



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ26-24-КЗ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 августа 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Фролкиной С.В.,
судей Вавилычевой Т.Ю. и Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании 31 августа 2026 г. кассационную жалобу Касаткина Евгения Александровича на решение Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2026 г.

по делу № 2-1431/2024 Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга по иску прокурора Петроградского района Санкт-Петербурга в интересах Касаткина Евгения Александровича к Алексеевой Марине Владиславовне, Алексееву Владиславу Игоревичу, Бальбуху Алексею Вячеславовичу о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя заявителя кассационной жалобы Касаткина Е.А. по доверенности Румянцева П.А., прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную

жалобу представителя Алексева В.И. по доверенности Каменского А.В. и представителя Алексеевой М.В. по доверенности Михайловой Л.В.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Петроградского района Санкт-Петербурга (далее также – прокурор), действуя в интересах Касаткина Евгения Александровича, 18 декабря 2023 г. обратился в суд с иском к Алексеевой М.В., Алексеву В.И., Бальбуху А.В., в котором, уточнив исковые требования в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просил признать недействительной сделкой договор купли-продажи квартиры, заключённый 8 июня 2007 г. Касаткиным Е.А. и Трешниковой Ксенией Алексеевной с Алексеевой М.В. и Л. [REDACTED]; применить последствия недействительности сделки в виде прекращения права собственности Бальбуха А.В. и Алексева В.И. на 1/2 долю каждого в праве общей долевой собственности на указанную квартиру; аннулировать записи о государственной регистрации права собственности Бальбуха А.В. и Алексева В.И. на данную квартиру; признать право собственности Касаткина Е.А. на указанную квартиру.

В обоснование исковых требований прокурор указал, что 7 февраля 2022 г. в Управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Петроградскому району г. Санкт-Петербурга (далее – УМВД России по Петроградскому району г. Санкт-Петербурга) обратился Касаткин Е.А. с заявлением о противоправных действиях со стороны неустановленных лиц в отношении квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Касаткину Е.А. и Трешниковой К.А. принадлежало право общей совместной собственности на указанную квартиру на основании договора передачи квартиры в доме-памятнике в собственность граждан от 11 ноября 1993 г. в порядке, установленном Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Касаткин Е.А. проживает в данной квартире с момента приватизации по настоящее время, Трешникова К.А. (сестра умершей в 1980 г. супруги Касаткина Е.А. – Трешниковой Наталии Алексеевны) умерла 21 апреля 2019 г. Право собственности Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А. было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в настоящее время Единый государственный реестр недвижимости) 27 октября 2006 г. При получении выписки из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) 13 сентября 2021 г. ему стало известно, что правообладателями спорной квартиры указаны неизвестные ему лица: Алексеев В.И. (собственник 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, дата государственной регистрации права 2 сентября 2008 г.), Бальбух А.В. (собственник 1/2 доли в

праве общей долевой собственности на квартиру, дата государственной регистрации права 18 апреля 2008 г.). Каким образом указанные лица стали правообладателями его квартиры, Касаткину Е.А. неизвестно.

Постановлением старшего следователя СУ УМВД России по Петроградскому району г. Санкт-Петербурга от 27 октября 2023 г. (далее также – постановление от 27 октября 2023 г.) по результатам проверки отказано в возбуждении уголовного дела по сообщению Касаткина Е.А. о совершении преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество, совершённое организованной группой либо в особо крупном размере или повлёкшее лишение права гражданина на жилое помещение), в отношении Л. [REDACTED]. по нереабилитирующему основанию – по пункту 4 части 1 статьи 24 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, то есть в связи со смертью Л. [REDACTED]. (умер 14 января 2016 г.).

Из названного постановления следует, что к материалам проверки органа предварительного следствия приобщена копия договора купли-продажи спорной квартиры от 8 июня 2007 г., согласно которому квартира продана участниками общей совместной собственности Касаткиным Е.А. и Трешниковой К.А. покупателям Алексеевой М.В. и Л. [REDACTED]. в общую долевую собственность по 1/2 доле каждому. Договор удостоверен нотариусом Кирьяковой Л.Н.

