

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Якутск

01 октября 2025 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) в составе председательствующего судьи Удаловой Л.В., судей Кузьминой М.А., Матвеевой М.К. при секретаре Ребровой М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кириллиной И.И. к Аргуновой О.В., публичному акционерному обществу «Банк ВТБ» о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения

по апелляционным жалобам ответчика Аргуновой О.В., ответчика публичного акционерного общества «Банк ВТБ» на решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16 апреля 2024 года,

по апелляционному представлению прокурора, апелляционной жалобе истца Кириллиной И.И. на дополнительное решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 19 ноября 2024 года.

Заслушав доклад судьи Кузьминой М.А., пояснения истца Кириллиной И.И. и ее представителя Ким Ю.А., ответчика Аргуновой О.В. и ее представителя Чернышовой О.В., прокурора Колесовой М.В., судебная коллегия

установила:

Кириллина И.И. обратилась в суд вышеуказанным иском, в обоснование своих требований ссылаясь на то, что 11 сентября 2023 года заключила с Аргуновой О.В. договор купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: ...., однако в момент заключения агентского договора от 26 августа 2023 года и в момент заключения указанного договора купли-продажи не была способна понимать значение своих действий и руководить ими. Причиной указаны преклонный возраст истца и введение ее в заблуждение третьими лицами, являющимися обвиняемыми по уголовному делу по признакам состава преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, она была вынуждена заключить договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях. Ссылаясь на статьи 177, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, просила признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ...., обязать Аргунову О.В. возвратить в собственность истца спорную квартиру и признать за истцом право собственности на квартиру.

Решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16 апреля 2024 года исковые требования удовлетворены, договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, заключенный 11 сентября 2023 года Кириллиной И.И. и Аргуновой О.В. в отношении квартиры, расположенной по адресу: ...., признан недействительным. Применены последствия недействительности сделки в виде возврата

квартиры, расположенной по адресу: ...., Кириллиной И.И. Указано, что данное решение является основанием исключения записи из Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности Аргуновой О.В. на названную квартиру и для регистрации права собственности на вышеуказанный объект недвижимости за Кириллиной И.И.

Не согласившись с решением суда, ответчик Аргунова О.В. обратилась с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить и вынести новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. В обоснование жалобы указывает на нарушения, допущенные при производстве судебной психиатрической экспертизы, в связи с чем экспертное заключение № ..., положенное в основу решения суда, является порочным и не соответствующим требованиям допустимости. Также указывает, что при рассмотрении дела суду необходимо было руководствоваться положениями статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, между тем причастность Аргуновой О.В., риелторов, сотрудников публичного акционерного общества (далее – ПАО) «Банк ВТБ» к обману Кириллиной И.И. судом не установлена, следовательно, оснований для признания сделки недействительной не имеется. В настоящее время приговор по уголовному делу еще не вынесен, имеющиеся материалы уголовного дела не обладают преюдициальной силой. Действия ответчика по снятию с регистрационного учета по месту жительства после ее обращения в полицию свидетельствуют о добровольности сделки и о понимании своих действий, данному обстоятельству судом оценка не дана. Принятое решение нарушает права Аргуновой О.В., в отношении которой правила о применении двусторонней реституции не применены, в первоначальное положение восстановлена только Кириллина И.И., судом первой инстанции не дана оценка использованию Аргуновой О.В. при приобретении квартиры средств материнского капитала и кредитных средств.

ПАО «Банк ВТБ» также не согласилось с решением суда, представитель данного ответчика по доверенности Соловьева Е.А. обратилась с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. В обоснование жалобы указывает, что денежные средства в размере ..... рублей по договору купли-продажи были получены Кириллиной И.И., которая самостоятельно распорядилась ими по своему усмотрению. При вынесении решения суд первой инстанции не произвел надлежащей оценки проведенной судебной психолого-психиатрической экспертизы в отношении истца Кириллиной И.И в совокупности со всеми обстоятельствами дела. Суд, признавая недействительным оспариваемый договор купли-продажи и возвращая квартиру истцу, не разрешил вопрос о возмещении Аргуновой О.В. понесенных расходов на покупку квартиры, не разрешил вопрос о сохранении залога, тем самым нарушил предусмотренное пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации право ответчика на возврат исполненного по недействительной сделке.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 17 июля 2024 года данное дело возвращено в суд первой инстанции для выполнения требований статьи 201 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Дополнительным решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 19 ноября 2024 года в удовлетворении иска Кириллиной И.И. к Аргуновой О.В., ПАО «Банк ВТБ» о применении последствий недействительности сделки отказано.

