто-то выставил на продажу, в связи с чем она может лишиться данной квартиры. Эти же лица предложили истцу помощь в задержании преступников, для чего ей необходимо будет заключить договор купли-продажи квартиры, и при передаче денег произойдет задержание лиц, желающих неправомерно завладеть квартирой. Истец на данные условия согласилась, местом совершения сделки назначили офис АО «Альфа-Банк».

28 июля 2023 г. она заключила с Филипповой М.И. договор купли-продажи принадлежащей ей квартиры. При подписании договора в банке присутствовала истец, а также покупатель квартиры Филиппова М.И., которую сопровождал риелтор. По мнению истца, регистрация договора не должна была пройти, поскольку от ее имени был оформлен электронный сертификат аутентификации приложения SignMe, а сертификат подписи выпущен не был.

В пункте 5 договора купли-продажи было указано, что объект приобретается покупателем у продавца за счет собственных денежных средств в размере 1 425 000 руб. и кредитных средств в размере 8 075 000 руб. Денежные средства в размере 1 425 000 руб. истцу выплачены не были, а денежные средства в размере 2 075 000 руб. забрал риелтор Филипповой М.И., сказав, что это деньги на ремонт. Остальные денежные средства в сумме 6 000 000 руб. были помещены в индивидуальный банковский сейф АО «Альфа-Банк», откуда истец их забрала после звонка по телефону лиц, которые представлялись сотрудниками правоохранительных органов, и в назначенное время передала денежные средства неизвестным лицам. После этого истец поняла, что ее обманули, так как данные лица скрылись с деньгами и их никто не задержал.

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

Волкова Н.Н., ссылаясь на положения статей 166, 167, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, просила признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], заключенный 28 июля 2023 г. между ней и Филипповой М.И., применить последствия недействительности сделки, возвратив в ее собственность квартиру, прекратив право собственности Филипповой М.И. на

публично-правовой компании «Роскадастр», УВД по Зеленоградскому административному округу ГУ МВД России по г. Москве, следственной части следственного управления УВД по Зеленоградскому административному округу ГУ МВД России по г. Москве, государственного бюджетного учреждения г. Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации», акционерного общества «Альфа-Банк», государственного бюджетного учреждения г. Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы», надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились, о причинах неявки сведений не представили. Руководствуясь частью 4 статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, письменные возражения на кассационную жалобу истца Волковой Н.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей частичному удовлетворению, так как имеются предусмотренные законом основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в части неприменения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены судами апелляционной и кассационной инстанций в части неприменения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции, и они выразились в следующем.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Волкова Н.Н. являлась собственником двухкомнатной квартиры общей площадью 43,7 кв. м, жилой площадью 27,7 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED] (далее также – квартира), на основании договора передачи от 19 декабря 2003 г. и договора дарения от 15 июля 2014 г.

28 июля 2023 г. между Волковой Н.Н. (продавец) и Филипповой М.И. (покупатель) заключен договор купли-продажи, согласно которому продавец продал, а покупатель приобрел в собственность недвижимое имущество – двухкомнатную квартиру с кадастровым номером [REDACTED], находящуюся по адресу: [REDACTED].

В соответствии с пунктом 4 договора квартира продается по согласованной сторонами цене в размере 9 500 000 руб.

В пункте 5 договора указано, что квартира приобретается покупателем у продавца за счет собственных денежных средств в размере 1 425 000 руб. и кредитных средств в размере 8 075 000 руб., предоставленных покупателю по кредитному договору от 28 июля 2023 г., заключенному с АО «Альфа-Банк».

Согласно пункту 6 договора на момент подписания договора вся сумма собственных денежных средств уплачена продавцу. Выплата суммы кредитных денежных средств продавцу осуществляется после государственной регистрации перехода права собственности к покупателю и ипотеки в пользу банка и производится с использованием индивидуального сейфа, арендованного сторонами в день подписания договора в банке.

