



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 5-КГ25-174-К2

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

16 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда  
Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Марьина А.Н. и Юрьева И.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской  
Федерации Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское  
дело по иску Долиной Ларисы Александровны к Лурье Полине  
Александровне о признании сделок недействительными, признании  
и прекращении права собственности, по иску Лурье Полины  
Александровны к Долиной Ларисе Александровне, Долиной Ангелине  
Анатольевне, Долиной А [REDACTED]; И [REDACTED] в лице законного  
представителя Долиной Ангелины Анатольевны о прекращении права  
пользования и выселении из жилого помещения

по кассационной жалобе представителя Лурье Полины  
Александровны – Свириденко Светланы Александровны на решение  
Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г.,  
апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам  
Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. и определение судебной  
коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей  
юрисдикции от 27 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Лурье П.А. и ее представителя Свириденко С.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Долиной Л.А. и Долиной А.А. – Пуховой М.М., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, за исключением положений о двусторонней реституции, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего судебные акты подлежащими изменению в части применения последствий недействительности договора купли-продажи квартиры, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Долина Л.А. обратилась в суд с иском к Лурье П.А. о признании недействительными предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, от 20 июня 2024 г., заключенных между Долиной Л.А. и Лурье П.А., прекращении права собственности ответчика на указанное жилое помещение и признании права собственности истца.

В обоснование исковых требований Долина Л.А. указала, что в отношении нее на протяжении нескольких месяцев совершались мошеннические действия, которые привели к утрате права собственности на квартиру, являющуюся основным местом жительства для нее и членов ее семьи, а все полученные Долиной Л.А. от продажи квартиры денежные средства были переданы неизвестным лицам. Истец полагала, что предварительный договор и договор купли-продажи жилого помещения являются недействительными сделками, поскольку ее воля при их совершении была существенно искажена и в действительности не была направлена на реальное отчуждение квартиры, при этом ответчик, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя, чей основной вид деятельности – аренда и управление собственным или арендованным имуществом, имея возможность выяснить цели истца при продаже принадлежащей ей жилья по существенно заниженной стоимости, не проявила необходимой степени осмотрительности и заботливости, проигнорировав все сопутствующие купле-продаже недвижимости обстоятельства, свидетельствующие об искажении воли истца. Истец также настаивала на отсутствии оснований для применения двусторонней реституции, указывая, что фактически какое-либо предоставление ею по

---

сделке получено не было, поскольку уплаченные Лурье П.А. за жилое помещение денежные средства находятся у третьих лиц (мошенников). Дополнив основания иска, Долина Л.А. также указала на то, что оспариваемые договоры заключены истцом на фоне имевшегося у нее в тот момент психического нарушения, в состоянии, исключавшем наличие у нее возможности в полной мере понимать значение своих действий и руководить ими.

Лурье П.А. обратилась в суд с иском к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице ее законного представителя Долиной А.А. о прекращении права пользования ответчиков спорной квартирой, снятии с регистрационного учета по месту жительства, а также о выселении их из указанного жилого помещения, мотивируя свои требования тем, что она является собственником квартиры на основании договора купли-продажи, заключенного с Долиной Л.А. 20 июня 2024 г., которым предусмотрено, что продавец обязуется сняться сам и обеспечить снятие с регистрационного учета всех лиц, зарегистрированных по месту жительства в квартире, не позднее 21 календарного дня с даты государственной регистрации перехода права собственности к покупателю по договору. Переход права собственности на жилое помещение к Лурье П.А. зарегистрирован в установленном законом порядке 24 июня 2024 г., однако продавец и члены ее семьи от исполнения своей обязанности по снятию с регистрационного учета уклонились, квартира до настоящего времени покупателю не передана.

Определением Хамовнического районного суда г. Москвы от 10 октября 2024 г. дела по данным искам объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г., исковые требования Долиной Л.А. удовлетворены. Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, от 20 июня 2024 г., заключенные между Долиной Л.А. и Лурье П.А., признаны недействительными. Право собственности Лурье П.А. на квартиру прекращено, признано право собственности Долиной Л.А. Указано, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) соответствующей записи. В удовлетворении исковых требований Лурье П.А. отказано.

---

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель Лурье П.А. – Свириденко С.А. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 4 декабря 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, а также в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Долина Л.А. являлась собственником жилого помещения общей площадью 236,3 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], в котором по месту жительства кроме нее зарегистрированы ее дочь Долина А.А. и несовершеннолетняя внучка Долина А.И.

26 апреля 2024 г. между Долиной Л.А. и индивидуальным предпринимателем П [REDACTED] А.А. был заключен договор, по условиям которого исполнитель, именуемый в договоре агентством, за вознаграждение обязался от имени, по поручению и за счет клиента совершить юридические и фактические действия по поиску покупателя названной квартиры. Впоследствии Долиной Л.А. в качестве вознаграждения агентству было выплачено 4 480 000 руб.

13 мая 2024 г. информация о продаже квартиры была размещена на платформе «Циан» агентством недвижимости Whitewill (далее также –

ООО «Вайтвилл»), 18 мая 2024 г. – агентством недвижимости Monumental Group, цена объекта была установлена в размере 130 000 000 руб.

