



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 16-КГ26-23-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Москаленко Ю.П., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании 28 сентября 2026 г. кассационную жалобу Доскиной Маргариты Геннадиевны на решение Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 20 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2026 г.

по делу № 2-1952/2025 Дзержинского районного суда г. Волгограда по иску Савостьяновой Елены Васильевны к Доскиной Маргарите Геннадиевне о признании утратившей право пользования жилым помещением, выселении, взыскании судебных расходов, по иску прокурора Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной Маргариты Геннадиевны к Савостьяновой Елене Васильевне о признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным, применении последствий недействительности сделки.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., объяснения Савостьяновой Е.В. и ее представителя по доверенности Рыбенко Д.В., 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:

Савостьянова Е.В. 10 октября 2024 г. обратилась в суд с иском к Доскиной М.Г. о признании утратившей право пользования жилым помещением, выселении, взыскании судебных расходов.

В обоснование исковых требований Савостьянова Е.В. указала, что 15 июля 2024 г. она на основании договора купли-продажи приобрела у Доскиной М.Г. квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]. Право собственности истца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 16 июля 2024 г. в установленном порядке.

Согласно пункту 4.2 договора купли-продажи квартиры в отчуждаемом жилом помещении зарегистрирована Доскина М.Г., которая обязуется сняться с регистрационного учета по месту жительства в течение четырнадцати календарных дней после подписания договора. Между тем ответчик Доскина М.Г. в нарушение условий договора с регистрационного учета по месту жительства не снялась и продолжает пользоваться спорной квартирой.

Доскина М.Г. членом семьи истца не является, каких-либо договорных обязательств (соглашений) о предоставлении ответчику жилого помещения в пользование заключено не было, регистрация и проживание Доскиной М.Г. в данной квартире нарушает права и законные интересы истца как собственника.

Ссылаясь на положения статей 30, 33, 35 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 209, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, Савостьянова Е.В. с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации просила суд признать Доскину М.Г. утратившей право пользования жилым помещением – квартирой, расположенной по адресу: [REDACTED], и указать, что решение суда является основанием для снятия ответчика с регистрационного учета по данному адресу, выселить Доскину М.Г. из этого жилого помещения, взыскать с нее расходы на уплату государственной пошлины в размере 3000 руб.

Прокурор Дзержинского района г. Волгограда, действующий в интересах Доскиной М.Г., являющейся инвалидом II группы, 9 апреля 2025 г. обратился в суд с иском к Савостьяновой Е.В. о признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование требований прокурор Дзержинского района г. Волгограда указал, что Доскина М.Г. являлась собственником квартиры по адресу: [REDACTED].

9 июля 2024 г. Доскина М.Г. (продавец) и Савостьянова Е.В. (покупатель) заключили договор о намерениях (предварительный договор купли-продажи), согласно которому стороны взяли на себя обязательства до 9 августа 2024 г. заключить договор купли-продажи квартиры по адресу: [REDACTED]. По условиям договора о намерениях

покупатель был уведомлен, что продавец состоит на учете в психоневрологическом диспансере (под диспансерным наблюдением), но не лишен дееспособности.

15 июля 2024 г. между Доскиной М.Г. и Савостьяновой Е.В. заключен договор купли-продажи названной квартиры, удостоверенный нотариусом г. Волгограда Груздовой А.С. Согласно пунктам 2.1, 2.2 договора купли-продажи цена квартиры составила 2 400 000 руб., денежные средства были переданы покупателем продавцу путем наличного денежного расчета до подписания договора.

29 июля 2024 г. на основании заявления Доскиной М.Г. следователем следственного отдела следственного управления УМВД России по г. Волгограду возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 3 статьи 30, частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации в отношении неустановленных лиц, завладевших денежными средствами Доскиной М.Г. в размере 2 362 400 руб., а также пытавшихся завладеть денежными средствами в размере 700 000 руб. Как следует из материалов уголовного дела, в рамках которого Доскина М.Г. признана потерпевшей, неустановленные лица умышленно из корыстных побуждений путем обмана под предлогом перевода денежных средств на «безопасный счет» похитили принадлежащие Доскиной М.Г. денежные средства, в том числе от продажи спорной квартиры.

