



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КГ26-1-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 мая 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Фролкиной С.В. и Вавилычевой Т.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании 18 мая 2026 г. кассационную жалобу Бабцевой Зинаиды Васильевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 26 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2025 г.

по делу № [REDACTED] Индустриального районного суда г. Перми по иску Бабцевой Зинаиды Васильевны к Мокину Олегу Алексеевичу о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Фролкиной С.В.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бабцева З.В. через представителя по доверенности Накарякова О.П. 16 октября 2023 г. обратилась в суд с иском к Мокину О.А. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, просила суд на основании положений статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации признать недействительным договор купли-продажи

квартиры от 22 сентября 2023 г., заключённый между Бабцевой З.В. и Мокиным О.А. в отношении квартиры по адресу: [REDACTED], применить последствия недействительности этой сделки путём возврата данной квартиры в собственность истца и взыскания с Бабцевой З.В. в пользу Мокина О.А. 1 550 000 руб.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции Бабцева З.В. уточнила исковые требования в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просила суд признать недействительным указанный договор купли-продажи квартиры на основании положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку при его заключении она находилась под влиянием существенного заблуждения, была не способна к объективной оценке ситуации, не понимала существа сделки.

В обоснование исковых требований истец ссылалась на то, что намерения продавать или иным образом отчуждать спорную квартиру, являющуюся её единственным местом жительства, не имела. Она была введена в заблуждение неустановленными лицами, сообщившими о том, что принадлежащая ей квартира похищена, в связи с чем в целях сбережения имущества необходимо совершить фиктивную сделку по продаже этого жилого помещения, а все полученные по сделке денежные средства перечислить на расчётный счёт другого лица. Она объявление о продаже квартиры не размещала, покупатель до дня подписания предварительного договора купли-продажи квартиру не осматривал. При заключении сделки Бабцева З.В. находилась в стрессовом состоянии, не понимала, что действительно продаёт квартиру, цена которой была определена значительно ниже рыночной стоимости, договор не читала, была уверена, что подписывает документы для сохранения жилья. Полученные по сделке денежные средства в сумме 1 550 000 руб. она по указанию неустановленных лиц 27 сентября 2023 г. перечислила на расчётный счёт ранее незнакомого ей лица.

Решением Индустриального районного суда г. Перми от 10 июля 2024 г. исковые требования Бабцевой З.В. удовлетворены. Суд первой инстанции признал недействительным договор купли-продажи квартиры по адресу: [REDACTED], заключённый между Бабцевой З.В. и Мокиным О.А. 22 сентября 2023 г., применил последствия недействительности сделки: определил возвратить указанную квартиру в собственность Бабцевой З.В. и взыскал с неё в пользу Мокина О.А. денежные средства в размере 1 550 000 руб. Суд первой инстанции указал, что решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве собственности Бабцевой З.В. на квартиру по адресу: [REDACTED] и исключения из него записи о праве собственности Мокина О.А. на данную квартиру.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 26 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции

отменено, по делу принято новое решение, которым Бабцевой З.В. отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 26 ноября 2024 г. оставлено без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Бабцевой З.В. ставится вопрос о передаче кассационной 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 Пермского краевого суда от 26 ноября 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2025 г., как незаконных, и оставления в силе решения Индустриального районного суда г. Перми от 10 июля 2024 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 24 декабря 2025 г. судьёй Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Фролкиной С.В. от 14 апреля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не явились истец Бабцева З.В., ответчик Мокин О.А., надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, сведений о причинах неявки ответчик Мокин О.А. не представил, от истца Бабцевой З.В. 13 мая 2026 г. в Верховный Суд Российской Федерации поступило письменное ходатайство о рассмотрении дела в её отсутствие. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы Бабцевой З.В., письменные возражения представителя ответчика Мокина О.А. по доверенности Пономарева А.В. на кассационную жалобу Бабцевой З.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются предусмотренные законом основания для отмены в кассационном порядке 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 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции, а также кассационным судом общей юрисдикции, и они выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Бабцева З.В., [] года рождения, являлась собственником двухкомнатной квартиры площадью 50,7 кв. м по адресу: [].

