



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ26-8-КЗ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Петрушкина В.А.,  
судей                                      Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зайцевой Елены Викторовны к Сергееву Максиму Геннадьевичу, арбитражному управляющему Николаевой Надежде Борисовне о признании торгов недействительными, признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе Сергеева Максима Геннадьевича на решение Кировского районного суда Санкт-Петербурга от 1 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 13 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Сергеева М.Г. – Тамарову Н.П., арбитражного управляющего Николаеву Н.Б., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Зайцевой Е.В. – Пугачеву А.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Зайцева Е.В. обратилась в суд с иском к Сергееву М.Г., арбитражному управляющему Николаевой Н.Б. о признании торгов по продаже квартиры недействительными, признании недействительным договора купли-продажи квартиры, заключённого 19 марта 2019 г. между истцом в лице финансового управляющего Николаевой Н.Б. и Сергеевым М.Г., применении последствий недействительности сделки, взыскании с ответчиков расходов на оплату услуг представителя в размере 60 000 руб.

В обоснование заявленных требований истец указала, что в 2019 году была признана несостоятельной (банкротом). В процессе производства по делу и реализации имущества должника, состоящего из спорной квартиры, допущены нарушения, поскольку данное жилое помещение является её единственным жильём. Также истцу не поступало извещение о проведении торгов, квартира продана по цене равной 10 % от её кадастровой стоимости, новый собственник судьбой квартиры не интересуется, правомочия собственника не реализует.

Возражая против иска, ответчики Сергеев М.Г., Николаева Н.Б. просили применить исковую давность.

Решением Кировского районного суда Санкт-Петербурга от 1 февраля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 24 октября 2023 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 марта 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 16 мая 2024 г. решение суда отменено. По делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 ноября 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 13 февраля 2025 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2025 г. решение Кировского районного суда Санкт-Петербурга от 1 февраля 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 13 февраля 2025 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 17 марта 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29 ноября 2017 г. по делу № А56-56700/2017 заявление Зайцевой Е.В. признано обоснованным, должник признан несостоятельным (банкротом). В отношении Зайцевой Е.В. введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утверждена Николаева Н.Б., также определены кредиторы истца и размер её задолженности перед ними.

Зайцева Е.Б. являлась собственником квартиры [REDACTED] по адресу: [REDACTED], право собственности возникло на основании договора дарения от 29 октября 2014 г. от матери, которая продолжала проживать в данном жилом помещении.

Зайцева Е.В. зарегистрирована с сыновьями по другому адресу в комнате коммунальной квартиры, предоставленной ей по договору социального найма.

В соответствии с описью имущества должника от 17 мая 2018 г. в конкурсную массу включено имущество должника в виде спорной квартиры.

Согласно реестру требований кредиторов Зайцевой Е.В. по состоянию на 14 июня 2018 г. размер требований кредиторов составил 293 031,95 руб.

Сообщение об открытии процедуры реализации имущества гражданина опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 235 от 16 декабря 2017 г.

16 июня 2018 г. финансовым управляющим Николаевой Н.Б. составлено решение об оценке имущества должника Зайцевой Е.А., в котором указана кадастровая стоимость спорной квартиры в размере 3 419 671,84 руб., стоимость объекта оценки составила 3 261 000 руб.

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29 октября 2018 г. по делу № А56-56700/2017 удовлетворено ходатайство Николаевой Н.Б. и утверждено положение о порядке и условиях и

сроках реализации имущества должника-гражданина Зайцевой Е.В. в редакции финансового управляющего.

В протоколе о результатах продажи имущества должника Зайцевой Е.В. от 19 марта 2019 г. указано наличие информации о проведении торгов на ЕФРСБ. Организатор сообщил о результатах продажи посредством публичного предложения.

При проведении торгов 20 февраля 2019 г. установлена цена указанного недвижимого имущества в размере 2 934 900 руб.

В период с 23 по 25 февраля 2019 г. установлена цена в размере 2 608 800 руб., в период с 26 по 28 февраля 2019 г. – 2 282 700 руб., в период с 1 по 3 марта 2019 г. – 1 956 600 руб., в период с 4 по 6 марта 2019 г. – 1 630 500 руб., в период с 7 по 9 марта 2019 г. – 1 304 400 руб., в период с 10 по 12 марта 2019 г. – 978 300 руб., в период с 13 по 15 марта 2019 г. – 652 200 руб.

Уменьшение цены квартиры осуществлялось в связи с отсутствием заявок на её приобретение.

19 марта 2019 г. между Зайцевой Е.В. в лице финансового управляющего Николаевой Н.Б. и Сергеевым М.Г. заключён договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым квартира реализована по цене 333 777 руб.

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20 июня 2019 г. завершена процедура реализации имущества Зайцевой Е.В., прекращены полномочия финансового управляющего Николаевой Н.Б., должник освобождён от дальнейшего исполнения требований кредиторов, в том числе кредиторов, не заявленных при введении процедуры реализации имущества гражданина. За счёт реализации имущества должника в конкурсную массу поступили денежные средства в размере 333 777 руб.

