



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ26-69-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Вавилычевой Т.Ю.,
судей Поповой Г.Г. и Москаленко Ю.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании 7 сентября 2026 г. кассационную жалобу представителя Низамутдинова Аделя Фидаилевича по доверенности адвоката Свириденко Светланы Александровны на решение Перовского районного суда г. Москвы от 29 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2025 г.

по делу № 2-3018/2024 Перовского районного суда г. Москвы по иску Низамутдинова Аделя Фидаилевича, действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Н [REDACTED] С [REDACTED], Н [REDACTED] Э [REDACTED], к Боронихиной Валентине Зиновьевне об обязанности передать квартиру, подписать передаточный акт, признании права пользования квартирой, выселении, по иску Боронихиной Валентины Зиновьевны к Низамутдинову Аделю Фидаилевичу о признании договора купли-продажи квартиры недействительным.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., объяснения представителя Низамутдинова А.Ф. по доверенности адвоката Свириденко С.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителей Боронихиной В.З. по доверенности Паршикова А.Ю., Федосеевой Н.Е., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Низамутдинов А.Ф., действуя в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Н [REDACTED] С.А., Н [REDACTED] Э.А., 2 февраля 2024 г. обратился в суд с иском к Боронихиной В.З. об обязанности передать квартиру, подписать передаточный акт, признании права пользования квартирой, выселении.

В обоснование заявленных требований Низамутдиновым А.Ф. указано, что на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи от 4 декабря 2023 г. он приобрел у Боронихиной В.З., [REDACTED] года рождения, в собственность квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], общей площадью 53,7 кв. м (далее также – спорная квартира). Переход права собственности на жилое помещение к Низамутдинову А.Ф. зарегистрирован в установленном законом порядке в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Обязательства по оплате Боронихиной В.З. стоимости квартиры в размере 10 400 000 руб. Низамутдиновым А.Ф. исполнены в полном объеме. С 15 февраля 2024 г. в данной квартире зарегистрированы Низамутдинов А.Ф. и его несовершеннолетние дети – Н [REDACTED] С.А., [REDACTED] года рождения, Н [REDACTED] Э.А., [REDACTED] года рождения.

По условиям договора купли-продажи Боронихина В.З. обязалась освободить спорную квартиру до 25 декабря 2023 г. Однако Боронихина В.З. продолжает проживать в этой квартире, уклоняется от ее передачи Низамутдинову А.Ф., не подписывает передаточный акт и не освобождает квартиру.

Боронихина В.З. 18 марта 2024 г. обратилась в суд с иском к Низамутдинову А.Ф. о признании договора купли-продажи квартиры от 4 декабря 2023 г. недействительным на основании статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, ссылаясь на то, что на момент заключения договора находилась в состоянии, не позволяющем ей в полной мере

осознавать значение своих действий и адекватно руководить ими, что подтверждается заключением комплексной психолого-психиатрической экспертизы, проведенной государственным бюджетным учреждением здравоохранения города Москвы «Психиатрическая клиническая больница № 1 им. Н.А. Алексеева Департамента здравоохранения города Москвы» (далее – ГБУЗ «ПКБ № 1») в рамках уголовного дела по факту совершения в отношении ее мошеннических действий.

Определением Перовского районного суда г. Москвы от 11 апреля 2024 г. гражданское дело по иску Низамутдинова А.Ф., действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Н [REDACTED] С.А., Н [REDACTED] Э.А., к Боронихиной В.З. об обязанности передать квартиру, подписать передаточный акт, признании права пользования квартирой, выселении и гражданское дело по иску Боронихиной В.З. к Низамутдинову А.Ф. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным объединены в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения.

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 29 июля 2024 г. признан недействительным договор купли-продажи квартиры по адресу: [REDACTED], заключенный 4 декабря 2023 г. между Боронихиной В.З. и Низамутдиновым А.Ф. Применены последствия недействительности сделки, указанная квартира возвращена в собственность Боронихиной В.З. В удовлетворении исковых требований Низамутдинова А.Ф. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 августа 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2025 г. апелляционное определение суда апелляционной инстанции отменено в части неприменения последствий недействительности сделки в виде обязанности Боронихиной В.З. возвратить Низамутдинову А.Ф. денежные средства в размере 10 400 000 руб.

