

## СПРАВКА

Об изучении судебной практики по гражданским делам по спорам, связанным с оспариванием сделок, повлекших переход права собственности на жилые и нежилые помещения, используемые для проживания граждан, а также садовые дома за период 2023 – 2025 г.г.

1. За период 2023-2025 г.г. судьями Волжского районного суда г. Саратова окончено 14 гражданских дел по спорам, связанным с оспариванием сделок, повлекших переход права собственности на жилые и нежилые помещения, используемые для проживания граждан, а также садовые дома (2023 год – 5 дел, 2024 года – 4 дела, 2025 год – 5 дел), из них вынесены решения об удовлетворении заявленных исковых требований по 1 делу (в 2025 году), об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований по 11 делам (2023 год – 5 дел, 2024 год – 2 дела, 2025 год – 4 дела), 1 гражданское дело отставлено без рассмотрения (в 2024 году), 1 гражданское дело направлено по подсудности (в 2024 году).

В апелляционном порядке обжаловано 11 решений районного суда (в 2023 году – 5, в 2024 году – 2, в 2025 году - 4), из которых оставлены без изменения по 9 делам (в 2023 году - 4, в 2024 году - 1), отменены с вынесением нового решения по 2 делам (в 2023 году – 1, в 2024 году - 1).

В кассационном порядке обжаловано 5 судебных актов (в 2023 году – 3, в 2024 году 1, в 2025 году - 1), которые оставлены без изменения.

2. При разрешении споров данной категории судьи руководствовались положениями статей 166, 167, 171, 177, 178, 179 ГК РФ, постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

3. По делам указанной категории в суд обращались физические лица, права которых были нарушены со следующими требованиями: о признании недействительным договора дарения, договора купли-продажи квартиры, завещания, применении последствий недействительности сделки, признании недействительной записи в едином государственном реестре прав недвижимости.

4. Ответчиками по делу являлись собственники жилых помещений, наследники, дарители. Подсудность по делам, указанной категории определялась в соответствии со ст. 30 ГПК РФ.

5. При рассмотрении дел указанной категории судьями учитывались следующие обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела:

- незаконность содержания сделки;
- неспособность гражданина - стороны сделки к участию в ней в силу недееспособности или ограничения в дееспособности;
- несоответствие воли и волеизъявления гражданина - стороны сделки в силу его временного состояния неспособности понимать значение своих действий или руководить ими, либо о совершении сделки под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных для него обстоятельств;
- заключение договора-купли продажи, а также государственная регистрация перехода права собственности покупателю.

Доказательства подлежат распределению следующим образом:

- истец предоставляет доказательства незаконности содержания сделки; неспособность гражданина - стороны сделки к участию в ней в силу недееспособности или ограничения в дееспособности; несоответствие воли и волеизъявления гражданина - стороны сделки в силу его временного состояния неспособности понимать значение своих действий или руководить ими, либо о совершении сделки под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных для него обстоятельств. Ответчик представляет доказательства обратного.

6. Предметом оспаривания становились следующие виды сделок:

- оспаривание договора купли-продажи, завещания, договора дарения.

7. По делам указанной категории права несовершеннолетних не затрагивались.

8. При рассмотрении дел указанной категории судом применялся срок исковой давности, который исчислялся по правилам положений ст. ст. 181, 195 ГК РФ.

9. Сделки признавались недействительными по следующим основаниям:

- ответчик воспользовался беспомощным и болезненным состоянием лица и собственника имущества совершил сделку дарения.

Гражданское дело №2-291/2023 по иску Биктимеровой Светланы Жавдятовны к Салееву Ришату Жавдятовичу о признании договора дарения недействительным.

Истец обратился в суд с иском к ответчику о признании договора дарения недействительным, мотивируя требования тем, что ее отец Салеев Ж.Д., умерший 11.04.2020 года, будучи при жизни, имея ряд заболеваний, совершил сделку по дарению Салееву Ж.Д. - двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Саратов, ул. Усть – Курдюмская д. 3 кв. 413, общей площадью 53,4 кв.м. Сделка договора дарения совершена за три месяца до смерти Салеева Ж.Д. Указывает, что зарегистрирована и проживает в спорной квартире с 1999 года, с момента получения квартиры ее отцом Салеевым Ж.Д. по месту работы в ПМК -26 г. Саратова. Фактически отец истца проживал вместе с матерью и с семьей ответчика по адресу: г. Саратов, ул. Отрядная д. 23, а в спорной квартире никогда не был зарегистрирован и не проживал. Указывает, что с 16.03.2011г. ответчик вместе со своим несовершеннолетним ребенком зарегистрирован в спорной квартире. Квартира была приватизирована отцом, истец от участия в приватизации отказался, однако несет оплату всех расходов по коммунальным услугам. Указывает, что ответчик воспользовался беспомощным и болезненным состоянием отца и совершил сделку дарения квартиры. Истец просил суд признать договор дарения квартиры от 16.01.2020г., заключенный между Салеевым Ж.Д. и Салеевым Р.Ж. недействительным.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 16 февраля 2023 года в удовлетворении требований истцу отказано.

