

Попкова Анастасия Ивановна, Студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, Доцент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ОСПАРИВАНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ: ОСНОВАНИЯ И ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются основания для оспаривания сделок с жилыми помещениями в соответствии с действующим российским законодательством, анализируются правовые последствия признания таких сделок недействительными. Особое внимание уделено разграничению ничтожных и оспоримых сделок, а также особенностям доказывания в судебных спорах.

Ключевые слова: Оспаривание сделок, жилые помещения, недействительность сделок, ничтожные сделки, оспоримые сделки, последствия недействительности, судебная практика.

Сделки с жилыми помещениями занимают особое место в гражданском обороте, поскольку затрагивают фундаментальное право человека на жилище, гарантированное Конституцией Российской Федерации, а также имеют высокую экономическую ценность. Оспаривание таких сделок – распространённый вид гражданско-правовых споров, порождающий множество практических проблем: от сложностей доказывания оснований недействительности до неоднозначного применения последствий недействительности.

Основополагающим для понимания правовой природы недействительных сделок является их деление на ничтожные и оспоримые, закрепленное в п.1 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п.1 ст 166 ГК РФ, недействительность ничтожной сделки наступает в момент ее заключения и не требует подтверждения судом. В отличие от нее, оспаривая сделка признаются действительной и влечет правовые последствия до тех пор, пока суд не вынесет решение о ее аннулировании, которое вступит в законную силу [1, ст. 166].

Профессор Е.А. Суханов подчеркивает, что деление сделок на ничтожные и оспоримые имеет не только процессуальное, но и материально-правовое значение: ничтожная сделка недействительна в силу закона независимо от судебного акта, поэтому любой участник оборота вправе не считаться с ней, тогда как оспоримая сделка до момента ее признания судом недействительной порождает все ожидаемые последствия. По мнению ученого, именно это разграничение обеспечивает стабильность гражданского оборота, поскольку не позволяет произвольно игнорировать сделки, которые лишь потенциально могут быть оспорены [2, с. 234-236].

Таким образом, проведенное разграничение ничтожных и оспоримых сделок имеет не только доктринальную ценность, но и прикладное значение, поскольку напрямую влияет на следующие правовые аспекты:

Во-первых, на круг лиц, наделенных правом на обращение в суд. По общему правилу, заявить требование о недействительности ничтожной сделки и о применении вытекающих из этого последствий может любое лицо, имеющее охраняемый законом интерес [1, ст. 166]. В



противоположность этому, оспоримая сделка может быть признана недействительной исключительно по иску того лица, которое прямо названо в законе в качестве управомоченного на такое оспаривание.

Во-вторых исчисление сроков давности по недействительным сделкам. Пункт 1 статьи 181 ГК РФ закрепляет трёхлетний период для предъявления требований, связанных с последствиями недействительности ничтожных сделок. Течение этого срока начинается с момента, когда исполнение по такой сделке фактически стартовало. Для оспоримых сделок законодатель в пункте 2 той же статьи установил более короткий - годичный срок. Он начинает течь после того, как отпало насилие или угроза, под влиянием которых была заключена сделка, либо с момента, когда заинтересованное лицо получило реальную возможность узнать об обстоятельствах, служащих основанием для оспаривания [1, ст. 181]

Наиболее трудные для судебного разрешения являются споры, возникающие в связи с применением статьи 177 ГК РФ (ситуации, когда гражданин в момент подписания договора не отдавал отчёта своим действиям и не мог ими управлять), а также статьи 178 ГК РФ (случаи, когда сторона действовала под влиянием глубокого заблуждения), традиционно считаются одними из самых сложных в судебной практике.

Если сделка оформляется лишь для видимости, без истинного намерения породить те юридические эффекты, которые следуют из её содержания, она признается мнимой. Притворная сделка, напротив, совершается с целью завуалировать другое соглашение (зачастую на иных условиях), а не достичь тех результатов, которые прямо прописаны в её тексте.

Верховный Суд РФ в 2025 году разъяснил, что сделки могут быть признаны мнимыми даже в тех случаях, когда истец изначально не указывал в иске все возможные обстоятельства, что позволяет суду выйти за пределы первоначальных исковых требований при установлении признаков мнимости [3].

Дополнительными основаниями для оспаривания сделок с жилыми помещениями выступают:

- нарушение прав несовершеннолетних при приватизации жилья;
- нарушение прав лиц, временно выписанных из квартиры;
- отсутствие необходимого согласия супруга на совершение сделки с совместно нажитым имуществом (пункт 2 статьи 35 Семейного кодекса РФ);
- несоблюдение обязательной нотариальной формы сделки в установленных законом случаях;
- отсутствие государственной регистрации перехода права собственности, если такая регистрация является обязательным элементом юридического состава сделки.