По результатам осмотра квартиры 20 мая 2024 г. Лурье П.А. и ее доверенным лицом В [REDACTED] В.В. было сообщено Б [REDACTED] Д.О., фактически оказывающему услуги риелтора от лица агентства недвижимости Whitewill для Долиной Л.А., о готовности приобрести указанное жилое помещение, однако в связи с отсутствием у дома двора и детской площадки, а также машино-места в собственности продавца – по меньшей, чем указано в объявлении, цене.

24 мая 2024 г. между Долиной Л.А и Лурье П.А. был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого стороны взяли на себя обязательства не позднее 10 июня 2024 г. заключить договор купли-продажи спорной квартиры, цена объекта согласована сторонами в размере 112 000 000 руб., из которых задаток в размере 1 000 000 руб. покупатель передает наличными денежными средствами в день подписания предварительного договора, а сумму 111 000 000 руб. покупатель обязуется передать продавцу с использованием индивидуального банковского сейфа при заключении договора купли-продажи. Сторонами также подписано приложение к договору, которое представляет собой описание имущества, подлежащего передаче вместе с объектом. О получении задатка Долиной Л.А. составлена рукописная расписка.

31 мая 2024 г. между Долиной Л.А и Лурье П.А. было заключено дополнительное соглашение к предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым изменен срок заключения основного договора купли-продажи – до 20 июня 2024 г., а также список имущества, подлежащего передаче вместе с объектом (в том числе по просьбе Долиной Л.А. исключено фортепиано).

20 июня 2024 г. между Долиной Л.А и Лурье П.А. заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого Долина Л.А. обязалась передать в собственность Лурье П.А. спорную квартиру, а Лурье П.А. – принять квартиру и оплатить продавцу цену в размере 112 000 000 руб., из которых денежные средства в размере 1 000 000 руб. были уплачены покупателем продавцу наличными денежными средствами в качестве задатка на основании предварительного договора, а денежная сумма в размере 111 000 000 руб. подлежит оплате с использованием индивидуального банковского сейфа в АО «Альфа-Банк». Доступ к индивидуальному банковскому сейфу предоставляется продавцу после государственной регистрации перехода права собственности по

---

договору при условии предоставления выписки из ЕГРН в отношении объекта купли-продажи, где в качестве собственника указан покупатель. Положениями договора также предусмотрено, что факт оплаты цены квартиры подтверждается распиской, выданной продавцом покупателю.

Заключение Долиной Л.А. и Лурье П.А. договора купли-продажи происходило 20 июня 2024 г. в офисе АО «Альфа-Банк», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 49. В подтверждение факта выдачи из кассы банка 111 000 000 руб. Лурье П.А. предоставлен расходный кассовый ордер, действия кассиров банка по пересчету и выдаче денежных средств фиксировались видеооборудованием.

Во исполнение названного договора купли-продажи 20 июня 2024 г. между АО «Альфа-Банк», Долиной Л.А. и Лурье П.А. заключены договоры о предоставлении в пользование двух индивидуальных банковских сейфов для передачи денежных средств и расписки об их получении продавцом. Плата за пользование индивидуальным банковским сейфом по одному из договоров внесена Лурье П.А., по другому – Долиной Л.А.

20 и 26 июня 2024 г. был осуществлен доступ Долиной Л.А. к индивидуальным банковским сейфам.

20 июня 2024 г. между Лурье П.А. и индивидуальным предпринимателем М [REDACTED] К.Ю. был заключен договор на оказание услуг, в соответствии с которым исполнитель принял на себя обязанности по консультированию, оформлению документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю в уполномоченных регистрирующих органах, для чего Лурье П.А. на имя ряда граждан была оформлена доверенность с соответствующими полномочиями представителей. Долиной Л.А. также была выдана нотариально удостоверенная доверенность, которой она уполномочила тех же лиц зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) переход права собственности по договору купли-продажи спорной квартиры.

Переход права собственности на квартиру по договору зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 24 июня 2024 г.

Согласно переписке в мессенджере между Долиной Л.А. и Лурье П.А., 14 июля 2024 г. Лурье П.А. отправила Долиной Л.А. уведомление, что прием-передачу квартиры планируется произвести 23 июля 2024 г., на что Долина Л.А. ответила, что будет в Москве лишь в конце указанного месяца. 5 и 6 августа 2024 г. Лурье П.А. вновь отправила сообщения Долиной Л.А., которые остались без ответа.

8 августа 2024 г. Лурье П.А. направила Долиной Л.А. требование о передаче квартиры и снятии с регистрационного учета электронным письмом Почтой России и по электронному адресу, указанному Долиной Л.А. в договоре купли-продажи.