С данным дополнительным решением суда не согласился прокурор и обратился в суд с апелляционным представлением, в котором просит его отменить, применить последствия недействительности сделки. Доводы представления мотивированы тем, что судом не учтено, что в соответствии с условиями оспариваемого договора купли-продажи покупателем Аргуновой О.В. из личных средств передано продавцу Кириллиной И.И. в качестве задатка ..... рублей. Также судом не учтено, что в целях восстановления нарушенного права добросовестного приобретателя недвижимого имущества, у которого изъято в том числе жилое помещение, Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрен институт компенсации утраченного имущества за счет средств бюджета Российской Федерации.

С дополнительным решением суда также не согласилась истец Кириллина И.И., представитель которой по доверенности Ким Ю.А. обратился с апелляционной жалобой, просит дополнительное решение суда отменить, применить последствия недействительности сделки, при этом доводы данной жалобы аналогичны апелляционному представлению прокурора.

В судебном заседании истец Кириллина И.И. и ее представитель Ким Ю.А. поддержали доводы своей апелляционной жалобы, с апелляционной жалобой ответчиков не согласились, просили решение суда от 16 апреля 2024 года оставить без изменения, а дополнительное решение суда от 19 ноября 2024 года отменить и применить последствия недействительности сделки в виде возврата истцу ее квартиры.

Ответчик Аргунова О.В. и ее представитель Чернышова О.В. в судебном заседании поддержали доводы своей апелляционной жалобы, с апелляционной жалобой истца и с апелляционным представлением прокурора не согласились, просили решение суда от 16 апреля 2024 года отменить и в удовлетворении иска отказать.

Прокурор Колесова М.В. в судебном заседании доводы апелляционного представления поддержала, просила его удовлетворить, решение суда от 16 апреля 2024 года оставить без изменения, а дополнительное решение суда от 19 ноября 2024 года отменить и применить последствия недействительности сделки в виде возврата истцу ее квартиры.

Представитель ответчика ПАО «Банк ВТБ», представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно спора, общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Агентство недвижимости Панорама», извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, ходатайств не направлено, о причинах неявки не сообщено.

Информация о дате, времени и месте рассмотрения дела своевременно в установленном статьями 14, 15 Федерального закона от 22 декабря 2008 года №262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» порядке размещена на сайте Верховного Суда Республики Саха (Якутия) ([vs.jak.sudrf.ru](http://vs.jak.sudrf.ru) раздел «Судебное делопроизводство»).

С учетом надлежащего извещения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьями 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия признала возможным провести судебное заседание при вышеуказанной явке. Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения сторон, прокурора, судебная коллегия приходит к следующему.

По смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года №16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

В соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции в пределах доводов жалобы.

В соответствии с частью 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Кириллиной И.И. на праве собственности принадлежало жилое помещение с кадастровым № ..., общей площадью 47 кв.м, расположенное по адресу: .....

26 августа 2023 года Кириллина И.И., принципал, заключила с ООО «Агентство недвижимости «Панорама» в лице генерального директора Н., агентом, агентский договор, по условиям которого принципал поручает агенту действовать от имени и за счет принципала с целью продать квартиру, расположенную по адресу: .....

29 августа 2023 года между Кириллиной И.И., продавцом, и Аргуновой О.В., покупателем, заключен предварительный договор купли-продажи квартиры с кадастровым № ..., общей площадью 47 кв.м, расположенной по адресу: ..... Согласно пункту 2.1 договора объект недвижимости оценен сторонами и продается за ..... рублей.

11 сентября 2023 года между Кириллиной И.И., продавцом, и Аргуновой О.В., покупателем, заключен договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: .....

Пунктом 1.4 договора цена объекта недвижимости установлена в размере ..... рублей. Приобретение покупателем Аргуновой О.В. квартиры производится за счет собственных средств, средств материнского (семейного) капитала и с использованием денежных средств, предоставляемых ПАО «Банк ВТБ» согласно кредитному договору от 11 сентября 2023 года № ..., с нахождением объекта в ипотеке в силу закона у кредитора (пункт 1.1 договора).

Согласно расписке от 11 сентября 2023 года Кириллина И.И. в качестве первоначального взноса получила от Аргуновой О.В. денежные средства в размере ..... рублей. Согласно условиям договора купли-продажи остальная сумма денежных средств перечисляется в адрес продавца.