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции Бабцева З.В. дала пояснения о том, что 14 сентября 2023 г. ей поступил звонок от неустановленного лица, представившегося сотрудником ФССП, которое сообщило, что принадлежащая ей квартира похищена гражданами Беларуси и новые собственники в скором времени потребуют её выселения, в связи с чем необходимо совершить фиктивную сделку купли-продажи квартиры с целью её сохранения, а денежные средства, полученные по сделке, перечислить на безопасный счёт. Неустановленное лицо передало ей номер телефона риелтора, который займётся оформлением сделки. 20 сентября 2023 г. пришёл риелтор, она назвала ему цену квартиры, однако он, осмотрев квартиру, назвал значительно меньшую цену, за которую готов её купить, – 1 550 000 руб. 21 сентября 2023 г. к ней пришёл Мокин О.А. с составленным предварительным договором купли-продажи квартиры, до этого он квартиру не осматривал. На следующий день она и Мокин О.А. встретились в многофункциональном центре, где она подписала документы, которые он ей дал, там же ей были переданы денежные средства.

22 сентября 2023 г. между Бабцевой З.В. (продавец) и Мокиным О.А. (покупатель) заключён договор купли-продажи квартиры, согласно которому Бабцева З.В. продала, а Мокин О.А. купил квартиру по адресу: []. Цена квартиры определена сторонами договора в размере 1 550 000 руб.

27 сентября 2023 г. по указанию неустановленных лиц Бабцева З.В. перечислила на счёт ранее неизвестного ей лица денежные средства в размере 1 550 000 руб.

12 октября 2023 г. Бабцева З.В. обратилась в полицию с заявлением о совершении в отношении её мошеннических действий, по данному факту было возбуждено уголовное дело.

Определением Индустриального районного суда г. Перми от 23 января 2024 г. по делу назначена судебная стационарная психолого-психиатрическая экспертиза, проведение которой поручено государственному бюджетному учреждению здравоохранения Пермского края «Краевая клиническая

психиатрическая больница» (далее – Краевая клиническая психиатрическая больница).

Согласно заключению психолого-психиатрической экспертизы от 11 марта 2024 г., составленному экспертами Краевой клинической психиатрической больницы, у Бабцевой З.В. имеется органическое астеническое расстройство в связи с сосудистыми заболеваниями, а также органические нарушения психики в виде неустойчивости внимания, негрубо выраженного ослабления мнестической продуктивности и умственной работоспособности, обстоятельности мышления. Выявляемое у подэкспертной психическое расстройство формировалось у неё на протяжении ряда лет и имело у неё также в интересующий суд период времени.

Экспертами указано, что в представленных им данных (в контексте динамики психического состояния Бабцевой З.В.) не содержится сведений о том, что степень имеющихся у Бабцевой З.В. в юридически значимый период времени расстройств психики была столь значительной, что лишала её способности понимать значение своих действий и руководить ими.

Вместе с тем экспертами сделан вывод о наличии у испытуемой индивидуально-психологических особенностей, которые с большой долей вероятности могли способствовать формированию у Бабцевой З.В. неправильного представления о существовании заключаемой сделки и ограничить целостную оценку значимой ситуации.