В отмененной части дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции. В остальной части апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 9 апреля 2026 г. решение суда первой инстанции в части неприменения последствий недействительности сделки в виде обязанности возвратить денежные средства отменено, в указанной части принято новое решение, которым с Боронихиной В.З. в пользу Низамутдинова А.Ф. взысканы денежные

средства, уплаченные по договору от 4 декабря 2023 г., в размере 10 400 000 руб.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе представителя Низамутдинова А.Ф. по доверенности адвоката Свириденко С.А. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены, как незаконных, принятых по делу решения Перовского районного суда г. Москвы от 29 июля 2024 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 августа 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2025 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 15 мая 2026 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и ее же определением от 13 июля 2026 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, письменные возражения на нее представителя Боронихиной В.З. по доверенности Федосеевой Н.Е., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются 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 судами первой, апелляционной инстанций, а также кассационным судом общей юрисдикции, и они выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 4 декабря 2023 г. между Боронихиной В.З. (продавец) и Низамутдиновым А.Ф. (покупатель) был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:

_____. Договор удостоверен нотариусом г. Москвы Макаровой Н.Б.

В соответствии с пунктом 5 договора купли-продажи стороны согласовали цену квартиры в размере 10 400 000 руб. Обязательства по оплате были исполнены Низамутдиновым А.Ф. посредством безотзывного аккредитива, открытого в ПАО «Сбербанк».

Согласно пункту 9 договора купли-продажи Боронихина В.З. обязалась освободить квартиру до 25 декабря 2023 г., что ею не исполнено.

Переход права собственности на квартиру к Низамутдинову А.Ф. зарегистрирован в ЕГРН.

Низамутдинов А.Ф. и его дети – Н_____. С.А., Н_____. Э.А. зарегистрированы в спорной квартире по месту жительства с 15 февраля 2024 г.

Из материалов дела также следует, что до совершения сделки Боронихина В.З. прошла медицинское освидетельствование в государственном бюджетном учреждении здравоохранения города Москвы «Психиатрическая клиническая больница № 13 Департамента здравоохранения города Москвы» (далее – ГБУЗ «ПКБ № 13»). По результатам этого освидетельствования Боронихиной В.З. 29 ноября 2023 г. была выдана справка об отсутствии у нее признаков психического заболевания.

29 декабря 2023 г. Боронихина В.З. обратилась в правоохранительные органы с заявлением о хищении у нее денежных средств, в том числе полученных от продажи спорной квартиры, в связи с чем было возбуждено уголовное дело по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество). Боронихина В.З. признана потерпевшей и гражданским истцом по уголовному делу.

В рамках уголовного дела в отношении потерпевшей Боронихиной В.З. ГБУЗ «ПКБ № 1» была проведена амбулаторная первичная судебная комплексная психолого-психиатрическая экспертиза.

Согласно заключению комиссии экспертов от 22 февраля 2024 г. Боронихина В.З. страдала в юридически значимый период и страдает в настоящее время психическим расстройством в форме органического расстройства личности, обусловленного сосудистыми заболеваниями. В период совершения сделки психическое состояние Боронихиной В.З. ухудшилось на фоне психотравмирующих факторов (окончание трудовой деятельности, увольнение и изменение сложившегося поведенческого стереотипа). Это привело к развитию депрессивного состояния с пониженным настроением, апатией, тревогой и страхом за свое имущество. В результате когнитивные нарушения и особенности личности Боронихиной В.З. лишили ее способности понимать характер и значение совершаемых в отношении ее противоправных действий и оказывать им сопротивление.

В заключении также отмечено, что психическое состояние Боронихиной В.З. характеризуется актуальностью депрессивных расстройств, эмоциональной неустойчивостью и тревожностью, что ограничивает ее способность к полному осмыслению обстоятельств уголовного дела. Однако, учитывая отсутствие острой психотической симптоматики и сохранность воспоминаний о событиях, Боронихина В.З. могла и может правильно воспринимать внешнюю (фактическую) сторону обстоятельств, имеющих значение для уголовного дела, и давать показания о них.