Денежные средства по сделке были перечислены истцу, была произведена государственная регистрация перехода права собственности на ответчика Аргунову О.В. с установлением ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Банк ВТБ», указанные обстоятельства сторонами подтверждены, не оспаривались.

Право собственности Аргуновой О.В. на спорное жилое помещение зарегистрировано 12 сентября 2023 года, также зарегистрировано обременение объекта недвижимого имущества в виде ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Банк ВТБ».

Истец Кириллина И.И. снята с регистрационного учета по месту жительства по адресу спорного жилого помещения с 12 октября 2023 года.

27 сентября 2023 года по заявлению Кириллиной И.И. возбуждено уголовное дело № ... по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Как следует из данного постановления, в период времени с 16 августа 2023 года до 16 часов 47 минут 26 сентября 2023 года неустановленное лицо, находясь в неустановленном месте, действуя умышленно, из корыстных побуждений, через мессенджер «WhatsApp» с номеров телефона № ..., № ..., № ..., представившись сотрудником полиции Министерства внутренних дел России и сотрудником банка, путем обмана введя в заблуждение, убедило Кириллину И.И. перевести на банковские счета публичного акционерного общества «\*\*\*\*\*», акционерного общества «\*\*\*\*\*», а также на банковские карты неустановленных банков денежные средства на общую сумму ..... рублей, причинив тем самым Кириллиной И.И. материальный ущерб в особо крупном размере.

Постановлением от 27 сентября 2023 года Кириллина И.И. признана потерпевшей по уголовному делу № ....

По сведениям государственного бюджетного учреждения Республики Саха (Якутия) «Якутский республиканский наркологический диспансер» от 07 ноября 2023 года Кириллина И.И. на диспансерном наблюдении в учреждении не состоит. По сведениям государственного бюджетного учреждения Республики Саха (Якутия) «Якутский республиканский психоневрологический диспансер» от 08 ноября 2023 года Кириллина И.И. на диспансерном наблюдении у психиатров в учреждении не состоит.

На основании постановления следователя в рамках предварительного следствия по уголовному делу по итогам первичной амбулаторной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы подготовлено заключение комиссии экспертов государственного бюджетного учреждения «Якутский республиканский психоневрологический диспансер» от 10 ноября 2023 года № ..., в соответствии с которым Кириллина И.И. как на период совершения в отношении нее противоправных действий, так и в период проведения данной экспертизы каким-либо психическим расстройством не страдает. Вместе с тем в период совершения в отношении Кириллиной И.И. противоправных действий ввиду индивидуальных особенностей последней эти противоправные действия обусловили у нее рост эмоционального напряжения, способствовали снижению ее критических и прогностических способностей и оказали существенное влияние на ее сознание и поведение. Психическое состояние Кириллиной И.И. в период в период совершения в отношении нее противоправных действий характеризовалось преобладанием выраженного эмоционального напряжения (с доминированием эмоций страха и тревоги, на

фоне общей растерянности), что лишало ее способности на тот период критически оценивать происходящее, а также понимать характер и значение совершаемых в отношении нее противоправных действий, она находилась в беспомощном состоянии.

Определением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16 февраля 2024 года по данному гражданскому делу была назначена судебная психолого-психиатрическая экспертиза, проведение которой поручено государственному бюджетному учреждению Республики Саха (Якутия) «Якутский республиканский психоневрологический диспансер». Согласно заключению судебно-психиатрической комиссии экспертов государственного бюджетного учреждения Республики Саха (Якутия) «Якутский республиканский психоневрологический диспансер» от 11 марта 2024 года № ... при проведении экспертизы использованы методы психиатрического исследования (изучения анамнеза, описания психического состояния) в сочетании с анализом данных соматического, неврологического и психического состояния Кириллиной И.И. Комиссия пришла к заключению, что психическое состояние Кириллиной И.И. в период с 16 августа 2023 года по 28 сентября 2023 года характеризовалось преобладанием выраженного эмоционального напряжения с доминированием эмоций страха, тревоги, растерянности, которое не носило болезненного характера (каким-либо психическим расстройством не страдала), а его развитие было обусловлено индивидуально-психологическими особенностями, возрастом, социальным положением, в сочетании с действиями неустановленных лиц, в условиях субъективно сложной ситуации (перспектива лишиться денежных сбережений и собственного жилья), приемами психологического манипулирования, в результате которых у Кириллиной И.И. была нарушена способность понимания существа совершаемых ею сделок, вследствие ошибочного восприятия, действий иных лиц в ее отношении и оценки создавшейся ситуации, неадекватных представлений о существе подписываемых ею договоров. Таким образом, Кириллина И.И. была лишена способности понимать направленность и смысловое содержание действий неустановленных лиц в юридически значимой ситуации, следовательно, не могла понимать характер и значение совершаемых с ней действий, а также прогнозировать последствия собственных поступков, следовательно, понимать значение своих действий и руководить ими, при совершении финансовых и имущественных сделок на тот период, в том числе при подписании договора купли-продажи жилого помещения от 11 сентября 2023 года.