3 августа 2024 г. Долина Л.А. обратилась в ОМВД России по району Хамовники г. Москвы с заявлением о совершении в отношении нее преступления. Старшим следователем следственного отдела ОМВД России по району Хамовники г. Москвы было возбуждено уголовное дело в отношении неустановленных лиц по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Из постановления о возбуждении уголовного дела от 3 августа 2024 г. следовало, что неустановленные лица, действуя группой лиц по предварительному сговору, с целью совершения хищения денежных средств Долиной Л.А., находясь в неустановленном следствием месте и в неустановленное время, но не позднее апреля 2024 г., осуществили телефонные звонки и отправку сообщений в мессенджере на абонентский номер телефона Долиной Л.А., представившись сотрудниками правоохранительных органов, Росфинмониторинга, под предлогом предотвращения совершения мнимых мошеннических действий потребовали перевести находящиеся в ее пользовании денежные средства, а в дальнейшем осуществить продажу принадлежавшей ей квартиры, вследствие чего Долина Л.А., следуя инструкциям неустановленных лиц, в период времени с апреля по 25 июля 2024 г. осуществила передачу и перевод денежных средств неустановленным лицам в особо крупном размере.

Постановлением старшего следователя следственного отдела ОМВД России по району Хамовники г. Москвы от 3 августа 2024 г. Долина Л.А. признана потерпевшей по уголовному делу.

Впоследствии дело было передано в специализированный отдел по расследованию преступлений общеуголовной направленности – «дистанционные хищения» СУ УВД по ЦАО ГУ МВД России по г. Москве, установлена причастность к совершению указанного преступления Цырульниковой А.Н.

В ходе производства по уголовному делу Долина Л.А. была допрошена в качестве потерпевшей, пояснила, что под влиянием звонивших и писавших ей лиц, оказывавших на нее психологическое давление, перераставшее в угрозы, она осуществила переводы денежных средств со своего расчетного счета, передала наличные денежные средства

---

неизвестным лицам, а также обратилась в агентство недвижимости для продажи принадлежавшей ей квартиры. Ответившему на телефонный звонок риелтору агентства Whitewill Б [REDACTED] Д.О. на вопрос о причинах продажи она сообщила согласно ранее данным ей со стороны мошенников указаниям, что данная квартира не подходит по размерам, продать квартиру необходимо в самое ближайшее время, а также заявила, что нужно выручить с продажи квартиры 125 000 000 руб. В течение следующих двух недель Б [REDACTED] Д.О. неоднократно приводил потенциальных покупателей на осмотр квартиры, в том числе Лурье П.А., с которой впоследствии были заключены оспариваемые договоры. 26 июня 2024 г. она забрала полученные по договору купли-продажи недвижимого имущества денежные средства в сумме 111 000 000 руб. из индивидуально банковского сейфа и в течение следующего месяца по указаниям мошенников лично и через своего помощника С [REDACTED] Д.В. передала Ц [REDACTED] А.Н. и связанным с ней лицам имеющиеся у нее денежные средства. Продолжая верить указанным лицам, она обратилась в различные банки за кредитованием под залог принадлежащего ей жилого дома, в чем было отказано из-за появившихся публикаций в СМИ. Когда указанные лица перестали ей отвечать в мессенджере, она окончательно убедилась, что это были мошенники, и обратилась с соответствующим заявлением в полицию.

7 ноября 2024 г. между Долиной Л.А. и ООО «Вайтвилл» было заключено соглашение об урегулировании убытков, по условиям которого Долиной Л.А. были возвращены денежные средства в размере 3 146 000 руб. из 4 800 000 руб., переданных Б [REDACTED] Д.О. за оказанные услуги.

В ходе расследования уголовного дела в отношении Долиной Л.А. проведена комплексная амбулаторная судебная психолого-психиатрическая экспертиза, по результатам которой комиссией экспертов психиатрической клинической больницы № 1 им. Н.А. Алексеева Департамента здравоохранения г. Москвы подготовлено заключение от 4 сентября 2024 г. Согласно выводам комиссии экспертов Долина Л.А. каким-либо психическим расстройством в период, предшествовавший совершению в отношении нее противоправных действий, не страдала. В период совершения в отношении Долиной Л.А. противоправных действий, составляющих суть уголовного дела, у нее на фоне имеющихся личностных особенностей отмечалось изменение психического состояния с формированием расстройства приспособительных реакций. Указанное расстройство адаптации в сочетании с выявленными индивидуально-психологическими особенностями, состоянием выраженного

---

эмоционального напряжения в период совершения в отношении нее противоправных действий лишало Долину Л.А. способности к полноценному осмыслению направленности и смысловому содержанию действий неустановленных лиц, прогнозированию возможных последствий своих действий в юридически значимых обстоятельствах, ввиду чего Долина Л.А. не могла понимать характер и значение совершаемых в отношении нее противоправных действий и оказывать сопротивление. Однако с учетом отсутствия в настоящее время выраженных когнитивных и эмоционально-волевых расстройств, психотической симптоматики на фоне ретроспективного осмысления ею произошедших событий и оценки совершенных в отношении нее действий как мошеннических Долина Л.А. может правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать показания в качестве потерпевшей.