Судом первой инстанции были допрошены свидетели – врач-психиатр ГБУЗ «ПКБ № 13» Ермолаева А.И., которая представила заключение о состоянии здоровья Боронихиной В.З. на основании проведенного медицинского освидетельствования в период совершения сделки об отсутствии признаков психического заболевания. Судом первой инстанции был допрошен в качестве свидетеля риелтор Сидоркин А.Н., который отметил спокойное поведение Боронихиной В.З. в процессе совершения сделки и отсутствие у него подозрений относительно ее психического состояния.

В суде первой инстанции представителями Низамутдинова А.Ф. по доверенности Плохих А.В. и адвокатом Заневской С.Л. дважды (8 и 29 июля 2024 г.) были поданы заявления о назначении судебной психолого-психиатрической экспертизы в отношении Боронихиной В.З.

Согласно протоколам судебного заседания от 8 июля 2024 г. и от 29 июля 2024 г. в удовлетворении этих заявлений судом первой инстанции было отказано.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Боронихиной В.З., суд первой инстанции сослался на положения статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации и пришел к выводу о недействительности договора купли-продажи квартиры от 4 декабря 2023 г. как сделки, совершенной гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий и руководить ими, указав на то, что Боронихина В.З. в момент подписания оспариваемого договора не была способна осознавать значение своих действий и контролировать их. Суд первой инстанции принял за основу своих выводов заключение экспертизы в отношении Боронихиной В.З., проведенной в рамках уголовного дела.

Удовлетворив исковые требования Боронихиной В.З., суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований Низамутдинова А.Ф., действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Н [REDACTED] С.А., Н [REDACTED] Э.А.

На решение суда первой инстанции Низамутдиновым А.Ф. была подана апелляционная жалоба.

При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции Низамутдиновым А.Ф. было заявлено ходатайство о назначении судебной психолого-психиатрической экспертизы в отношении Боронихиной В.З., в чем ему судом апелляционной инстанции было отказано.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции по апелляционной жалобе Низамутдинова А.Ф., согласился с выводами суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований Боронихиной В.З. о признании сделки недействительной, их правовым и фактическим обоснованием.

Кассационный суд общей юрисдикции признал выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии оснований для признания сделки недействительной правильными.

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

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 зачете, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки).

Договором признается 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 определенную 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 (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 («Сделки») части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 166–181).

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).

Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (абзац второй указанного пункта).

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

Пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все 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.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был

способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Из приведенных положений статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что основание недействительности сделки, предусмотренное в названной статье, связано с пороком воли, то есть сделка, совершенная гражданином, находящимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, не может рассматриваться в качестве сделки, совершенной по его воле.

Следовательно, для признания сделки недействительной по правилам статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданину, оспаривающему сделку, необходимо доказать, что в момент ее совершения он находился в таком состоянии, когда не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

По общему правилу для разрешения вопроса о способности лица при совершении юридически значимого действия (в данном случае сделки) понимать значение своих действий или руководить ими требуются специальные познания, которыми суд не обладает.

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Исходя из положений приведенных норм материального права (статья 153, пункты 1 и 2 статьи 166, пункт 2 статьи 167, пункт 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации) и положений статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правом суда и в то же время его обязанностью, вытекающей из задач гражданского судопроизводства (статья 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), является назначение и проведение судебной экспертизы с привлечением экспертов в соответствующих областях.

При этом суд в силу части 2 статьи 12 и части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации осуществляет общее руководство процессом, в том числе определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, а также выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались, что является необходимым условием для правильного разрешения гражданских дел.

Суды первой и апелляционной инстанций приведенные нормативные положения к спорным отношениям применили неправильно и не приняли во внимание, что при разрешении спора о признании сделки недействительной по пункту 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации юридически значимым являлось установление способности лица понимать значение своих действий или руководить ими и для установления этого обстоятельства необходимы специальные познания, которыми суд не обладает.