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 20 августа 2024 года по делу № ... по заявлению Кириллиной И.И. о признании ее несостоятельной (банкротом) завершена процедура реализации имущества, Кириллина И.И. освобождена от дальнейшего исполнения требований кредиторов, в том числе требований кредиторов, не заявленных при введении реструктуризации долгов гражданина или реализации имущества гражданина. Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что Кириллина И.И. не могла понимать характер и значение совершаемых с ней действий, а также прогнозировать последствия собственных поступков, следовательно, понимать значение своих действий и руководить ими при совершении финансовых и имущественных сделок, в том числе при подписании договора купли-продажи жилого помещения от 11 сентября 2023 года, поэтому спорное жилое помещение выбыло из владения истца помимо ее воли, что косвенно подтверждается материалами уголовного дела в части совершения истцом действий по указанию иного лица. Доводы ответчика о том, что она является добросовестным приобретателем, судом отклонены ввиду того, что жилое помещение выбыло из владения истца помимо ее воли, а также судом принято во внимание, что кредитным договором от 11 сентября 2023 года предусмотрены риски прекращения или ограничения права собственности на предмет ипотеки.

Вынося дополнительное решение и отказывая в применении последствий недействительности сделки в виде взыскания с истца в пользу ответчика полученного по недействительной сделке, суд первой инстанции исходил из того, что арбитражным судом завершена процедура реализации имущества Кириллиной И.И., признанной несостоятельной (банкротом), она освобождена от дальнейшего исполнения требований кредиторов. В связи с этим суд пришел к выводу, что взыскание с истца Кириллиной И.И. в пользу ответчика Аргуновой О.В. денежных средств, полученных по договору купли-продажи квартиры от 11 сентября 2023 года, не может быть исполнено истцом и не приведет к восстановлению прав ответчика.

Судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции неправильно определены юридически значимые обстоятельства, дана ненадлежащая правовая оценка собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам, в связи с чем неправильно применены нормы материального и процессуального права, что повлекло принятие незаконного решения.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивированной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года №23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года №23 «О судебном решении»).

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Исходя из указанной нормы бремя доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, между сторонами спора подлежит распределению судом на основании норм

материального права, регулирующих спорные отношения, а также с учетом требований и возражений сторон.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (часть 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Указанные требования процессуального закона судом первой инстанции не выполнены, что привело к вынесению неправильного судебного решения.

В качестве правового основания своих исковых требований Кириллина И.И. указывает статьи 177, 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из предмета и основания иска следует, что юридически значимым обстоятельством, установление которого необходимо для правильного разрешения дела, является психическое состояние истца и ее способность понимать значение своих действий и руководить ими в момент заключения ею оспариваемого договора купли-продажи.

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

Согласно пункту 2 данной статьи 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 силу пункта 4 названной статьи суд вправе не применять последствия недействительности сделки (пункт 2 данной статьи), если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности.

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.

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.

Пунктом 2 данной статьи предусмотрено, что при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: 1) сторона допустила очевидные оговорку, описку, опечатку и т.п.; 2) сторона заблуждается в

отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные; 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки; 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой; 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Вместе с тем в силу пункта 3 данной статьи заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

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 (пункт 5).