В рамках расследования уголовного дела проведена стационарная комплексная судебная психолого-психиатрическая экспертиза, согласно выводам которой в период времени, относящийся к совершению в отношении Доскиной М.Г. противоправных действий, временного психического расстройства у нее не было, однако она обнаруживала признаки психического расстройства личности в связи со смешанными заболеваниями.

В исковом заявлении отмечено, что Доскиной М.Г. продана квартира, являющаяся ее единственным жильем, по значительно заниженной цене в связи с совершением в отношении ее противоправных мошеннических действий неустановленными лицами.

Прокурор Дзержинского района г. Волгограда, действующий в интересах Доскиной М.Г., просил на основании статей 10, 168, 170, 177, 178, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации признать недействительными заключенные между Доскиной М.Г. и Савостьяновой Е.В. предварительный договор купли-продажи квартиры от 9 июля 2024 г. и договор купли-продажи квартиры от 15 июля 2024 г., применить последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости права собственности Савостьяновой Е.В. в отношении данной квартиры, указать, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об отсутствии права собственности Савостьяновой Е.В. в отношении этой квартиры.

Определением Дзержинского районного суда г. Волгограда от 9 апреля 2025 г. гражданское дело по иску Савостьяновой Е.В. к Доскиной М.Г. о

признании утратившей право пользования жилым помещением, выселении и гражданское дело по иску прокурора Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной М.Г. к Савостьяновой Е.В. о признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным, применении последствий недействительности сделки объединены в одно производство.

Решением Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г. искивые требования Савостьяновой Е.В. удовлетворены, Доскина М.Г. признана утратившей право пользования жилым помещением – квартирой по адресу: [REDACTED], выселена из данной квартиры. С Доскиной М.Г. в пользу Савостьяновой Е.В. взысканы судебные расходы на уплату государственной пошлины в размере 3000 руб. В решении суда указано, что оно после вступления в законную силу является основанием для снятия Доскиной М.Г. с регистрационного учета по названному адресу.

В удовлетворении исковых требований прокурора Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной М.Г. к Савостьяновой Е.В. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 20 августа 2025 г. решение Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2026 г. решение Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 20 августа 2025 г. оставлены без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Доскиной М.Г. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 20 августа 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2026 г., как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 9 июля 2026 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Юрьевым И.М. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 20 августа 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 третьи лица Жуков Т.С., нотариус г. Волгограда Груздева А.С. и представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения

дела в суде кассационной инстанции, не явились, о причинах неявки сведений не представили. Доскина М.Г. в письменном заявлении просила рассмотреть дело в ее 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, письменные возражения на кассационную жалобу Савостьяновой Е.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, так как имеются предусмотренные законом основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

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

Судом установлено и следует из материалов дела, что Доскиной М.Г. на праве собственности принадлежала однокомнатная квартира общей площадью 34,8 кв. м, расположенная по адресу: [REDACTED].

Согласно адресной справке от 16 июля 2024 г. Доскина М.Г. зарегистрирована в названной квартире с 30 ноября 1984 г.

9 июля 2024 г. между Доскиной М.Г. (продавец) и Савостьяновой Е.В. (покупатель) заключен договор о намерениях (предварительный договор купли-продажи), согласно которому стороны обязуются до 9 августа 2024 г. заключить договор купли-продажи квартиры по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

В соответствии с пунктом 1.2 договора о намерениях покупатель уведомлен, что продавец состоит на учете в психоневрологическом диспансере (под диспансерным наблюдением), но не лишен дееспособности.

15 июля 2024 г. между Доскиной М.Г. (продавец) и Савостьяновой Е.В. (покупатель) заключен удостоверенный нотариусом г. Волгограда Груздевой А.С. договор купли-продажи квартиры, по условиям которого продавец обязался передать в собственность покупателя названную выше квартиру, а покупатель обязался принять ее и уплатить предусмотренную договором денежную сумму.