Впоследствии по договору купли-продажи от 26 августа 2008 г. Алексеева М.В. продала 1/2 долю в праве общей долевой собственности на указанную квартиру Алексееву В.И., а Л. [REDACTED]. по договору купли-продажи от 10 апреля 2008 г. продал 1/2 долю в праве общей долевой собственности на эту квартиру Бальбуху А.В.

В постановлении от 27 октября 2023 г. указано, что Алексеев В.И. является собственником более 20 объектов недвижимости, в отношении его постановлен приговор, которым он признан виновным в совершении преступлений, предусмотренных частью 2 статьи 210 (участие в преступном сообществе), частью 4 статьи 159 (мошенничество, совершённое организованной группой либо в особо крупном размере или повлёкшее лишение права гражданина на жилое помещение, квартирные мошенничества) Уголовного кодекса Российской Федерации.

Касаткин Е.А. обратился к прокурору Петроградского района Санкт-Петербурга с просьбой защитить его права, поскольку он в силу своего возраста ([REDACTED] года рождения) и состояния здоровья не может сам подать иск в суд. Указал, что награждён знаками «Житель блокадного Ленинграда» и «Почётный полярник», имеет статус ветерана Великой Отечественной войны.

Проведённой прокуратурой Петроградского района Санкт-Петербурга проверкой установлено, что Трешникова К.А. с 1959 г. и до момента её смерти – 21 апреля 2019 г. проживала и была зарегистрирована в спорной квартире, с 1959 года по 21 апреля 2019 г. находилась под диспансерным наблюдением в государственном бюджетном учреждении здравоохранения «Психоневрологический диспансер № 3» (далее – Психоневрологический

диспансер № 3) в связи с наличием у неё хронического психического заболевания « [REDACTED] », ей установлена инвалидность бессрочно.

По мнению прокурора, в момент совершения сделки (договора купли-продажи от 8 июня 2007 г.) Трешникова К.А. не способна была понимать значение своих действий, руководить ими и договор не подписывала.

Касаткин Е.А. при проведении прокуратурой Петроградского района Санкт-Петербурга проверки пояснял, что договор купли-продажи от 8 июня 2007 г. он не подписывал, волю на отчуждение находящейся в общей совместной собственности квартиры не выражал, не выдавал доверенность на представление его интересов в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу при регистрации перехода права на спорную квартиру, проживает и зарегистрирован в данной квартире с 28 февраля 1990 г., квартира из его владения не выбывала.

При таких обстоятельствах прокурор Петроградского района Санкт-Петербурга, действующий в интересах Касаткина Е.А., полагал, что сделка купли-продажи от имени Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А. от 8 июня 2007 г. не совершалась и является недействительной, последующие сделки купли-продажи долей в праве общей долевой собственности совершены неуполномоченными недобросовестными лицами и не могут являться основанием возникновения у них права собственности на квартиру. Ввиду того что право общей совместной собственности Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А. возникло на основании договора приватизации от 11 ноября 1993 г., квартира из их владения не выбывала, об обстоятельствах совершения сделок Касаткин Е.А. не знал, срок исковой давности по заявленным исковым требованиям не пропущен.

Решением Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 ноября 2024 г. в удовлетворении исковых требований прокурора Петроградского района Санкт-Петербурга, действующего в интересах Касаткина Е.А., отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 сентября 2025 г. решение Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 ноября 2024 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2026 г. судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Касаткиным Е.А. ставится вопрос о её передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены принятых по делу судебных постановлений, как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 20 мая 2026 г. судьёй Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. дело было

истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 20 июля 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 явился ответчик Бальбух А.В., а также представители третьих лиц – Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, нотариусы Кирьякова Л.Н. и Мусинов А.В., надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, сведений о причинах неявки не представили. 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, письменные возражения на кассационную жалобу исполняющего обязанности прокурора Петроградского района Санкт-Петербурга Заварина К.О., представителя Алексеева В.И. по доверенности Кожевникова Д.В., а также письменные возражения Бальбуха А.В., Алексеевой М.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, так как имеются предусмотренные законом основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений судов первой, апелляционной и кассационной инстанций.