Согласно пункту 6 данной статьи если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные статьей 167 данного кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

При этом сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 99 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункте 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 года, сделка под влиянием обмана, совершенного как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (пункт 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации). Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (пункт 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации). Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман. Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что

сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Приведенное выше экспертное заключение судебно-психиатрической комиссии экспертов государственного бюджетного учреждения Республики Саха (Якутия) «Якутский республиканский психоневрологический диспансер» от 11 марта 2024 года № ... судебной коллегией в качестве допустимого доказательства не принимается, поскольку из его исследовательской части следует, что оно составлено на основании пояснений подэкспертной Кириллиной И.И., вместе с тем в экспертном заключении не указано, какие из материалов данного гражданского дела были положены в основу исследования. Кроме того, в экспертном заключении ответы на поставленные судом вопросы не даны, имеются обобщенные неконкретные выводы. Также в заключении экспертов не содержится сведений о порядке ее проведения (стационарно или амбулаторно), не указано, какие именно методы использовались для разрешения тех или иных вопросов и какие исследования проведены, вместо этого использованные методы указаны также обобщенно.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 28 апреля 2025 года по ходатайству ответчика Аргуновой О.В. для установления юридических значимых обстоятельств дела назначена повторная судебная психиатрическая экспертиза, проведение которой поручено экспертам государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Краевая клиническая психиатрическая больница», город Владивосток.

В соответствии с экспертным заключением государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Краевая клиническая психиатрическая больница» от 24 июля 2025 года № ... в юридически значимый период (в день заключения договора с риэлтерским агентством на продажу квартиры 26 августа 2023 года, подписания предварительного договора купли-продажи квартиры 29 августа 2023 года с Аргуновой О.В., в день подписания договора купли-продажи 11 сентября 2023 года) у Кириллиной И.И. не отмечалось признаков какого-либо психического расстройства, она была адаптирована в социальной и бытовой сфере, у нее не отмечалось выраженного снижения когнитивных процессов (восприятия, внимания, мышления), интеллектуально-мнестического снижения, нарушений эмоционально-волевой и личностной сфер, какой-либо психотической симптоматики, нарушения критических и прогностических способностей, которые могли снизить ее способности понимать значение своих действий и руководить ими. Поэтому в указанный юридически значимый период Кириллина И.И. была способна к адекватной оценке и соответствующему поведению в реальных жизненных ситуациях, действия ее носили последовательный, целенаправленный характер. По своему психическому состоянию Кириллина И.И. в юридически значимый период 26 августа 2023 года, 29 августа 2023 года и 11 сентября 2023 года могла понимать значение своих действий и руководить ими.

Экспертом-психологом также установлено, что Кириллина И.И. в момент заключения вышеуказанных трех договоров не обнаруживала нарушения интеллектуально-мнестической сферы, волевого контроля поведения, критической и прогностической функции мышления, у нее не было нарушено социальное функционирование, с учетом особенностей ее познавательной деятельности, личностных особенностей, эмоционального состояния могла понимать значение своих действий и руководить ими. У Кириллиной И.И. не обнаружены такие индивидуально-психологические особенности как повышенная внушаемость, подчиняемость, которые бы существенно снижали или ограничивали ее способность руководить своими действиями в момент заключения вышеуказанных трех договоров.

Также комиссией экспертом указано, что в дальнейшем, примерно с весны 2024 года у Кириллиной И.И. на фоне \*\*\*\*\* на текущие события, развилось и отмечается в настоящее время легкое \*\*\*\*\* в связи с \*\*\*\*\*.

Приведенное экспертное заключение признается судебной коллегией допустимым и относимым доказательством, так как экспертиза проведена в соответствии с положениями Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» на основании определения суда, эксперты предупреждены об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чем имеется соответствующая расписка. Заключение содержит необходимые исследования, ссылки на научную литературу, использованную при производстве экспертизы, отвечает требованиям закона, эксперты обладают необходимой квалификацией и стажем работы, в распоряжение комиссии экспертов были представлены материалы гражданского дела, выводы экспертов согласуются с фактическими обстоятельствами дела и представленными доказательствами, заключение мотивированно, логически обоснованно, не содержит каких-либо противоречий или неясностей. Каких-либо возражений относительно исследовательской части экспертного заключения, выводов комиссии экспертов, иных доказательств, опровергающих результаты судебной экспертизы, от лиц, участвующих в деле, не поступило.

Как установлено из материалов дела, Кириллина И.И. совершила последовательные действия по заключению 26 августа 2023 года агентского договора с риэлтором ООО «Агентство недвижимости «Панорама», 29 августа 2023 года предварительного договора купли-продажи квартиры и 11 сентября 2023 года договора купли-продажи с ответчиком Аргуновой О.В.

В силу положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований или возражений.