Основным правовым последствием недействительности сделки является реституция - возвращение сторон в первоначальное положение. В соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возврата в натуре - возместить его стоимость в деньгах [1, ст. 167].

В доктрине гражданского права сформировались различные подходы к пониманию механизма реституции. К.И. Скловский отмечает, что по поводу переданной по договору вещи возникает отношение, при котором вещь возвращается стороне, передавшей ее, в любом случае, если она сохранилась у другой стороны. Согласно позиции К.И. Скловского, возврат права собственности к продавцу происходит не автоматически в момент наступления отменительного условия, а лишь тогда, когда имущество фактически передается обратно во исполнение обязательства, возникшего из расторгнутого договора (то есть при одновременном возврате вещи и уплаченной за нее суммы). Ученый обосновывает, что отменительное условие само по себе не порождает вещно-правовых последствий: покупатель



становится собственником вне зависимости от наличия такого условия в договоре. В случае, если продавец реализует свое право, предусмотренное отменительным условием, его требование к покупателю, у которого вещь оказалась без законного основания, должно квалифицироваться как обязательственно-правовое (из договора или кондикции), а не как виндикационный иск собственника [4, с. 367-368].

Конкурирующая точка зрения. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, напротив, полагают, что при недействительности сделки право собственности на индивидуально-определенную вещь возвращается к передавшему ее лицу автоматически в силу закона (прямого указания статьи 167 ГК РФ), а реституция представляет собой не основание перехода права, а лишь форму исполнения возникшего из закона обязательства вернуть имущество. По их мнению, именно автоматический возврат права собственности обеспечивает наиболее полную защиту потерпевшей стороны, не ставя ее в зависимость от добросовестности контрагента при фактической передаче вещи [5, с. 789-791].

Показательным примером сложности доказывания по делам об оспаривании сделок с жилыми помещениями является дело народной артистки России Ларисы Долиной.

Верховный Суд РФ отменил решения нижестоящих судов по делу Ларисы Долиной, признавших недействительной продажу её квартиры за 112 млн рублей под влиянием мошенников. Суд указал, что заблуждение продавца относительно мотивов и последствий сделки не является существенным по ст. 178 ГК РФ, а бремя доказывания неспособности понимать свои действия (ст. 177 ГК РФ) лежит на истце и требует экспертизы. В итоге право собственности осталось за добросовестным покупателем Полиной Лурье [6]

После вынесения определения Верховного Суда произошёл всплеск судебных исков от продавцов квартир, отменявших сделки со ссылкой на то, что они стали жертвами мошенников. Эта тенденция получила название «схема Долиной» [7, с. 17-20].

В Росреестре пояснили, что глобально менять гражданское законодательство не требуется – действующие нормы в достаточной мере защищают жилищные права россиян. Если какие-либо законодательные изменения и нужны, то лишь минимальные, например, определение порядка исполнения реституции, при котором квартира не может возвращаться, если не возвращены деньги [8, с. 5-11].

Оспаривание сделок с жилыми помещениями многоаспектный процесс, требующий тщательного анализа правовых норм, обстоятельств дела и судебной практики. Ключевыми факторами успеха являются надлежащее доказывание оснований недействительности сделки и соблюдение процессуальных сроков. При этом суд стремится балансировать между защитой прав участников оборота и стабильностью гражданского оборота.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Суханов Е. А. Гражданское право: учебник: в 4 т. / Е. А. Суханов. – Москва: Статут, 2019. – Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. – 576 с.

3. Расторжение мнимой или притворной сделки с недвижимостью: как восстановить свои права // Администрация Чуноярского сельсовета. – 2026. – 7 февр. – URL: <https://xn----8sbmbabgov9a2f.xn--p1ai/sudy/rastorzhenie-mnimoj-ili-pritvornoj-sdelki-s-nedvizhimostyu-kak-vosstanovit-svoi-prava>

4. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учебно-практическое пособие / К. И. Скловский. – Москва: Дело, 1999. – 512 с.



5. Брагинский М. И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Москва: Статут, 2020. – 848 с.

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2025 г. № 5-КГ25-174-К2 [Электронный ресурс] // Верховный Суд Российской Федерации. – URL: https://vsrf.ru/lk/practice/stor_pdf/2508866

7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.12.2025 № 5-КГ25-174-К2 // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/>

8. В Росреестре пояснили, нужно ли менять законы из-за «эффекта Долиной» // РБК. – 2025. – 26 дек. – URL: <https://rbcrealty.ru/news/694ea82e9a794762e84c55da>.