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, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального права и норм процессуального права были допущены судами первой, апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции, и они выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в порядке, предусмотренном Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», администрация Петроградского района в лице главы районной администрации от имени Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов передала Касаткину Е.А. и Трешниковой К.А. по договору передачи квартиры в доме-памятнике в собственность граждан от 11 ноября 1993 г. в общую совместную

собственность квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]
[REDACTED] (далее также – квартира).

Касаткин Е.А. зарегистрирован по месту жительства и проживает в данной квартире с 28 февраля 1990 г. по настоящее время, Трешникова К.А. была зарегистрирована по месту жительства с 23 ноября 1962 г. и проживала в спорной квартире до момента смерти (21 апреля 2019 г.). В отношении Трешниковой К.А. с 4 марта 1959 г. и до момента её смерти Психоневрологическим диспансером № 3 было установлено диспансерное наблюдение в связи с наличием у неё диагноза «[REDACTED]» (хроническое психическое заболевание).

Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 27 октября 2006 г. произведена государственная регистрация права общей совместной собственности Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А. на данную квартиру и выдано свидетельство о государственной регистрации права.

В материалы дела представлена копия договора купли-продажи от 8 июня 2007 г., из которой следует, что участники общей совместной собственности Касаткин Е.А. и Трешникова К.А. продали Алексеевой М.В. и Л. [REDACTED] данную квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], в общую долевую собственность по 1/2 доле в праве каждому. Договор удостоверен нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Кирыяковой Л.Н.

В пункте 4 договора указано, что квартира продана за 900 000 руб., которые покупатели уплатили продавцу полностью до подписания договора вне помещения нотариальной конторы.

На момент подписания договора в отчуждаемой квартире зарегистрированы Касаткин Е.А. и Трешникова К.А. (пункт 6 договора).

29 июня 2007 г. Алексеевой М.В., Л. [REDACTED] выданы свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности, доля каждого в праве собственности по 1/2.

10 апреля 2008 г. Л. [REDACTED] продал Бальбуху А.В. по договору купли-продажи 1/2 долю в праве общей долевой собственности на спорную квартиру. Договор удостоверен Гроховым Е.А., исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Мусинова А.В. Переход права собственности в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован 18 апреля 2008 г.

26 августа 2008 г. Алексеева М.В. продала Алексееву В.И. по договору купли-продажи 1/2 долю в праве общей долевой собственности на спорную квартиру. Договор удостоверен Гроховым Е.А., исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Мусинова А.В. Переход права собственности в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован 2 сентября 2008 г.

21 апреля 2019 г. Трешникова К.А. умерла, что подтверждается свидетельством о смерти, выданным 25 апреля 2019 г. Отделом регистрации

актов гражданского состояния Комитета по делам записи актов гражданского состояния Правительства Санкт-Петербурга.

Постановлением следователя СУ УМВД России по Петроградскому району г. Санкт-Петербурга от 27 октября 2023 г. отказано в возбуждении уголовного дела по сообщению Касаткина Е.А. о совершении преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество, совершённое организованной группой либо в особо крупном размере или повлёкшее лишение права гражданина на жилое помещение), в отношении Л. [REDACTED], по нереабилитирующему основанию – по пункту 4 части 1 статьи 24 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, то есть в связи со смертью Л. [REDACTED]. (умер 14 января 2016 г.).

По ходатайству прокурора с целью установления подлинности подписей истца и Трешниковой К.А. на оспариваемом договоре купли-продажи и в реестре нотариальных действий определением Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 10 октября 2024 г. по делу была назначена почерковедческая судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам общества с ограниченной ответственностью «Межрегиональное бюро судебных экспертиз» (далее также – ООО «Межрегиональное бюро судебных экспертиз»).