25 апреля 2019 г. Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу произведена регистрация перехода права собственности на спорную квартиру на Сергеева М.Г.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу о недействительности торгов и договора купли-продажи квартиры, заключённого по результатам торгов, поскольку спорная квартира являлась единственным пригодным местом для проживания истца и её матери Гуняевой И.Н., отчуждена по существенно заниженной стоимости, при этом продажа осуществлена без надлежащего извещения Зайцевой Е.В., а именно при отсутствии её ознакомления с положением о порядке реализации квартиры, протоколом проведения торгов, отчётом финансового управляющего, отсутствии извещения о проведении торгов, также в отсутствие сведений об извещении Зайцевой Е.В. о судебном заседании, назначенном на 20 июня 2019 г., и о вручении ей копии определения по делу.

Судом также указано, что Зайцевой Е.В. срок исковой давности по заявленным требованиям не пропущен, поскольку о нарушенном праве она узнала 21 июня 2021 г., а в суд обратилась 10 декабря 2021 г.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) установлены основания для признания должника несостоятельным (банкротом), урегулированы порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объёме требования кредиторов. Действие этого федерального закона распространяется также на физических лиц, которые могут быть признаны несостоятельными (банкротами) (глава X данного закона).

В силу статьи 213<sup>2</sup> Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина (пункт 2 статьи 213<sup>24</sup> Закона о банкротстве).

По общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213<sup>26</sup> Закона о банкротстве).

Согласно абзацу 2 пункта 5 статьи 18<sup>1</sup> и абзацу 1 пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В соответствии с пунктом 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключён путём проведения торгов.

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Результатом таких торгов является заключение договора с лицом, отвечающим всем требованиям документации о таких торгах и признанным их победителем.

Организация и порядок проведения торгов определены в статье 448 Гражданского кодекса.

Особенность заключения договора на торгах состоит в том, что его условия формируются с учётом условий, определённых организатором торгов и зафиксированных в извещении об их проведении (пункт 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации), и лучшего условия о цене, сформулированного участником торгов в заявке (пункт 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Признание торгов недействительными влечёт недействительность договора, заключённого с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьёй 167 данного кодекса (пункт 2).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213<sup>28</sup> Закона о банкротстве после завершения расчётов с кредиторами финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд отчёт о результатах реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов.

Арбитражный суд вправе по своей инициативе назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении реализации имущества гражданина.

По итогам рассмотрения отчёта о результатах реализации имущества гражданина арбитражный суд выносит определение о завершении реализации имущества гражданина (пункт 2 статьи 213<sup>28</sup> Закона о банкротстве).

Как установлено судом, определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20 июня 2019 г. завершена процедура реализации имущества Зайцевой Е.В. Указанное определение вступило в законную силу.

Однако ни действия финансового управляющего Николаевой Н.Б., ни сами торги в рамках дела о банкротстве Зайцевой Е.В. оспорены не были.

Определением суда установлено, что согласно отчёту финансового управляющего, в ходе процедуры реализации имущества гражданина финансовый управляющий в соответствии со своими полномочиями провёл работу по опубликованию сообщения о признании должника несостоятельным (банкротом) в газете «Коммерсантъ» 16 декабря 2017 г. и ЕФРСБ, а также по направлению запросов в регистрирующие органы, заблокировал операции по перечислению денежных средств по банковским картам должника. В результате предпринятых им мер по выявлению и формированию конкурсной массы должника на основании полученных ответов государственных органов было установлено, что у должника имеется однокомнатная квартира, находящаяся по адресу: [REDACTED]. Иного имущества не обнаружено.

За счёт реализации имущества должника в конкурсную массу поступили денежные средства в размере 333 777 руб.

Зайцевой Е.В. по договору социального найма от 17 декабря 2002 г. предоставлена жилая площадь, состоящая из 1 комнаты, площадью 11,92 кв.м в 3-х комнатной квартире общей площадью 60,55 кв.м по адресу: [REDACTED], таким образом, Зайцева Е.В. указала, что она постоянно проживает с членами своей семьи по указанному адресу, в иные жилые помещения никогда не вселялась, в 1-комнатную квартиру общей площадью 33,8 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED],

████████████████████, членов семьи, находящихся на иждивении, не имеет.

Данные факты Зайцева Е.В. в процедуре банкротства не оспаривала.

Между тем указанным обстоятельствам судом надлежащей оценки не дано, равно как и не учтено судом и следующее.

В силу статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае, не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов (пункт 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Принимая во внимание фактические обстоятельства настоящего дела, а также с учётом положений пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, срок исковой давности по требованиям о признании недействительными торгов составляет один год и начинает течь со дня проведения торгов (19 марта 2019 г.).

В настоящем деле, суд первой инстанции посчитал, что срок исковой давности надлежит исчислять с 21 июня 2021 г., т.е. с момента ознакомления истца с выпиской из ЕГРН.

Между тем при применении исковой давности обстоятельством, имеющим значение для дела, является не только то, когда истец, по его утверждению, узнал о нарушенном праве, но и когда он в силу объективных обстоятельств должен был узнать об этом.

Торги проведены в рамках дела о банкротстве 19 марта 2019 г., должник обратилась в суд с настоящим иском только 15 декабря 2021 г.

При таких обстоятельствах суду надлежало дать оценку тому, когда Зайцева Е.В., инициировавшая процедуру банкротства, должна была узнать об обстоятельствах, с которыми она связывает нарушение своего права.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки нижестоящего суда не исправили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были, вследствие чего обжалуемые судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Кировского районного суда Санкт-Петербурга от 1 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 13 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судья