Как следует из заключения проведенной в рамках уголовного дела политологической (деструктологической) экспертизы от 13 ноября 2024 г., в отношении Долиной Л.А. имело место психологическое принуждение, происходившее по известной мошеннической схеме. При этом Долина Л.А. не сохраняла возможность руководить своими действиями, так как находилась в нестабильном психоэмоциональном состоянии, не была осведомлена о современных формах мошенничества, а также рядом не оказалось людей, которые могли бы рассмотреть в действиях Долиной Л.А. подверженность влиянию мошенников. Во время мошеннических действий в отношении Долиной Л.А. на нее оказывалось значительное психологическое воздействие. Психическому отклику Долиной Л.А. к мошенническому воздействию способствовал целый ряд психологических особенностей жертвы, а именно: возрастная группа, выраженные ценности безопасности, образ мышления и личностные черты. Долина Л.А. использовалась как инструмент для достижения цели совершения преступления, в том числе для анонимизации деятельности злоумышленников, так как сначала она не подозревала об обмане со стороны злоумышленников, а также находилась под воздействием сильнейших угроз. Долина Л.А. не осознавала свое содействие в совершении преступления. В данном случае Долина Л.А. является жертвой преступления, так как единственным ее мотивом являлось сохранение своей безопасности. Находясь в неконтролируемой стрессовой ситуации, для которой характерны новизна, неизбежность, внезапность, невозможность избавиться самостоятельно, высокая эмоциональная заряженность, невозможность предсказать атаку мошенников, Долина Л.А. руководствовалась главным мотивом – вернуть себе чувство безопасности.

---

В подобном состоянии жертва переживает фрустрацию, что лишает возможности мыслить и действовать рационально.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции в качестве свидетелей были допрошены В [REDACTED] В.В., который, по его словам, являлся другом Лурье П.А., помогал ей с подбором квартир после развода с мужем и вместе с Лурье П.А. осмотрел несколько десятков квартир и впоследствии присутствовал на заключении оспариваемого договора от 20 июня 2024 г., а также Б [REDACTED] Д.О., указавший, что он являлся привлеченным сотрудником в агентстве недвижимости и выставил на продажу спорную квартиру за цену около 130 000 000 руб., то есть по рыночной, по его мнению, цене, а также что у продавца было два единственных пожелания – расчет наличными денежными средствами и снятие с регистрационного учета только после перехода права. Б [REDACTED] Д.О. также присутствовал при заключении основной сделки в АО «Альфа-Банк» (у покупателя был счет в этом банке, а продавец попросила расчет наличными средствами).

Свидетель К [REDACTED] Л.М. пояснила, что является риелтором, на протяжении длительного времени помогала семье Лурье П.А. с продажей недвижимости. Лурье П.А. обратилась к ней 23 мая 2024 г., попросила прочитать договор о задатке в отношении спорной квартиры, пояснив про цену, что квартира требует капитального ремонта, в который необходимо вложить более 40 000 000 руб. К [REDACTED] Л.М. смутила большая сумма задатка, но Лурье П.А. была готова отдать сумму в 1 000 000 руб., свидетель также разъяснила Лурье П.А. порядок включения в договор купли-продажи условий о снятии с регистрационного учета после оплаты по такому договору, рекомендовала расчет производить через аккредитив, а также связывалась с Б [REDACTED] Д.О. для предоставления списка необходимых документов, а после их сбора провела проверку продавца через специализированный сервис (на предмет подлинности паспорта, сведений о долгах у судебных приставов, долгах по налогам, участия в спорах в арбитражном суде, включения в реестр иностранных агентов), в дальнейшем присутствовала при заключении договора 20 июня 2024 г.

Свидетель И [REDACTED] К.А., работающий в компании Whitewill и также присутствовавший при совершении данной сделки, отметил, что стороны прочитали договор, произвели операции по закладыванию денежных средств в ячейку, передали документы регистратору; касса, откуда были выданы деньги, была непосредственно в переговорной комнате; сделка проходила штатно, ничего подозрительного свидетель не заметил.

---

Свидетель С [REDACTED] Д.В. пояснил, что знаком с Долиной Л.А. с 2001 года, является ее помощником, видится практически ежедневно. Заметил, что в период с апреля по август 2024 года Долина Л.А. была напряженной, что-то ее волновало, поведение было необычным. В этот период от Долиной Л.А. поступали странные просьбы о передаче неизвестным ему людям финансов, которые он исполнял. Когда С [REDACTED] Д.В. поинтересовался у Долиной Л.А. о продаже квартиры, поскольку не только он, но и весь дом знал, что объявление о продаже выставлено на платформе «Циан», она сказала, что это секретная информация и что квартиру она не продает, все фиктивно, так надо и это конфиденциальная информация, нельзя, чтобы даже семья об этом знала. Свидетель пояснил, что сопровождал Долину Л.А. в АО «Альфа-Банк», из которого она вернулась с двумя заполненными чемоданами.

При рассмотрении дела судом первой инстанции стороной Лурье П.А. представлен отчет от 20 августа 2024 г. об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], согласно которому рыночная стоимость указанного жилого помещения по состоянию на 20 июня 2024 г. составляла 124 893 000 руб.

Стороной Долиной Л.А. в свою очередь представлено заключение специалиста ООО «Центр по проведению судебных экспертиз и исследований «Судебный эксперт» от 18 февраля 2025 г. по результатам оценочного исследования, согласно которому рыночная стоимость указанного жилого помещения по состоянию на 20 июня 2024 г. составляла 205 559 00 руб.