Согласно заключению эксперта ООО «Межрегиональное бюро судебных экспертиз» от 30 октября 2024 г. исследуемые записи и подписи от имени Касаткина Е.А., расположенные в реестре для регистрации нотариальных действий нотариуса г. Санкт-Петербурга Кирьяковой Л.Н. за 2007 год, в реестре для регистрации нотариальных действий нотариуса г. Санкт-Петербурга Алексеевой И.Г. за 2006 год и в договоре купли-продажи квартиры от 8 июня 2007 г. выполнены Касаткиным Е.А., однако обнаружены признаки снижения темпа и координации движений, свидетельствующие о выполнении указанных рукописных записей и подписей в «необычных условиях» (необычная поза исполнителя, непривычный пишущий прибор, необычное или болезненное состояние, состояние волнения и т. п.). В этих же документах записи и подписи от имени Трешниковой К.А. выполнены самой Трешниковой К.А., вместе с тем обнаружены признаки патологических изменений письма, которые могут проявляться у лиц, страдающих хроническими психическими заболеваниями или временными расстройствами душевной деятельности человека или некоторыми неврологическими заболеваниями, связанными с поражением центральной нервной системы, а также признаки снижения темпа координации движений при выполнении рукописи (подписи).

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции представителем Алексеевой М.В. по доверенности Михайловой Л.В. и Бальбухом А.В. заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований прокурора в интересах Касаткина Е.А. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, признании права

собственности, суд первой инстанции со ссылкой на положения статьи 166, пункт 1 статьи 167, пункт 1 статьи 168, пункт 2 статьи 218, пункт 1 статьи 454, пункт 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований для признания оспариваемой сделки недействительной.

Суд первой инстанции исходил из того, что Касаткин Е.А. распорядился принадлежащим ему недвижимым имуществом, поскольку договор купли-продажи квартиры от 8 июня 2007 г. подписан Касаткиным Е.А. и Трешниковой К.А., что подтверждается заключением проведённой по делу почерковедческой экспертизы.

Рассматривая заявление ответчиков Алексеевой М.В. и Бальбуха А.В. о пропуске Касаткиным Е.А. срока исковой давности, суд первой инстанции пришёл к выводу о пропуске истцом срока, установленного пунктами 1 и 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, исчислив начало течения срока со дня подписания договора (8 июня 2007 г.) и указав, что в суд за защитой прав истца прокурор обратился 18 декабря 2023 г.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционной жалобе Касаткина Е.А., согласился с выводами суда первой инстанции, их правовым обоснованием и оставил решение суда первой инстанции без изменения. При этом суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении ходатайства Касаткина Е.А. о назначении повторной судебной почерковедческой экспертизы, приобщив к материалам дела представленное истцом заключение специалиста от 1 июля 2025 г. (почерковедческое исследование), выполненное автономной некоммерческой организацией «Акцент-судебная экспертиза» от 1 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции, оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, не установила нарушения либо неправильного применения судами норм материального или процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов первой, апелляционной инстанций, а также кассационного суда общей юрисдикции основаны на неправильном толковании и применении норм материального права и сделаны с существенным нарушением норм процессуального права ввиду следующего.

1. Статья 35 Конституции Российской Федерации гарантирует охрану права частной собственности законом (часть 1).

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своём интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий

граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что 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 первой Гражданского кодекса Российской Федерации» даны разъяснения о том, 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).

Пунктом 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путём составления документа, выражающего её содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами.

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

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

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе (пункт 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на дату заключения оспариваемого договора – 8 июня 2007 г.¹).

¹ С 1 сентября 2013 г. пункт 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации действует в следующей редакции Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ: «2. 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.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Сторона, из поведения которой явствует её воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении её воли».

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения. 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.

В соответствии со статьёй 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на дату заключения оспариваемого договора – 8 июня 2007 г.) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

С 1 сентября 2013 г. статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации действует в следующей редакции Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ: «1. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. 2. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки».

В пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

В силу пункта 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (пункт 1 статьи 420 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 определённую денежную сумму (цену) (пункт 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору купли-продажи недвижимого имущества

Соответственно, по данному делу, принимая во внимание исковые требования прокурора, с учётом правового регулирования спорных отношений обстоятельствами, имеющими значение для правильного разрешения спора, являются: наличие воли Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А. на совершение сделки по отчуждению квартиры, находящейся в их общей совместной собственности; стремились ли продавцы достичь правовых последствий данной сделки и на предусмотренных в договоре купли-продажи условиях передать право собственности на квартиру покупателям; получали ли денежные средства

от продажи квартиры; действовали ли покупатели добросовестно, производили ли осмотр квартиры, предпринимали ли меры по вселению в неё, по владению и пользованию квартирой.

Суд первой инстанции эти юридически значимые обстоятельства не определил и не установил. Вместо этого, делая вывод о том, что спорный договор купли-продажи квартиры от 8 июня 2007 г. был подписан Касаткиным Е.А. и Трешниковой К.А., суд сослался лишь на выводы заключения почерковедческой судебной экспертизы общества с ограниченной ответственностью «Межрегиональное бюро судебных экспертиз» от 30 октября 2024 г.

Судом первой инстанции не было учтено, что согласно части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, заключение эксперта необязательно для суда, оно должно оцениваться не произвольно, а в совокупности и во взаимной связи с другими доказательствами по делу.

Обращаясь в суд с иском, прокурор указывал, что Касаткин Е.А. и Трешникова К.А. с 11 ноября 1993 г. являлись собственниками спорной квартиры, в которой Касаткин Е.А. зарегистрирован и проживает с 28 февраля 1990 г. по настоящее время, Трешникова К.А. была зарегистрирована в квартире с 23 ноября 1962 г. и проживала в ней до момента смерти (21 апреля 2019 г.). При получении 13 сентября 2021 г. в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу выписки из Единого государственного реестра недвижимости Касаткину Е.А. стало известно, что правообладателями спорной квартиры указаны Алексеев В.И., Бальбук А.В., между тем Касаткин Е.А. с этими лицами не знаком, каким образом эти лица стали правообладателями его квартиры, ему неизвестно, какие-либо договоры купли-продажи указанной квартиры ни он, ни Трешникова К.А. не подписывали, доверенностей на совершение сделок с квартирой и их регистрацию в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу не выдавали, денежные средства в оплату за квартиру не получали, квартиру покупателям не передавали, проживали в квартире постоянно на протяжении длительного времени, иные лица в квартиру никогда не вселялись и прав на неё не заявляли. Покупатели квартиры Л [REDACTED], Алексеева М.В. и последующие покупатели Бальбук А.В., Алексеев В.И. квартиру не осматривали, квартира им фактически не передавалась, бремя содержания имущества они не несли, не вносили предусмотренные законом обязательные платежи, ключи от неё не получали, в квартиру не вселялись, прав на неё не заявляли, требований о выселении Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А. не

предъявляли несмотря на то, что в договорах купли-продажи долей в спорной квартире отсутствовали условия о сохранении за Касаткиным Е.А. и Трешниковой К.А. права проживания и пользования квартирой.

В подтверждение этих доводов прокурором были представлены доказательства, в частности постановление старшего следователя СУ УМВД России по Петроградскому району г. Санкт-Петербурга от 27 октября 2023 г. об отказе в возбуждении уголовного дела в отношении первого покупателя 1/2 доли в праве общей собственности на спорную квартиру Л. [REDACTED].

В нарушение статей 56, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, касающихся доказательств и доказывания в гражданском процессе, суд первой инстанции не дал надлежащей правовой оценки названным доводам прокурора и представленному им постановлению старшего следователя СУ УМВД России по Петроградскому району г. Санкт-Петербурга от 27 октября 2023 г.

Между тем в данном постановлении указано, что именно Л. [REDACTED] совершены действия, направленные на неправомерное завладение спорной квартирой Касаткина Е.А. и Трешниковой К.А., при том что последующий приобретатель доли в праве собственности на спорную квартиру – Алексеев В.И. является собственником более 20 объектов недвижимости и в отношении его вынесен приговор, которым он признан виновным в участии в преступном сообществе и в квартирных мошенничествах, то есть данным постановлением фактически установлено, что Касаткиным Е.А. право собственности на данную квартиру было утрачено в результате преступных действий мошенников.