В пунктах 2.1, 2.2 договора купли-продажи предусмотрено, что цена квартиры определена сторонами в размере 2 400 000 руб., стороны в присутствии нотариуса подтверждают, что наличный денежный расчет в данной сумме произведен до подписания договора.

В пункте 4.2 договора купли-продажи указано, что Доскина М.Г., зарегистрированная в квартире, обязуется сняться с регистрационного учета по месту жительства в течение четырнадцати календарных дней после подписания договора.

Доскина М.Г. получила денежные средства в размере 2 400 000 руб. от Савостьяновой Е.В. в качестве оплаты за проданную квартиру, что подтверждается распиской от 15 июля 2024 г.

16 июля 2024 г. произведена государственная регистрация перехода права собственности на спорную квартиру, в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о правообладателе спорной квартиры – Савостьяновой Е.В.

29 июля 2024 г. следователем следственного отдела следственного управления УМВД России по г. Волгограду на основании заявления Доскиной М.Г. было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 3 статьи 30 («Покушение на преступление»), частью 4 статьи 159 («Мошенничество, совершенное в особо крупном размере») Уголовного кодекса Российской Федерации в отношении неустановленных лиц, Доскина М.Г. признана потерпевшей по уголовному делу.

В ходе расследования уголовного дела установлено, что в период с 8 апреля по 22 июля 2024 г. неустановленные лица, находясь в неустановленном месте, умышленно из корыстных побуждений путем обмана под предлогом перевода денежных средств на «безопасный счет» похитили принадлежащие Доскиной М.Г. денежные средства в размере 2 362 400 руб., а также пытались завладеть денежными средствами в размере 700 000 руб., однако довести свой преступный умысел, направленный на хищение денежных средств в общей сумме 3 062 400 руб., до конца не смогли по независящим от них обстоятельствам.

В рамках уголовного дела была назначена стационарная комплексная судебная психолого-психиатрическая экспертиза в отношении Доскиной М.Г., проведение которой поручено экспертам государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Волгоградская областная психиатрическая больница № 2».

Из заключения комиссии экспертов государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Волгоградская областная психиатрическая больница № 2» от 15 января 2025 г. № 3 следует, что у Доскиной М.Г. в период, относящийся к совершению в отношении ее противоправных действий, имелись признаки психического расстройства в форме органического расстройства личности в связи со смешанными заболеваниями (шифр по МКБ-[REDACTED]). Это психическое расстройство не достигало степени выраженного, а потому Доскина М.Г. могла понимать характер и значение совершаемых в отношении ее противоправных действий. После совершения указанных действий у

Доскиной М.Г. развилось расстройство адаптации, и при экспертном обследовании она обнаруживает признаки психического расстройства в форме органического расстройства личности в связи со смешанными заболеваниями и признаки смешанной тревожной и депрессивной реакции, обусловленной расстройством адаптации (шифры по МКБ-10 F41.2, F41.1, F41.0). Данное психическое расстройство не достигает степени выраженного и не относится к психическим недостаткам, которые бы лишали Доскину М.Г. в настоящее время способности понимать характер и значение совершенных в отношении ее противоправных действий, а также правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать о них показания.

Рассматривая исковые требования прокурора Дзержинского района г. Волгограда, действующего в интересах Доскиной М.Г., суд первой инстанции, ссылаясь на положения статей 168, 170, 177, 178, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания оспариваемых сделок, заключенных между Доскиной М.Г. и Савостьяновой Е.В. (предварительного договора от 9 июля 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 15 июля 2024 г.), недействительными.

Отказывая в удовлетворении требований прокурора о признании названных сделок недействительными на основании статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции исходил из того, что Доскина М.Г. согласно результатам проведенной в рамках уголовного дела стационарной комплексной психолого-психиатрической экспертизы в момент совершения сделок не находилась в состоянии, при котором она не могла понимать значение своих действий и руководить ими, а также указал, что прокурором не представлено доказательств, достоверно свидетельствующих о том, что предварительный договор от 9 июля 2024 г. и договор купли-продажи квартиры от 15 июля 2024 г. были заключены Доскиной М.Г. в момент, когда она не была способна понимать значение своих действий и руководить ими.