Апелляционным определением Саратовского областного суда от 29 ноября 2023 года решение Волжского районного суда г. Саратова от 16 февраля 2023 года отменено, принято по делу новое решение, которым договор дарения квартиры от 16.01.2020г., заключенный между Салеевым Ж.Д. и Салеевым Р.Ж. признан недействительным.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая договор дарения недействительным, суд апелляционной инстанции исходил из выводов судебного эксперта о том, что развитие онкологического заболевания привело к ограничению

свободного волеизъявления и адекватной оценки ситуации, учитывая, что при выдаче справки ГУЗ «Областная клиническая психиатрическая больница Святой Софии» 14 января 2020 года врачами в рамках однократного амбулаторного психиатрического освидетельствования не в полной мере исследовалась патология и состояние здоровья Салеева Ж.Д.

Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2024 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 ноября 2023 года оставлено без изменения.

- завещание является недействительным, поскольку на момент его составления лицо не было способно понимать значение своих действий и руководить ими, а также находилось под психологическим давлением.

Гражданское дело №2-2783/2023 по иску Охрименко Алексея Васильевича к Нечаевой Татьяне Борисовне о признании завещания недействительным.

Истец обратился с вышеуказанным иском, ссылаясь на то, что на момент составления завещания, лицо не было способно понимать значение своих действий и руководить ими, а также находилось под психологическим давлением.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 14 декабря 2023 года, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанции, в удовлетворении требований отказано.

Принимая решение об отказе в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из заключения комиссии экспертов, показаний свидетелей, письменных доказательств, в том числе медицинских документов, представленных в суд, в их совокупности, из которых следовало, что Козлова В.А. в момент составления и подписания завещания в пользу Нечаевой Т.Б. каким-либо психическим расстройством не страдала, по своему психическому состоянию могла понимать значение своих действий и руководить ими на момент составления и подписания завещания 17 марта 2023 года, по своему психическому состоянию понимала значение своих действий и их последствия, связанные с составлением и подписанием завещания.

- заблуждение относительно природы сделки и последствий ее заключения.

Гражданское дело №2-3552/2023 по иску Александровой Надежды Ивановны к Ключниковой Наталье Игоревне о признании договора купли-продажи недействительным.

Истец обратился с вышеуказанным иском, ссылаясь на то, что 22 апреля 2009 года между истцом и ответчиком был заключен договор купли-продажи объекта недвижимости – однокомнатной квартиры площадью 34, 2 кв.м, расположенной по адресу: г. Саратов, ул. Усть-Курдюмская, д. 7А, кв. 8. Истец считал данный договор недействительной сделкой, указывая на то, что никогда не имела намерения продать квартиру ответчику, была убеждена, что передает недвижимость взамен на выполнение обязательств по осуществлению за истцом ухода и содержанию (пожизненная рента), заблуждалась относительно природы сделки и последствий ее заключения. После совершения сделки Александрова Н.И. не выселялась, продолжала проживать в квартире, оплачивать коммунальные платежи. Ответчик не представила в управляющую компанию документы, подтверждающие, что она является собственником спорного имущества. Денежную сумму по договору в размере 600 000 руб. истец не получала от ответчика, считая, что речь идет о пожизненной ренте, т.е.

о постоянных платежах и переходом права собственности на квартиру к Ключниковой Н.И. в случае смерти Александровой Н.И.

06 мая 2009 года сторонами подписано «обязательство», которое истец рассматривала как подтверждение заключения договора ренты с пожизненным содержанием, обязательство исполнялось ответчиком.

Также в 2009 году Александрова Н.И. дала в долг Ключниковой Н.И. денежные средства на приобретение автомобиля и в марте 2023 года потребовала вернуть их назад. Между сторонами возник конфликт, Ключникова Н.И. устроила скандал, а ее супруг предложил расторгнуть договор купли-продажи. Истец обратилась к сотруднику МФЦ, который разъяснил ей, что в одностороннем порядке договор купли-продажи расторгнуть нельзя. Ключникова Н.И. в досудебном порядке расторгнуть договор отказалась. Истец обратилась к адвокату, который разъяснил ей последствия совершения сделки купли-продажи.