В ходе предварительного расследования по уголовному делу экспертом ФГБУ «Московская областная лаборатория судебной экспертизы Министерства Юстиции Российской Федерации» проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой, изложенным в заключении от 26 февраля 2025 г., рыночная стоимость квартиры по состоянию на 20 июня 2024 г. составляла 138 033 919 руб.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя исковые требования Долиной Л.А., суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, пришел к выводу о признании предварительного договора купли-продажи недвижимости от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г. недействительными по основаниям статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что Долина Л.А. при совершении указанных сделок действовала под влиянием существенного заблуждения относительно их природы, а именно, полагала,

---

что ее действия осуществляются под контролем сотрудников правоохранительных органов в целях предотвращения совершения преступления против ее имущества и не влекут юридических последствий как для нее, так и для покупателя квартиры, при этом с учетом выводов, содержащихся в заключениях экспертиз от 4 сентября и 13 ноября 2024 г., в силу оказанного на Долину Л.А. значительного психологического воздействия она не могла распознать заблуждение.

При этом все доводы стороны Лурье П.А., в том числе о том, что стороны лично общались во время подписания предварительного договора купли-продажи недвижимости и во время заключения основного договора, что ответчик во время общения с Долиной Л.А. и риелтором Б. Д.О. проверила документы на квартиру, обсуждала условия сделки и сроки, когда истец и члены ее семьи освободят квартиру и снимутся с регистрационного учета, что именно по просьбе истца расчеты по сделке происходили через индивидуальный банковский сейф, а Долина Л.А. действиями и словами подтвердила свое осознанное и добровольное намерение продать жилое помещение, о том, что регистрация Лурье П.А. в качестве индивидуального предпринимателя имела место только в апреле 2024 г. и была связана с необходимостью уплаты налогов на доход, который она в будущем получит от передачи в аренду приобретенного ею в этом же месяце нежилого помещения, были отклонены судом без какой-либо правовой оценки со ссылкой на совершение Долиной Л.А. сделки под влиянием заблуждения.

Оценив доводы стороны Долиной Л.А. о том, что сделки также подлежат признанию недействительными по основаниям, предусмотренным статьей 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку при их совершении Долина Л.А. не имела возможности руководить своими действиями, суд счел, что они правового значения не имеют, вместе с тем в ходе рассмотрения дела установлены обстоятельства для признания сделок недействительными в соответствии с положениями статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суд первой инстанции не нашел оснований для применения двусторонней реституции в части взыскания с Долиной Л.А. в пользу Лурье П.А. денежных средств, составляющих стоимость квартиры со ссылкой на то, что денежные средства за квартиру получены злоумышленниками в результате совершения преступления, обстоятельства их хищения, лица, совершившие хищение полученных за квартиру денежных средств, их размер подлежат установлению в рамках производства по уголовному делу, к таким лицам Лурье П.А. не лишена

---

возможности предъявить требования о возмещении соответствующих убытков. При рассмотрении же настоящего гражданского дела достоверно установить сумму, полученную истцом по оспариваемым сделкам, не представляется возможным. Доказательств, безусловно свидетельствующих о возмездном характере договора купли-продажи не представлено.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Лурье П.А., суд первой инстанции исходил из того, что возврат в собственность Долиной Л.А. спорной квартиры как следствие признания сделок недействительными, в свою очередь, исключает удовлетворение требований Лурье П.А. о прекращении права пользования и выселении Долиной Л.А. и членов ее семьи.

Второй кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Полагая свои права нарушенными, Долина Л.А. обратилась в суд за их защитой с иском, в котором просила признать заключенные между ней и Лурье П.А. предварительный договор и договор купли-продажи квартиры недействительными сделками.

Согласно статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Разъясняя эту правовую норму, Пленум Верховного Суда Российской Федерации указывает, что по смыслу данной статьи 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 (пункт 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»).

В связи с этим в качестве элемента, имеющего ключевое значение для признания того или иного юридически значимого акта сделкой, закон и судебная практика принимают не столько истинную волю лица, составляющую внутреннюю, субъективную сторону, сколько внешнее

проявление воли лица – волеизъявление, непосредственно порождающее определенные гражданско-правовые последствия.

Вопросы об истинной воле лица, о ее отличии от волеизъявления, равно как и о свободном характере ее формирования возникают только в строго определенных законом случаях, являющихся основаниями для признания заключенной лицом сделки недействительной в связи с теми или иными пороками воли или волеизъявления (недееспособность стороны, совершение сделки под влиянием заблуждения, обмана, насилия или угрозы либо неблагоприятных обстоятельств и прочее).

При этом в большинстве приведенных в законе случаев указанные пороки являются основанием не ничтожности, а оспоримости совершенных сделок, то есть эти пороки таковы, что законодатель допускает их оспаривание только ограниченным кругом лиц (стороной такой сделки или иным лицом, поименованным в законе) в исковом порядке в течение ограниченного срока исковой давности (статья 166, пункт 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Более того, в определенных случаях возможность оспаривания таких сделок законодатель связывает с необходимостью оценки поведения другой стороны сделки, допуская признание ее недействительной, только если контрагент знал или должен был знать о порочности (например, пункт 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также позволяет сохранить сделку и даже в исключительных случаях признать ничтожную сделку действительной, если устранение обстоятельств порочности является возможным (пункт 4 статьи 178, пункт 2 статьи 171 и пункт 2 статьи 172 Гражданского кодекса Российской Федерации соответственно).