Суд первой инстанции отметил, что волеизъявление Доскиной М.Г. на заключение договора купли-продажи квартиры соответствовало ее действительной воле, действия продавца свидетельствовали о намерении заключить именно договор купли-продажи квартиры, а сделка по форме и содержанию соответствовала требованиям закона, доказательств заключения Доскиной М.Г. оспариваемых сделок в отношении спорной квартиры под влиянием заблуждения или обмана не представлено, обстоятельств того, что покупатель Савостьянова Е.В. причастна к совершению противоправных действий в отношении Доскиной М.Г. либо знала о том, что продажа квартиры совершается продавцом под влиянием третьих лиц, не установлено.

Удовлетворяя исковые требования Савостьяновой Е.В. о признании Доскиной М.Г. утратившей право пользования жилым помещением и ее выселении, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Доскина М.Г. членом семьи собственника жилого помещения не является, какого-либо соглашения о предоставлении ей жилого помещения в пользование не заключалось, правовые основания для дальнейшего пользования ответчиком спорной квартирой отсутствуют, регистрация и проживание Доскиной М.Г. в

этой квартире нарушают права и законные интересы Савостьяновой Е.В. как собственника жилого помещения.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционному представлению прокурора Дзержинского района г. Волгограда, согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием.

При этом суд апелляционной инстанции не принял во внимание доводы апелляционного представления о наличии у Доскиной М.Г. в период заключения оспариваемых сделок психического расстройства личности в связи со смешенными заболеваниями, а также о ее эмоциональном состоянии в связи со смертью дочери и тяжелой болезнью, поскольку полагал, что названные доводы опровергаются заключением проведенной в рамках уголовного дела стационарной комплексной психолого-психиатрической экспертизы от 15 января 2025 г.

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

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

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 своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (абзац первый пункта 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 зачете, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки).

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

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.

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).

Таким образом, сделка купли-продажи недвижимости предполагает наличие волеизъявления продавца, направленного на создание правовых последствий в виде перехода права собственности от продавца к покупателю в обмен на получение денег.

Из приведенных нормативных положений о сделках и их

недействительности, разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению следует, что сделка – это акт волеизъявления, в основе которого лежит воля соответствующего лица к достижению определенных правовых последствий, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Следовательно, неспособность продавца в момент заключения договора купли-продажи недвижимости понимать значение своих действий или руководить ими является основанием для признания названного договора недействительным по пункту 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как основание недействительности сделки, предусмотренное в указанной норме, связано с пороком воли, то есть формированием воли стороны сделки, которое происходит под влиянием обстоятельств, порождающих несоответствие истинной воли этой стороны ее волеизъявлению.

Юридически значимым обстоятельством при оспаривании сделки по данному основанию является способность лица в момент ее совершения понимать значение своих действий и руководить ими. Отсутствие названной способности может быть обусловлено наличием у лица психического заболевания или расстройства.

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.

При возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу (часть 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

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. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

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). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Соответственно, по делам об оспаривании сделок на основании пункта 1

статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации для разрешения вопроса о наличии или отсутствии психического расстройства, которое лишало бы лицо на момент совершения сделки способности понимать значение своих действий и руководить ими, требуются специальные познания, которыми суд не располагает.

В таких случаях правом суда, закрепленным статьей 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и в то же время его обязанностью, вытекающей из задач гражданского судопроизводства, является назначение и проведение судебной экспертизы с привлечением экспертов в соответствующих областях. При этом заключение эксперта оценивается судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Изложенные нормы права и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами первой и апелляционной инстанций при разрешении исковых требований прокурора Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной М.Г. применены неправильно, вследствие чего юридически значимые обстоятельства по делу определены и установлены не были, правовой оценки не получили.