Эксперты Волегов Р.А. и Михальченкова В.Н., опрошенные судом первой инстанции в судебном заседании, пояснили, что в силу своего характера, обстоятельств, которые сложились в спорный период, возрастных изменений Бабцева З.В. не имела возможности понять существо сделки, осознать происходящие события и разобраться в них, на Бабцеву З.В. оказывалось давление, она испытывала страх, считала, что нужно «спасать квартиру», поэтому воспринимала заключение сделки как способ «спасти квартиру», намерений продавать жилое помещение не имела.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Бабцевой З.В. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 22 сентября 2023 г., суд первой инстанции с учётом положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации пришёл к выводу о том, что оспариваемая сделка была совершена истцом под влиянием существенного заблуждения для того, чтобы «спасти квартиру» от действий неизвестных лиц по её продаже, она не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел. При этом суд первой инстанции принял во внимание заключение судебной стационарной психолого-психиатрической экспертизы от 11 марта 2024 г., пояснения экспертов, данные ими в судебном заседании, возраст Бабцевой З.В. (■ лет на момент совершения сделки), состояние здоровья Бабцевой З.В. и её индивидуальные психологические особенности, отсутствие у неё специального образования и прав на другое жилое помещение.

Суд первой инстанции также отметил, что Мокин О.А., действуя с должной осмотрительностью, с учётом заниженной стоимости квартиры – 1 550 000 руб., в то время как рыночная стоимость составляла 3 810 000 руб., отсутствия у истца иного жилого помещения, её возраста и эмоционального состояния мог распознать заблуждение Бабцевой З.В. при заключении между ними сделки. Ввиду того, что Мокин О.А., как пояснил его представитель в ходе судебного разбирательства, занимается выкупом квартир у населения, его действия при приобретении квартиры истца, по мнению суда первой инстанции, нельзя признать добросовестными.

Признав недействительным договор купли-продажи квартиры от 22 сентября 2023 г., суд первой инстанции применил последствия недействительности сделки в виде двухсторонней реституции – возвратил квартиру в собственность Бабцевой З.В. и взыскал с неё в пользу Мокина О.А. денежные средства в размере 1 550 000 руб.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе Бабцевой З.В. в удовлетворении исковых требований о признании договора купли-продажи квартиры от 22 сентября 2023 г. недействительным, применении последствий недействительности сделки, суд апелляционной инстанции указал на то, что вывод суда первой инстанции о заключении Бабцевой З.В. 22 сентября 2023 г. договора купли-продажи квартиры под влиянием существенного заблуждения, которое мог распознать Мокин О.А., занимающийся выкупом квартир у населения, является необоснованным, не соответствующим обстоятельствам дела.

Суд апелляционной инстанции сослался на то, что Бабцева З.В. о мотивах заключения сделки никому не сообщала, была настойчива в своём желании продать квартиру, проявляла инициативу при заключении сделки, направляла риелтору фотоизображения документов и видеобзор квартиры, а также активно обсуждала цену квартиры, что, по мнению суда апелляционной инстанции, опровергает доводы истца о нахождении под влиянием заблуждения.

Суд апелляционной инстанции также полагал, что заниженная стоимость продаваемой квартиры относительно её рыночной цены не свидетельствует об осведомлённости ответчика о заблуждении Бабцевой З.В. при заключении договора купли-продажи этого жилого помещения.

Отклоняя приведённые истцом доводы о том, что покупатель Мокин О.А. имел возможность распознать нахождение Бабцевой З.В. при совершении сделки под влиянием существенного заблуждения, так как на профессиональной основе осуществляет деятельность по покупке и продаже квартир, суд апелляционной инстанции счёл, что материалы дела не содержат доказательств, подтверждающих эти доводы.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции, оставляя без изменения судебное постановление суда апелляционной инстанции, не установила нарушения либо неправильного

применения судом апелляционной инстанции норм материального или процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы суда апелляционной инстанции, а также кассационного суда общей юрисдикции основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующих спорные отношения, и сделаны с существенным нарушением норм процессуального права.

В силу положений статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В пункте 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации при решении вопроса о правовой квалификации действий участника (участников) гражданского оборота в качестве сделки для целей применения правил о недействительности сделок следует учитывать, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (например, гражданско-правовой договор, выдача доверенности, признание долга, заявление о зачёте, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки).