В настоящем деле Долина Л.А. в качестве оснований исковых требований о признании сделок недействительными изначально ссылалась на совершение их под влиянием заблуждения.

Защиту прав лиц, чья действительная воля при совершении сделки была искажена под влиянием заблуждения, обеспечивает статья 178 Гражданского кодекса Российской Федерации (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2014 г. № 751-О, от 28 февраля 2019 г. № 338-О и др.).

В соответствии с пунктом 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая

ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Таким образом, не всякое заблуждение признается пороком сделки, а лишь существенное, то есть при отсутствии которого сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку вовсе.

Раскрывая понятие существенности заблуждения, законодатель в пункте 2 данной статьи приводит неисчерпывающий (открытый) перечень обстоятельств, заблуждение относительно которых полагает существенным, заслуживающим при наличии прочих предпосылок являться основанием для признания сделки оспоримой (недействительной), а в пункте 3 статьи устанавливает, что заблуждение относительно мотивов сделки (обстоятельств, характеризующих ее основной мотив) таким основанием не считает.

Конституционный Суд Российской Федерации в названных выше определениях именует эти положения Гражданского кодекса Российской Федерации ориентирами, которым должны следовать суды при определении того, являлось ли заблуждение, под влиянием которого была совершена сделка, настолько существенным, чтобы его рассматривать в качестве основания для признания сделки недействительной.

Вопрос о том, является ли заблуждение существенным, подлежит исследованию в каждом конкретном деле.

При этом оценке со стороны судов подлежит также то обстоятельство, проявил ли истец требовавшуюся в таких обстоятельствах осмотрительность при совершении оспариваемой им сделки.

Заблуждение относительно правовых последствий сделки, наравне с заблуждением относительно ее мотивов, не является основанием для признания ее недействительной по статье 178 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем выводы, изложенные в обжалуемых судебных постановлениях, приведенным требованиям закона не соответствуют.

Суд первой инстанции, допустив ошибку в толковании положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применил пункт 3 указанной статьи, исключавший в настоящем деле признание оспариваемых истцом сделок недействительными.

Заблуждение Долиной Л.А. относительно мотивов (обстоятельств, характеризующих основной мотив сделки), полагавшей, что она заключает оспариваемые договоры для пресечения совершаемых в отношении нее мошеннических действий, равно как и ее заблуждение относительно последствий, то есть в том, что совершенная сделка будет аннулирована, а

---

право собственности на квартиру будет ей возвращено, в данном случае основанием для признания совершенной ею сделки купли-продажи недействительной являться не может.

Из доводов искового заявления, представленных в материалы дела протоколов допроса Долиной Л.А. как потерпевшей по уголовному делу прямо следовало, что истец желала совершить именно оспариваемую ею сделку купли-продажи недвижимости и наступления соответствующих правовых последствий, которые вместе с тем, по ее мнению, должны были быть впоследствии аннулированы.

Суждение суда о заблуждении Долиной Л.А. относительно природы совершенных ею сделок было сделано без учета особенностей оспариваемого истцом вида сделки – купли-продажи недвижимости, сущность которого и порождаемых им гражданско-правовых последствий (переход права собственности на недвижимое имущество) является общеизвестной.

При этом понижение стандарта понимания природы сделки купли-продажи, в том числе с учетом субъективного критерия, не могло бы являться в рассматриваемом случае разумным. Как следует из материалов дела и не оспаривалось сторонами при разрешении спора, истец зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя, на протяжении жизни ей с учетом объективной потребности в юридическом оформлении творческой деятельности, несомненно, приходилось заключать множество договоров и контрактов. В таких условиях любое лицо, обладающее сходным с истцом уровнем познаний и опыта, проявляя должную степень осмотрительности и заботливости, ожидаемую от данного участника гражданского оборота при вступлении в правоотношения, объективно должно было осознавать наличие правовых последствий у каждой совершаемой им сделки как юридического акта.

Дееспособный гражданин должен в первую очередь самостоятельно отвечать за последствия своего поведения, что следует в том числе из смысла положений закона, закрепляющих основные начала гражданского законодательства (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Изложенное исключало возможность удовлетворения исковых требований Долиной Л.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным отметить также следующее.

Другими данными законодателями ориентирами разрешения вопроса о наличии оснований для оспаривания сделки в соответствии с положениями

---

статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации являются закрепленные в ее пункте 5 условия распознаваемости такого заблуждения и учета поведения (добросовестности) другой стороны сделки.

Согласно данной норме суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Указанное положение имеет существенное значение для применения статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, которое нельзя недооценивать – оспаривание сделок по мотивам заблуждения создает серьезные риски для другой стороны, которая могла положиться на факт совершения сделки, в том числе осуществить в связи с ее исполнением определенные инвестиции.

Признание сделки недействительной создает угрозу для стабильности гражданского оборота, способно подорвать доверие к сделке и повлиять на нормальную практику рыночного контрактирования.

Исходя из положений названной статьи и в ее взаимосвязи с основными положениями гражданского законодательства, оспаривание сделки при безупречном поведении (объективной и субъективной добросовестности) по общему правилу по мотиву заблуждения не допускается.