29 апреля 2023 года супруг Ключниковой Н.И. – Ключников Н.И. принес Александровой Н.И. возврат долга с процентами в размере 250 000 руб., однако 03 мая 2023 года истец обнаружила пропажу денежных средств из квартиры, по этому поводу поступило обращение в полицию.

Ссылаясь на вышеизложенные обстоятельства истец обратилась в суд с требованиями о признании договора купли-продажи однокомнатной квартиры площадью 34, 2 кв.м., расположенной на третьем этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Усть-Курдюмская, д. 7А, кв. 8, заключенного между сторонами 22 апреля 2009 года, недействительным, применить последствия недействительности сделки, прекратив право собственности Ключниковой Н.И. на указанное имущество.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 14 ноября 2023 года, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанции, в удовлетворении требований отказано.

Принимая решение об отказе в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из того, что в момент заключения оспаривания договора истец осознавал характер, природу и последствия совершаемой сделки. Кроме того, истцом был пропущен срок исковой давности.

- признание торгов недействительными, выразившееся в недоведении до участников торгов информации о лицах, имеющих право постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением, что является существенным, поскольку повлияло на результат публичных торгов и привело к ущемлению прав и законных интересов лица.

Гражданское дело №2-3319/2024 по иску Авдониной Дарьи Алексеевны к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области, Волжскому районному отделению судебных приставов города Саратова Главного Управления Федеральной службы судебных приставов по Саратовской области, Наумову Алексею Григорьевичу, обществу с ограниченной ответственностью «ВОСХОД», Главному управлению Федеральной службы судебных приставов по Саратовской области о признании торгов недействительными, признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки.

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском, в котором просил суд признать торги по продаже арестованного имущества квартиры, площадью 60,1 кв.м., с кадастровым номером 64:48:010144:348 по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Весенняя, д. 3, кв. 137, недействительными; признать недействительным договор купли-продажи № Аи/685 от 01 августа 2023 года, заключенный между ТУ Росимущества Саратовской области и Авдониной Д.А.; применить последствия недействительности сделки в виде возврата Авдониной Д.А. ТУ Росимущества Саратовской области денежных средств в размере 2 474 280 руб., возвращения квартиры, площадью 60,1 кв.м с кадастровым номером 64:48:010144:348 по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Весенняя, д. 3, кв. 137 ТУ Росимущества Саратовской области; взыскать с ТУ Росимущества Саратовской области убытки в размере 371 142 руб.; взыскать с ответчиков солидарно в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере 22 727 руб.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 2 декабря 2024 года в удовлетворении заявленных требований истцу отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований суд первой инстанции пришел к выводу, что ТУ Росимущества в Саратовской области были организованы и проведены публичные торги по реализации арестованного имущества без нарушения правил, установленных законом; каких-либо нарушений со стороны организатора торгов, способных повлиять на число участников торгов или результат определения их победителя, либо на неправильное определение цены, или повлекших нарушение прав истца, не установлено; информация о лицах, зарегистрированных по месту жительства в квартире, надлежащим образом была доведена до участников торгов в установленном законом порядке; в отсутствие зарегистрированных обременений на спорное имущество иных, кроме ипотеки, организатор торгов не имел полномочий давать оценку тому, обладают ли зарегистрированные в квартире лица правом на постоянное проживание в ней, и указывать об этом в извещении о проведении аукциона.

Суд апелляционной инстанции с указанными выводами не согласился и принимая в отмененной части по делу новое решение, руководствуясь положениями статей 15, 167, 449, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», учитывая разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», а также правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, приведенную в Постановлении от 24 марта 2015 года № 5-П, исходил из того, что обременение права собственности на жилое помещение правом членов семьи его прежнего собственника пользоваться этим жилым помещением существенно ограничивает правомочия его нового собственника, тем более если он не был своевременно проинформирован о наличии прав третьих лиц на данное жилое помещение, не выражал своего согласия на его приобретение с имеющимися

обременениями и это существенное условие не было включено в договор купли-продажи, заключенный по итогам публичных торгов.