Вследствие неправильного применения норм материального права (пункт 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации) и в нарушение норм процессуального права (статьи 56, 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) суды первой и апелляционной инстанций не поставили на обсуждение сторон вопрос о назначении по настоящему гражданскому делу судебной психиатрической экспертизы в отношении Боронихиной В.З., оспаривающей сделку по пункту 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, не предложили Боронихиной В.З. проведение такой экспертизы, несмотря на то, что бремя доказывания названного юридически значимого обстоятельства лежит именно на ней. Суды первой и апелляционной инстанций, напротив, неоднократно отказывали Низамутдинову А.Ф. в удовлетворении его ходатайств о проведении по делу в отношении Боронихиной В.З. такой экспертизы и по своему усмотрению, без привлечения соответствующих специалистов в области медицины, лишь со ссылкой на заключение амбулаторной первичной судебной психолого-психиатрической экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела, пришли к выводу о том, что Боронихина В.З. при заключении договора купли-продажи квартиры находилась в таком состоянии, при котором она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими.

Однако суды первой и апелляционной инстанций не учли, что заключение экспертизы, проведенной в отношении Боронихиной В.З. в рамках уголовного дела имеет иной предмет, а именно была ли Боронихина В.З. способна понимать характер и значение совершенных в отношении ее противоправных действий, а также ее способность правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать о них показания, а не способность Боронихиной В.З. понимать значение своих действий или руководить ими при совершении сделки по купле-продаже спорной квартиры с Низамутдиновым А.Ф.

Такие нарушения норм процессуального права, регламентирующих процесс доказывания и оценки доказательств (статьи 56, 67 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), являются существенными, так как сами по себе могут привести к неправильному разрешению дела.

Ввиду изложенного вывод судов первой и апелляционной инстанций о наличии оснований для признания договора купли-продажи квартиры

недействительной сделкой, совершенной гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий и руководить ими, является неправильным.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Низамутдинова А.Ф. законность судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций, допущенные ими нарушения норм материального права и норм процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей первой – третьей статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах решение Перовского районного суда г. Москвы от 29 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2025 г. нельзя признать законными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального права и норм 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 следует принять во внимание изложенное и разрешить спор на основании норм закона, подлежащих применению к спорным отношениям, в соответствии с требованиями гражданского процессуального законодательства и установленными по делу обстоятельствами, а также учесть правовую позицию, изложенную в пункте 3 Тематического обзора Верховного Суда Российской Федерации № 12/2026 «По делам, связанным с оспариванием сделок, повлекших переход права собственности на жилые помещения», утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2026 г. № 15А/2026: «Наличие или отсутствие психического расстройства, которое лишало бы лицо на момент совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества способности понимать значение своих действий и руководить ими, в случае оспаривания этой сделки в суде по статье 177 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается на основании заключения соответствующей экспертизы, так как для этого необходимы специальные познания. При этом заключение эксперта оценивается судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации».

Поскольку после вынесения обжалуемого определения судебной коллегией по гражданским делам Второго кассационного суда общей

юрисдикции и направления дела в части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции (определение от 18 декабря 2025 г.) судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда 9 апреля 2026 г. принято новое апелляционное определение, которым решение суда первой инстанции в части неприменения последствий недействительности сделки в виде обязательства возвратить денежные средства отменено, в указанной части принято новое решение, которым с Боронихиной В.З. в пользу Низамутдинова А.Ф. взысканы денежные средства, уплаченные по договору от 4 декабря 2023 г., в размере 10 400 000 руб., данное определение (от 9 апреля 2026 г.) также подлежит отмене в связи с отменой судебного акта суда кассационной инстанции общей юрисдикции.

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

определила:

решение Перовского районного суда г. Москвы от 29 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 августа 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2025 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 9 апреля 2026 г. по делу № 2-3018/2024 Перовского районного суда г. Москвы по иску Низамутдинова Аделя Фидаилевича, действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Н [REDACTED] С [REDACTED], Н [REDACTED] Э [REDACTED], к Боронихиной Валентине Зиновьевне об обязанности передать квартиру, подписать передаточный акт, признании права пользования квартирой, выселении, по иску Боронихиной Валентины Зиновьевны к Низамутдинову Аделю Фидаилевичу о признании договора купли-продажи квартиры недействительным отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Перовский районный суд г. Москвы в ином составе суда.

Председательствующий

Судьи