Указание же в данной норме на право, а не обязанность суда принять во внимание наличие возможности у добросовестного контрагента распознать заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, призвано предоставить суду возможность учета особых обстоятельств в рамках конкретного гражданского дела, таких как: наличие обоюдной ошибки, пусть невиновное но введение в заблуждение истца непосредственно действиями контрагента и прочее.

Кроме того, при разрешении споров, подобных рассматриваемому, об оспаривании сделок, совершенных гражданином под влиянием заблуждения, сформированного третьими лицами при совершении в отношении такого гражданина имущественного преступления, предоставлять другой стороне сделки меньший объем защиты, чем предоставлено законом контрагенту при оспаривании договора по мотивам ее заключения под влиянием обмана (абзац третий пункта 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которого сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что

---

другая сторона знала или должны была знать об обмане), являлось бы неверным.

При рассмотрении настоящего дела недобросовестного поведения Лурье П.А. при заключении оспариваемых сделок судами установлено не было.

Таким образом, отказ суда при разрешении иска гражданина о признании сделки, совершенной им под влиянием заблуждения, даже в случае, если судом будет установлено, что такое заблуждение являлось существенным, от исследования и оценки поведения (добросовестности) другой стороны при совершении этой сделки недопустим.

Равным образом в силу положений статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации является недопустимым, даже при наличии всех условий, позволяющих истцу оспорить сделку как совершенную под влиянием существенного заблуждения, неприменение судом двусторонней реституции (если стороны успели осуществить взаимные предоставления), поскольку суд вправе не применять последствия недействительности сделки лишь в строго определенных законом случаях, к которым удовлетворение иска в соответствии с положениями статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации не относится.

Изложенное было неправомерно проигнорировано судами при разрешении исковых требований Долиной Л.А.

Другим пороком воли закон определяет совершение сделки гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими (статья 177 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Сами по себе положения данной статьи не требуют учета добросовестности контрагента, на что особенно обращала внимание сторона Долиной Л.А. при дополнении оснований заявленных по делу требований.

Так, для признания сделки, совершенной гражданином, недействительной по правилам пункта 1 указанной статьи этому гражданину (либо иному лицу, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки) необходимо доказать только то, что в момент ее совершения он находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Бремя доказывания соответствующих обстоятельств, однако, в соответствии с общими правилами доказывания в гражданском процессе возлагается на истца (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом особенным средством доказывания в таких делах выступает заключение судебной экспертизы.

---

Для разрешения вопроса о фактической способности лица в определенный момент (при совершении юридически значимого действия) понимать значение своих действий и руководить ими, по общему правилу 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, являются назначение и проведение судебной экспертизы с привлечением экспертов в соответствующих областях.

Вместе с тем в силу части 2 статьи 67, части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, что также нашло свое отражение в разъяснениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации (пункт 7 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»), никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы, и даже такое особенное доказательство как заключение, исходящее от лица, обладающего специальными знаниями в определенной области, не является исключительным и обязательным для суда средством доказывания, оно подлежит оценке в совокупности со всеми другими доказательствами по делу.

Более того, реализация правомочия суда по назначению экспертизы по делу не может рассматриваться обособленно от общего принципа осуществления правосудия на основе состязательности и равноправия сторон, закрепленного частью 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьей 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел, однако, безусловно, сохраняет независимость, объективность и беспристрастность (часть 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В свою очередь лица, участвующие в деле, также должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами и в то же время при неисполнении (игнорировании) своих процессуальных обязанностей быть готовыми к наступлению последствий,

---

предусмотренных законодательством о гражданском судопроизводстве, как это следует из частей 1 и 2 статьи 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемом деле суд первой инстанции в полной мере исполнил возложенные на него процессуальным законодательством обязанности по созданию условий для установления фактических обстоятельств и оказанию содействия стороне истца, настаивавшей на удовлетворении исковых требований на основании статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, в реализации ее прав, не нарушив принцип равноправия и состязательности сторон спора.

6 февраля 2025 г. в приемную Хамовнического районного суда г. Москвы поступили письменные пояснения по делу от истца Долиной Л.А., подписанные ее представителем, по тексту которых автор наряду с положениями иных статей Гражданского кодекса Российской Федерации ссылался и на названную норму.

В судебном заседании суда первой инстанции 11 февраля 2025 г. председательствующий судья уточнил у представителя Долиной Л.А., хочет ли он дополнить или изменить основания иска. На объяснения представителя истца о его представлениях об основаниях иска суд разъяснил, что является правовыми, а что – фактическими основаниями иска, а также взаимосвязь последних с предметом доказывания и необходимостью использования определенных средств доказывания, которые могут быть получены только экспертным путем. Представитель Долиной Л.А. сообщил, что сторона истца не видит необходимости в экспертизе.

24 февраля 2025 г. представителем Долиной Л.А. было подано соответствующее заявление о дополнении иска, уточненное исковое заявление было принято судом к производству в судебном заседании в этот же день, также было обращено внимание сторон, что в связи с изменением предмета доказывания может стоять вопрос о проведении по делу судебной экспертизы.