Поскольку в извещении о проведении открытого аукциона № 23 по реализации арестованного имущества, в договоре купли-продажи квартиры № Аи/685 от 1 августа 2023 года не содержится информация о том, что зарегистрированные по месту жительства в спорной квартире Наумов И.А. и Наумова А.П. имеют право постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением и не подлежат выселению, что установлено вступившим в законную силу решением суда, между тем указанные обстоятельства существенно ограничивают возможность Авдоиной Д.А., как собственника жилого помещения, по его использованию, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что нарушение, выразившееся в неведении до участников торгов информации о лицах, имеющих право постоянного (бессрочного) пользования жилым помещением, является существенным, поскольку повлияло на результат публичных торгов и привело к ущемлению прав и законных интересов истца.

Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2025 года апелляционное определение оставлено без изменения.

- по основаниям мнимости договора дарения.

Гражданское дело №2-328/2025 по исковому заявлению Волкова Владимира Владимировича к Суплину Денису Александровичу, Суплину Александру Васильевичу о признании недействительным договора дарения, применении последствий недействительности сделки, признании недействительной записи в едином государственном реестре прав недвижимости.

Истец обратился в суд, с вышеуказанным иском ссылаясь на то, что 20.08.2021 между ним и Суплиным Д.А. заключен договор займа, по условиям которого он предоставил Суплину Д.А. денежные средства в размере 3750000 руб. на срок до 20.11.2021. В обеспечении гарантии возврата денежных средств Суплиным Д.А. предложено в качестве залога недвижимое имущество, а именно: комнату по адресу: г. Саратов, ул. Соляная, д. 26, кв. 2, комнату по адресу: г. Саратов, ул. Соляная, д. 26, кв. 4, комнату по адресу: г. Саратов, ул. Соляная, д. 26, кв. 4, комнату по адресу: г. Саратов, ул. Соляная, д. 26, кв. 6, комнату по адресу: г. Саратов, ул. Соляная, д. 26, кв. 8, что подтверждается вступившим в законную силу решением Волжского районного суда г. Саратова от 23 мая 2023 года. На основании указанного решения был выдан исполнительный лист ФС № 032758425, возбуждено исполнительное производство №1680837/24/64040-ИП от 13 октября 2023 года. В ходе исполнительного производства выяснилось, что произведено отчуждение указанного выше имущества Суплиной И.И. по договору дарения от 13 января 2022 года. Истец полагает, что сделка носит мнимый характер и является ничтожной, Суплин Д.А. продолжает пользоваться указанным имуществом.

Ссылаясь на вышеуказанные обстоятельства, истец просил признать недействительным (ничтожным) договор дарения недвижимости от 13 января 2022 года, заключенный между Суплиным Д.А. и Суплиной И.И., применить последствия недействительности сделки, признать недействительной записи в ЕГРН.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 18 февраля 2025 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегией по

гражданским делам Саратовского областного суда от 28 мая 2025 года в удовлетворении требований истцу отказано.

В кассационном порядке судебные акты не обжаловались.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что форма договора дарения соблюдена, договор дарения содержит все существенные условия, стороны подписали договор, чем выразили согласие с его условиями, и исполнили обязательства по договору дарения в полном объеме, кроме того, заключая оспариваемый договор дарения Суплин Д.А., осуществил свое право собственника на отчуждение спорных комнат.

10. Судом применялись следующие последствия недействительности сделки:

- прекращение права собственности лица на имущество;
- признание недействительной записи в едином государственном реестре прав недвижимости;
- возврата денежных средств, уплаченных по договору.

11. Стороны предоставляли, следующие доказательства:

- документы, подтверждающие право собственности на спорный объект;
- документы, которыми оформлена сделка;
- медицинская документация о состоянии здоровья гражданина на момент совершения сделки;
- акты, расписки, иные документы об исполнении сделки;
- свидетельские показания;
- доказательства приобретения имущества в период брака;
- другие доказательства порочности сделки.

12. В связи с необходимостью получения специальных познаний судьями по делам указанной категории назначались судебные экспертизы. На разрешение экспертов ставились следующие вопросы:

- Страдало ли лицо, каким-либо психическим заболеванием в момент совершения сделки, если да, то каким именно?
- Могло ли лицо, в момент совершения сделки отдавать отчет своим действиям и руководить ими?
- Имело ли лицо адекватное (правильное) представление о существе сделки, если нет, то какие факторы повлияли на формирование неадекватного (неправильного) представления о сделке?
- Характерны ли для лица нарушения волевой регуляции поведения, повышенная внушаемость, подчиняемость?

Вопросов при рассмотрении дел указанной категории у судей районного суда не возникало.

Волжский районный суд г. Саратова  
21.01.2026