Судом первой инстанции исходя из исковых требований Касаткина Е.А. также оставлено без правовой оценки то обстоятельство, что сделка, имеющая своей целью незаконное завладение чужим недвижимым имуществом, является ничтожной на основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем недействительными признаются и все последующие сделки с этим имуществом как противоречащие статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционной жалобе Касаткина Е.А. и оставляя без изменения решение суда первой инстанции, допущенные судом первой инстанции нарушения норм материального и процессуального права не исправил, доводы апелляционной жалобы Касаткина Е.А. по существу не рассмотрел.

Более того, вопреки требованиям части 4 статьи 67 и пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции, приобщив к материалам дела представленное стороной истца экспертное заключение автономной некоммерческой организации «Акцент-судебная экспертиза» от 1 июля 2025 г., составленное по результатам почерковедческого исследования, в котором сделан вывод о том, что подписи от имени Касаткина Е.А. в договоре купли-продажи квартиры от 8 июня 2007 г. и в реестре нотариальных действий выполнены не самим Касаткиным Е.А., а другим лицом с подражанием почерку Ксаткина Е.А., не

дал оценку этому заключению и не указал в апелляционном определении мотивы, по которым данное доказательство было отклонено.

С учётом изложенного выводы судов первой и апелляционной инстанций об отказе в удовлетворении исковых требований прокурора Петроградского района Санкт-Петербурга, действующего в интересах Касаткина Е.А., о признании недействительной сделкой договора купли-продажи квартиры от 8 июня 2007 г., применении последствий недействительности сделки в виде прекращения права собственности Бальбуха А.В. и Алексеева В.И. на 1/2 долю каждого в праве общей долевой собственности на квартиру, об аннулировании записи о государственной регистрации права собственности Бальбуха А.В. и Алексеева В.И. на квартиру, о признании права собственности Касаткина Е.А. на квартиру нельзя признать правомерными, они сделаны с нарушением норм материального и процессуального права.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на дату заключения оспариваемого договора – 8 июня 2007 г.) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

С 1 сентября 2013 г. пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации действует в следующей редакции Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ: «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».

Следовательно, течение срока давности по названным требованиям определяется объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки.

Поскольку Касаткин Е.А. узнал о договоре купли-продажи квартиры от 8 июня 2007 г. только 13 сентября 2021 г. в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу при получении выписки из Единого государственного реестра недвижимости на свою квартиру, а также с учётом того что исполнение данного договора не начиналось, то выводы судов первой и апелляционной инстанций о пропуске истцом срока исковой давности для обращения в суд с заявленными требованиями со ссылкой на статью 181 Гражданского кодекса Российской Федерации являются неправомерными.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности по заявленным требованиям, суд апелляционной инстанции допустил суждение о том, что, если бы Касаткин Е.А. уплачивал в течение десяти лет налог на имущество в отношении спорной квартиры, то при

должной осмотрительности мог получить сведения о правообладателе квартиры. Однако это суждение не основано на нормах права, поскольку Касаткин Е.А. освобождён в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 407 Налогового кодекса Российской Федерации как пенсионер от уплаты налога на имущество (квартиру, являющуюся его единственным жильём).

Приведённое выше, по мнению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, свидетельствует о формальном подходе судебных инстанций к рассмотрению настоящего дела, в котором разрешался спор, связанный с лишением пожилого человека, Касаткина Е.А. (■■■■ года рождения), являющегося ветераном Великой Отечественной войны, жителем блокадного Ленинграда, Почётным полярником России, права собственности на единственное жильё, что привело к нарушению задач и смысла гражданского судопроизводства, установленных статьёй 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и права Касаткина Е.А. на справедливую судебную защиту, гарантированную каждому статьёй 46 Конституции Российской Федерации.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Касаткина Е.А. законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учётом изложенного решение Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2026 г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признаёт незаконными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует принять во внимание изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

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

определила:

решение Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2026 г. по делу № 2-1431/2024 Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Петроградский районный суд г. Санкт-Петербурга в ином составе суда.

Председательствующий



Судьи