В судебном заседании 6 марта 2025 г. председательствующий судья вновь разъяснил стороне Долиной Л.А., что обстоятельства нахождения истца в момент совершения сделок в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, требуют подтверждения специальными средствами доказывания, привлечения лица, обладающего специальными познаниями, и уточнил, будет ли сторона заявлять соответствующее ходатайство. Представитель Долиной Л.А. пояснил, что сторона истца такое ходатайство не заявляет, заключения

экспертиз, проведенных в рамках дела, полагает достаточными, соответствующая экспертиза по установлению, могла ли Долина Л.А. в тот период отдавать отчет своим действиям, является ретроспективной, то есть не требует изучения каких-то обстоятельств в настоящий момент, в связи с чем сторона полагает, что необходимости в заявлении такого ходатайства нет. Председательствующий судья разъяснил представителю Долиной Л.А. положения статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также то, что в проведенной в рамках уголовного дела экспертизе вопросы, которые направлены на установление обстоятельств в гражданском деле, не ставились, вместе с тем обязанность доказать факт нахождения Долиной Л.А. в момент совершения сделок в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, лежит именно на ней как на истце и в случае ее неисполнения сторона несет соответствующие ответственность и последствия.

27 марта 2025 г. в приемную Хамовнического районного суда г. Москвы представителем Долиной Л.А. было подано ходатайство о назначении по делу судебной психолого-психиатрической экспертизы.

Вместе с тем в судебном заседании 28 марта 2025 г. представитель Долиной Л.А. сообщил суду, что не поддерживает данное заявление, поскольку его доверитель изменила свою позицию, в связи с чем ходатайство было оставлено судом первой инстанции без рассмотрения.

При этом необходимо отметить, что несмотря на то, что суд неоднократно указывал представителям Долиной Л.А., что ее явка в судебное заседание и дача ею пояснений могли способствовать всестороннему рассмотрению дела (но суд не вправе принуждать сторону к этому), откладывал рассмотрение дела, явка Долиной Л.А. обеспечена не была.

В то же время в отсутствие воли лица на исследование его психического состояния в момент совершения им сделки, то есть согласия быть подэкспертным в рамках производства соответствующей экспертизы, назначение и проведение экспертизы в целом является невозможным.

Представленное же 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 обстоятельства нахождения Долиной Л.А. в момент совершения оспариваемых ею сделок (предварительного договора от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г.) в таком состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими,

---

поскольку, как непосредственно следует из поставленных на разрешение судебной психолого-психиатрической экспертизы вопросов и ее выводов, предметом исследования являлась способность Долиной Л.А. понимать характер и значение совершаемых в отношении нее противоправных действий, а также ее способность правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать показания в качестве потерпевшей; политологическая (деструктологическая) экспертиза и вовсе была проведена в отношении примененных неустановленными лицами методов (способов) воздействия на Долину Л.А. и ее психологического отклика.

При таких обстоятельствах оснований для признания оспариваемых Долиной Л.А. сделок недействительными применительно к положениям статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации у судов действительно не имелось.

Вместе с тем, поскольку при применении и толковании положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации судами нижестоящих инстанций было допущено существенное нарушение норм права, которое повлияло на исход дела и без устранения которого невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Лурье П.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. подлежат отмене.

Отменяя решение суда первой инстанции в полном объеме, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации исходит из того, что отказ в удовлетворении исковых требований Лурье П.А. к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице ее законного представителя Долиной А.А. был обусловлен лишь выводом суда о признании оспариваемых сделок недействительными и применении последствий недействительности в виде возвращения права на квартиру продавцу, что исключает саму возможность существования данной части судебного акта при отмене решения по иску Долиной Л.А.

Поскольку все необходимые юридически значимые обстоятельства дела по иску Долиной Л.А. установлены, а судами допущена ошибка в толковании и применении норм материального права, Судебная коллегия полагает возможным в части исковых требований Долиной Л.А. к

---

Лурье П.А. о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г., прекращении и признании права собственности, не передавая дело на новое рассмотрение, разрешить вопрос по существу и принять новое решение об отказе в их удовлетворении.

В части же исковых требований Лурье П.А. к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице законного представителя Долиной А.А. о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения Судебная коллегия полагает, с учетом обязательности соблюдения конституционно-гарантированного права участников судебного разбирательства, в том числе несовершеннолетнего лица, на жилище (статья 40 Конституции Российской Федерации), направить дело на новое рассмотрение.

Принимая во внимание полномочия суда апелляционной инстанции, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) и баланса интереса сторон, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Московский городской суд.

Поскольку в силу абзаца второй части 1 статьи 327 Гражданского кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса, при новом рассмотрении дела Московскому городскому суду, с учетом отмены решения суда первой инстанции Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, следует принять новое решение и разрешить исковые требования Лурье П.А. к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице ее законного представителя Долиной А.А. в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

**определила:**

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским

делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. отменить.

Принять по делу в части исковых требований Долиной Ларисы Александровны к Лурье Полине Александровне о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г. недействительными, прекращении и признании права собственности новое решение, которым в иске Долиной Ларисы Александровны отказать.

Дело в части исковых требований Лурье Полины Александровны к Долиной Ларисе Александровне, Долиной Ангелине Анатольевне и Долиной А [REDACTED]; И [REDACTED] в лице законного представителя Долиной Ангелины Анатольевны о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Московский городской суд.

Председательствующий

Судьи