В день подписания договора купли-продажи, 28 июля 2023 г., стороны оформили договор о предоставлении в пользование индивидуального банковского сейфа.

Право собственности Филипповой М.И. на квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 2 августа 2023 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Судом также установлено и не оспаривалось ответчиком, что фактическая передача квартиры не состоялась, акт приема-передачи квартиры не подписывался.

По заявлению Волковой Н.Н. следователем следственной части следственного управления УВД по Зеленоградскому административному округу ГУ МВД России по г. Москве 15 августа 2023 г. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество, совершенное в особо крупном размере), в отношении неустановленного лица.

Постановлением заместителя начальника 2 отдела следственной части по расследованию организованной преступной деятельности следственного управления УВД по Зеленоградскому административному округу ГУ МВД России по г. Москве от 15 мая 2024 г. Волкова Н.Н. признана потерпевшей по уголовному делу.

В данном постановлении указано, что в неустановленное предварительным следствием время, но не позднее 23 ноября 2022 г., неустановленное лицо, находясь в неустановленном месте, имея умысел на хищение чужого имущества, в ходе телефонных разговоров, осуществленных на абонентский номер, принадлежащий Волковой Н.Н., ввело последнюю в заблуждение и под вымышленным предлогом сохранения денежных средств убедило Волкову Н.Н. перевести денежные средства на номера счетов, принадлежащих неустановленному лицу. Введенная в заблуждение и убежденная в достоверности происходящего Волкова Н.Н. перевела денежные средства на общую сумму 11 731 500 руб. В продолжение своего преступного умысла, направленного на хищение чужого имущества, в конце июля 2023 года (более точное время предварительным следствием не установлено) неустановленное лицо продолжило вводить в заблуждение Волкову Н.Н., убеждая в

необходимости продажи принадлежащей ей квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], на что Волкова Н.Н. согласилась и продала принадлежащую ей квартиру за 6 000 000 руб. После чего не позднее 7 августа 2023 г. передала денежные средства в сумме 6 000 000 руб. неустановленному лицу, тем самым неустановленное лицо похитило денежные средства в общей сумме 17 731 500 руб., причинив Волковой Н.Н. материальный ущерб в особо крупном размере на указанную сумму.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Волковой Н.Н. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, суд первой инстанции, ссылаясь на положения пункта 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о наличии правовых оснований для признания недействительным заключенного 28 июля 2023 г. между Волковой Н.Н. и Филипповой М.И. договора купли-продажи квартиры.

При этом суд первой инстанции учел возраст истца Волковой Н.Н. ([REDACTED] года 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 Волковой Н.Н., и исходил из того, что истец не имела намерения реально отчуждать принадлежащее ей имущество, обстоятельства, относительно которых истец была обманута, находятся в причинной связи с решением о заключении сделки купли-продажи, фактическая передача квартиры не производилась.

Суд первой инстанции также принял во внимание, что ответчиком Филипповой М.И. квартира перед покупкой не осматривалась, она в нее не вселялась, не была зарегистрирована в ней по месту жительства, ключи ей не передавались, бремя содержания спорного имущества ответчик не несет. Более того, представитель ответчика в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции не смогла пояснить, каким образом Филипповой М.И. стало известно о продаже квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED].

Удовлетворяя требования Волковой Н.Н. о применении последствий недействительности сделки, суд первой инстанции, процитировав в решении положения пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Филипповой М.И. на спорную квартиру и признания за Волковой Н.Н. права собственности на эту квартиру.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и с неприменением судом первой инстанции последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

При этом суд апелляционной инстанции отклонил доводы апелляционной жалобы представителя ответчика о том, что денежные средства по договору купли-продажи были переданы истцу в полном объеме и суд в связи с

признанием договора купли-продажи недействительным должен был разрешить вопрос о возврате ответчику полученных истцом денежных средств, ограничившись ссылкой на необоснованность доводов представителя ответчика.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции признала выводы судов первой и апелляционной инстанций правильными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены нарушения норм права при применении последствий недействительности сделки.