В соответствии с пунктом 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

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 определённую 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).

Вопросы недействительности сделок регулирует параграф 2 главы 9 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 166–181).

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

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абзацы первый и второй пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения (абзац первый пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

Исходя из изложенного сделка – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Договор купли-продажи недвижимого имущества (в том числе квартиры) является сделкой, которая может быть признана судом недействительной по основаниям, предусмотренным законом.

Бабцева З.В., обращаясь в суд, ссылалась на недействительность договора купли-продажи квартиры от 22 сентября 2023 г. по причине его заключения под влиянием имевшего место с её стороны существенного заблуждения.

Сделка, совершённая 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 (пункт 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 этой 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 своём 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 учётом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон (пункт 5 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведённых 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 остаётся 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.

Таким образом, не всякое заблуждение признаётся пороком сделки, а лишь существенное для данного конкретного лица и при данных конкретных обстоятельствах, то есть такое заблуждение, при отсутствии которого сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку вовсе.

Раскрывая понятие существенности заблуждения, законодатель в пункте 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации приводит неисчерпывающий (открытый) перечень обстоятельств, заблуждение относительно которых предполагается существенным, заслуживающим при наличии прочих предпосылок являться основанием для признания сделки оспоримой (недействительной), а в пункте 3 данной статьи устанавливает, что заблуждение относительно мотивов сделки таким основанием не считается. Вопрос о том, является ли заблуждение существенным, подлежит исследованию в каждом деле с учётом существенности данного обстоятельства для участника сделки, особенностей его положения, состояния здоровья, характера деятельности, значения для него оспариваемой сделки.

При разрешении спора о признании сделки, совершённой под влиянием заблуждения, недействительной необходимо в соответствии с положениями пункта 5 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации принимать во внимание поведение другой стороны сделки (добросовестное или недобросовестное), а также обстоятельства наличия у этой стороны

возможности распознать заблуждение, под влиянием которого действовало лицо, совершая сделку.

Если все условия, позволяющие оспорить сделку как совершённую под влиянием существенного заблуждения, имеются 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, определённых законом.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционной жалобе Мокина О.А. и отменяя решение суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований Бабцевой З.В. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, приведённые нормативные положения к спорным отношениям применил неправильно, не принял во внимание, что при разрешении спора о признании недействительной сделки, совершённой под влиянием заблуждения, необходимо оценивать существенность заблуждения участника сделки (стороны сделки) с учётом конкретных обстоятельств данного дела, особенностей положения участника сделки, состояния его здоровья, характера деятельности, значения для него оспариваемой сделки, а также исследовать и дать оценку поведению другой стороны сделки, обстоятельствам наличия у неё возможности распознать заблуждение, под влиянием которого действовал гражданин, совершая сделку.

Как следствие, суд апелляционной инстанции ошибочно счёл необоснованным вывод суда первой инстанции о заключении Бабцевой З.В. договора купли-продажи квартиры от 22 сентября 2023 г. под влиянием существенного заблуждения, которое мог распознать Мокин О.А.

Между тем суд первой инстанции, делая вывод о том, что оспариваемая сделка купли-продажи квартиры была совершена истцом под влиянием существенного заблуждения, исходил из совокупности установленных в ходе судебного разбирательства обстоятельств, которые не были опровергнуты стороной ответчика, а именно: возраста Бабцевой З.В., которой на момент совершения сделки было ■ лет, состояния здоровья – наличия у неё нарушений психики и индивидуально-психологических особенностей, выявленных психолого-психиатрической экспертизой, отсутствия у неё специального образования и прав на другое жилое помещение. Суд первой инстанции дал оценку и поведению другой стороны сделки – Мокина О.А., признав его действия при приобретении квартиры истца недобросовестными и указав, что он мог распознать заблуждение, под влиянием которого действовала Бабцева З.В., заключая договор купли-продажи квартиры.