В нарушение требований процессуального закона (статей 67, 79, части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) суд первой инстанции не поставил на обсуждение сторон вопрос о назначении соответствующей судебной экспертизы исходя из заявленных прокурором Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной М.Г. требований, их обоснования, а по своему усмотрению, без привлечения специалистов в области медицины, лишь со ссылкой на заключение стационарной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела, сделал вывод об отсутствии доказательств нахождения Доскиной М.Г. при заключении договора купли-продажи квартиры в таком состоянии, при котором она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими.

Представленное в материалы настоящего гражданского дела заключение экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела, не подменяет собой заключение судебной экспертизы, назначаемой в порядке гражданского судопроизводства, и не может подтверждать или опровергать обстоятельства нахождения Доскиной М.Г. в момент совершения оспариваемых сделок (предварительного договора от 9 июля 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 15 июля 2024 г.) в таком состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, поскольку предметом экспертизы, проводимой в рамках уголовного дела, являлась способность Доскиной М.Г. понимать характер и значение совершаемых в отношении ее противоправных действий, а также ее способность правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать о них показания.

Между тем, как усматривается из данного заключения экспертизы, проведенной на основании постановления следователя следственного отдела

следственного управления УМВД России по г. Волгограду в рамках уголовного дела, на разрешение экспертов были поставлены в том числе следующие вопросы: «Находилась ли Доскина М.Г. в период, относящийся к совершению сделок, в таком психологическом (эмоциональном) состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий и руководить ими?» (вопрос № 4); «Учитывая психологическое состояние, в котором находилась Доскина М.Г., могла ли она понимать характер совершаемых действий, оценивать их правовые, имущественные и иные последствия?» (вопрос № 5).

Согласно ответу экспертов приведенные вопросы № 4 и 5 являются предметом экспертного исследования в рамках гражданского судопроизводства в случае экспертизы в отношении лиц, совершивших сделки, при определении их «сделкоспособности». Однако такая экспертиза по настоящему гражданскому делу судом первой инстанции назначена не была.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционному представлению прокурора Дзержинского района г. Волгограда и оставляя без изменения решение суда первой инстанции, допущенные этим судом нарушения норм материального права и норм процессуального права не исправил.

Вопреки нормативным положениям статей 56, 67, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не дал надлежащей правовой оценки доводам апелляционного представления о наличии у Доскиной М.Г. в момент совершения оспариваемых сделок психического расстройства личности в связи со смешенными заболеваниями, о ее эмоциональном состоянии в связи со смертью дочери и тяжелой болезнью, также сославшись только на то, что названные доводы опровергаются заключением проведенной в рамках уголовного дела стационарной комплексной психолого-психиатрической экспертизы.

Таким образом, выводы судов первой и апелляционной инстанций об отказе в удовлетворении исковых требований прокурора Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной М.Г. о признании оспариваемых сделок недействительными на основании статьи 177 («Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими») Гражданского кодекса Российской Федерации являются неправомерными, как нарушающие нормы материального права, подлежащие применению к спорным отношениям и сделанные с нарушением норм процессуального права, без установления и исследования всех имеющих значение для дела обстоятельств. В связи с этим выводы судебных инстанций об удовлетворении исковых требований Савостьяновой Е.В. о признании Доскиной М.Г. утратившей право пользования спорным жилым помещением и ее выселении также не могут быть признаны правильными.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Доскиной М.Г. и кассационному представлению прокурора Волгоградской области 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.

При таких обстоятельствах решение Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 20 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2026 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».

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

определила:

решение Дзержинского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 20 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2026 г. по делу № 2-1952/2025 Дзержинского районного суда г. Волгограда по иску Савостьяновой Елены Васильевны к Доскиной Маргарите Геннадиевне о признании утратившей право пользования жилым помещением, выселении, взыскании судебных расходов, по иску прокурора Дзержинского района г. Волгограда в интересах Доскиной Маргариты Геннадиевны к Савостьяновой Елене Васильевне о признании договора купли-

продажи жилого помещения недействительным, применении последствий недействительности сделки отменить.

Указанное дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Дзержинский районный суд г. Волгограда в ином составе суда.

Председательствующий

Судьи