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

В пункте 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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).

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

В силу пункта 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить

другой все полученное по сделке, а в случае невозможности вернуть полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 4 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» даны разъяснения о том, что по смыслу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, из приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что при наличии всех условий, позволяющих оспорить сделку как совершенную под влиянием обмана, 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.

Данным нормативным положениям, регулирующим вопросы применения последствий недействительности сделки, и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению судебные постановления суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции не отвечают.

Суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле (пункт 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального

кодекса Российской Федерации).

При оставлении апелляционных жалобы, представления без удовлетворения суд обязан указать мотивы, по которым доводы апелляционных жалобы, представления отклоняются (часть 3 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В абзаце первом пункта 37 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 по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Исходя из названных выше норм процессуального закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации суд апелляционной инстанции должен исправлять ошибки, допущенные судом первой инстанции при рассмотрении дела, поэтому он наделен полномочиями по повторному рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных законом для производства в суде апелляционной инстанции. При этом в случае оставления апелляционных жалобы, представления без удовлетворения суд апелляционной инстанции обязан указать мотивы, по которым доводы апелляционных жалобы, представления отклоняются.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционной жалобе представителя Филипповой М.И. по доверенности Аксёновой А.Г. на решение суда первой инстанции и признавая доводы апелляционной жалобы необоснованными, приведенные нормативные положения, определяющие последствия недействительности сделок, применил неправильно, разъяснения постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации не учел, требования главы 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующие производство в суде апелляционной инстанции (статьи 320–335¹), не выполнил.

В нарушение требований пункта 5 части 2 и части 3 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в судебном постановлении суда апелляционной инстанции не содержится обоснования вывода о невозможности применения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

В апелляционном определении суда апелляционной инстанции также не приведены мотивы относительно того, почему он применил последствия недействительности сделки только в виде прекращения права собственности Филипповой М.И. на спорную квартиру и признания за Волковой Н.Н. права собственности на эту квартиру.

Как усматривается из материалов дела, представитель Филипповой М.И.

по доверенности Аксёнова А.Г., выражая несогласие с судебным постановлением суда первой инстанции в части неприменения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции, в апелляционной жалобе приводила доводы о том, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без удовлетворения апелляционную жалобу представителя Филипповой М.И. по доверенности Аксёновой А.Г., названным доводам апелляционной жалобы вопреки требованиям части 1 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дал надлежащей правовой оценки с учетом норм материального права, регулирующих спорные отношения, в том числе пункта 4 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым суд вправе не применять последствия недействительности сделки, если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности. Суд апелляционной инстанции не указал мотивы, по которым доводы апелляционной жалобы отклонил, как необоснованные.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе представителя Филипповой М.И. по доверенности Аксёновой А.Г. законность судебного постановления суда апелляционной инстанции, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379^б и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 9 сентября 2025 г. в части неприменения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции нельзя признать законными, поскольку они приняты в этой части с нарушениями норм материального права и норм процессуального права, что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены судебных постановлений суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции в указанной части и направления дела в данной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в части неприменения последствий недействительности сделки купли-продажи квартиры в виде двусторонней реституции в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

В остальной части апелляционное определение суда апелляционной инстанции и кассационное определение суда кассационной инстанции подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба представителя Филипповой М.И. по доверенности Аксёновой А.Г. – без удовлетворения,

поскольку выводы этих судебных инстанций о признании недействительным договора купли-продажи квартиры соответствуют фактическим обстоятельствам дела, основаны на правильном применении и толковании норм материального права, регулирующих спорные отношения, и сделаны с соблюдением норм процессуального права.

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 Московского городского суда от 13 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 9 сентября 2025 г. отменить в части неприменения последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Московский городской суд.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 9 сентября 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу представителя Филипповой М.И. по доверенности Аксёновой А.Г. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