Не соглашаясь с выводами суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции вопреки требованиям статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал, какие нормы материального или процессуального права были нарушены судом первой инстанции, не привёл в

судебном акте мотивов, по которым счёл, что установленные судом первой инстанции обстоятельства заключения Бабцевой З.В. договора купли-продажи квартиры от 22 сентября 2023 г. не могут свидетельствовать о наличии у неё заблуждения в момент совершения этой сделки.

Исходя из положений статей 67, 71, 195–198, абзаца второго части 1 статьи 327, статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выводы суда апелляционной инстанции о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости (статьи 59, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). В противном случае нарушаются задачи и смысл гражданского судопроизводства, установленные статьёй 2 названного кодекса.

Оценка доказательств и отражение её результатов в судебном акте являются проявлением дискреционных полномочий суда апелляционной инстанции, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможности оценки судом апелляционной инстанции доказательств произвольно и в противоречии с законом.

При рассмотрении дела суд обязан исследовать по существу все фактические обстоятельства с учётом доводов и возражений сторон спора и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы. Иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закреплённое в части 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации, оказывалось бы существенно ущемлённым.

Приведённые требования процессуального закона судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела также выполнены не были.

Не установив каких-либо новых обстоятельств по делу, отличных от тех, что были предметом исследования суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции отклонил доводы истца о том, что покупатель Мокин О.А. имел возможность распознать нахождение Бабцевой З.В. при совершении сделки под влиянием существенного заблуждения, так как на профессиональной основе осуществляет деятельность по покупке и продаже квартир. Суд апелляционной инстанции сослался на то, что материалами дела эти доводы не подтверждаются. Однако, как указал в решении суд первой инстанции, представитель ответчика давал пояснения суду о том, что Мокин О.А. занимается выкупом квартир у населения. Принимая во внимание в том числе это обстоятельство, которое не было опровергнуто в ходе судебного разбирательства, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что при должной осмотрительности Мокин О.А. мог распознать нахождение Бабцевой З.В. при совершении сделки под влиянием существенного заблуждения.

Суждение суда апелляционной инстанции о том, что заниженная стоимость продаваемой квартиры относительно её рыночной цены не свидетельствует об осведомлённости Мокина О.А. о заблуждении Бабцевой З.В. при заключении договора купли-продажи квартиры, сделано без учёта всей совокупности установленных судом первой инстанции по делу обстоятельств – деятельности Мокина О.А. по выкупу квартир у населения, которая подразумевает его информированность относительно стоимости подобной недвижимости, отсутствия у Бабцевой З.В. иного жилого помещения, её возраста и эмоционального состояния.

Таким образом, суд апелляционной инстанции неправомерно признал необоснованным вывод суда первой инстанции о заключении Бабцевой З.В. 22 сентября 2023 г. договора купли-продажи квартиры под влиянием существенного заблуждения, которое мог распознать Мокин О.А. У суда апелляционной инстанции не имелось предусмотренных статьёй 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены решения суда первой инстанции, разрешившего данный спор в соответствии с требованиями закона и установленными по делу обстоятельствами, и для принятия по делу нового решения об отказе Бабцевой З.В. в удовлетворении исковых требований о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Бабцевой З.В. законность судебного постановления суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Ввиду изложенного апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 26 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2025 г. нельзя признать законными, они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Бабцевой З.В., что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены указанных судебных постановлений и оставления в силе решения Индустриального районного суда г. Перми от 10 июля 2024 г., разрешившего спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права и установленными по делу обстоятельствами.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 26 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2025 г. по делу № [REDACTED] Индустриального районного суда г. Перми по иску Бабцевой Зинаиды Васильевны к Мокину Олегу Алексеевичу о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки отменить.

Оставить в силе решение Индустриального районного суда г. Перми от 10 июля 2024 г. по указанному делу.

Председательствующий

[REDACTED]

Судьи

[REDACTED]

[REDACTED]