В материалах дела каких-либо доказательств того, что Аргунова О.В. и ПАО «Банк ВТБ» знали или должны были знать, действуя с должной степенью разумности и осмотрительности о том, что Кириллина И.И. не имела намерения отчуждать спорное жилое помещение, что имел место какой-то обман Кириллиной И.И. или введение ее в заблуждение со стороны неустановленных лиц, не имеется. Доказательства того, что виновные в обмане истца или введении ее в заблуждение неустановленные лица являлись представителями или работниками банка или Аргуновой О.В. либо каким-то образом содействовали ответчикам в совершении сделок, истцом не представлены.

07 сентября 2023 года С. в соответствии со статьями 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации дал согласие своей супруге Аргуновой О.В. на заключение в течение 60 календарных дней с даты удостоверения данного согласия на условиях по своему усмотрению кредитного договора, исполнение обязательств заемщика по которому будет обеспечено залогом (ипотекой) жилого помещения, расположенного по адресу: ...., кредитором будет являться ПАО «Банк ВТБ». Данное согласие удостоверено в тот же день нотариусом Якутского нотариального округа Республики Саха (Якутия) Т.

11 сентября между ПАО «Банк ВТБ», кредитором, и Аргуновой О.В., заемщиком, заключен кредитный договор на сумму кредита ..... рублей, на срок 362 месяца под 10,90% годовых.

В силу пункта 12 договора целью использования заемщиком кредита является приобретение в собственность на основании договора купли-продажи предмета ипотеки – жилого помещения, расположенного по адресу: ...., собственником которого на дату заключения кредитного договора является Кириллина И.И.

В соответствии с ответом отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Саха (Якутия) от 21 июня 2024 года № ... на судебный запрос Аргуновой О.В. выдан государственный сертификат на материнский (семейный) капитал от 21 сентября 2009 года \*\*\*\* № .... Аргунова О.В. 16 сентября 2023 года обратилась через кредитную организацию с заявлением о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий – на уплату первоначального взноса при получении кредита (займа) на приобретение жилья по уведомлению банка. 21 сентября 2023 года принято решение № ... об удовлетворении заявления и средства материнского (семейного) капитала в размере ..... рубля перечислены платежным поручением от 26 сентября 2023 года № ... Кириллиной И.И. согласно договору купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 11 сентября 2023 года.

В материалах дела имеются сведения и истцом не оспаривается, что денежные средства в оплату спорного жилого помещения ответчиком ей переданы в полном объеме.

Кроме того, Кириллина И.И. после заключения договора купли-продажи от 11 сентября 2023 года освободила проданную квартиру, расположенную по адресу: ...., снята с регистрационного учета по месту жительства в этом жилом помещении, в настоящее время проживает в другом месте. При этом каких-либо претензий ответчику Аргуновой О.В. при освобождении квартиры не предъявляла.

Согласно положениям статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Из разъяснений, изложенных в абзаце третьем пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, следует, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Из установленного следует, что Кириллина И.И. при заключении оспариваемого договора купли-продажи от 11 сентября 2023 года понимала значение своих действий и могла руководить ими, совершив ряд последовательных, объединенных одной целью, логически выстроенных действий и сделок, при этом как ответчик Аргунова О.В., так и ответчик ПАО «Банк ВТБ» не знали и при данной степени осмотрительности и разумности не могли знать о том, что истец не имела намерения отчуждать спорное жилое помещение.

Таким образом, никаких доказательств того, что сделка купли-продажи от 11 сентября 2023 года является недействительной, истцом не представлено, в связи с чем исковые требования о признании ее недействительной и применении последствий ее недействительности удовлетворению не подлежат.

При таких обстоятельствах, основываясь на положениях статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия полагает, что вывод суда об удовлетворении иска сделан при неправильном определении обстоятельств, имеющих значение для дела, и неправильным применением норм материального права, в связи с чем решение суда и дополнительное решение суда подлежат отмене с принятием нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Руководствуясь статьями 327-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16 апреля 2024 года и дополнительное решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 19 ноября 2024 года по данному делу отменить, принять новое решение.

В удовлетворении иска Кириллиной И.И. к Аргуновой О.В., публичному акционерному обществу Банк ВТБ о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения отказать.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия. Вступившие в законную силу судебные акты могут быть обжалованы в кассационном порядке в течение трех месяцев со дня их вступления в законную силу в Девятый кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции, принявший решение.

Председательствующий

Судьи

Определение изготовлено 29 октября 2025 года.