



№ 2- /2026

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1 апреля 2026 года

г.

районный суд в составе: председательствующего судьи
, при секретаре .., рассмотрев в открытом судебном
заседании в помещении суда гражданское дело по иску
к о признании договора купли-продажи
недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде
возмещения убытков,

установил:

обратился в суд с вышеназванным иском, указывая, что
между ним и ответчиком был заключён договор купли-продажи жилого
помещения с кадастровым номером общей площадью м² и жилой
площадью м², расположенного в мансарде многоквартирного жилого дома по
адресу: г. Москва, Арбат, дом , строение , квартира .

В соответствии с предметом и условиями названного выше договора купли-продажи
ответчик в статусе продавца продала, а истец в статусе
покупателя купил и оформил в собственность квартиру № в
многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Арбат,
дом , строение .

Пункт 5 названного договора купли-продажи устанавливает, что договорная цена
квартиры составляет руб., которые истец в статусе покупателя оплатил
ответчику в статусе продавца после государственной регистрации права собственности
покупателя на квартиру.

Право собственности покупателя на квартиру было
зарегистрировано органом, осуществляющим государственную регистрацию права, о чем
в ЕГРН была сделана соответствующая запись за номером от
26.05.

Решением суда города Москвы от по
гражданскому делу № были удовлетворены исковые требования истцов

к ответчику о
признании отсутствующим права собственности на квартиры № , расположенные в
дома по адресу: город Москва,
строение .

Решение суда города Москвы содержит сделанный судом
вывод о том, что: «... указанные объекты - квартиры в доме по адресу: город
Москва, дом , стр. , не существуют и не обладают
материальной ценностью в физическом мире как объект недвижимости».

Решение суда города Москвы от по
гражданскому делу № было оставлено без изменения апелляционным
определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от
по делу № и кассационным определением Судебной коллегии по
гражданским делам Второго кассационного су общей юрисдикции от по делу
№

28.07. истец направил в адрес ответчика претензию с требованием возврата уплаченной цены договора купли-продажи. Из отчёта об отслеживании электронного почтового отправления с почтовым идентификатором следует, что ответчик почтовое отправление с требованием возврата уплаченной цены договору купли-продажи не получила.

Вследствие неполучения требования и по причине отсутствия у истца контактных данных ответчика для связи и истребования уплаченной цены договора купли-продажи и процентов за неправомерное удержание чужих денежных средств, истец вынужден обратиться в суд для восстановления своего нарушенного права в виде возмещения убытков.

просил суд:

1. Признать договор купли-продажи квартиры от , заключённый между продавцом (ИНН) и покупателем (ИНН), недействительным.

2. Применить последствия недействительности договора купли-продажи квартиры от , заключённого между продавцом (ИНН) и покупателем (ИНН), а именно восстановить отношения сторон в том виде, в котором они существовали до их совершения в виде взыскания с (ИНН) в пользу (ИНН) рублей 00 копеек цены покупки жилого помещения общей площадью 146 квадратных метров с кадастровым номером по адресу: город Москва, Арбат, дом , строение , квартира .

3. Взыскать с (ИНН) в пользу (ИНН):

3.1. руб. процентов за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания или уклонения от их возврата с 27.05. по 28.02. ;

3.2. проценты за пользование чужими денежными средствами в размере рублей 00 копеек вследствие их неправомерного удержания или уклонения от их возврата в размере ключевой ставки Банка России, действующей с даты, следующей за днём вынесения решения суда, и по дату их фактического возврата.

В судебное заседание стороны не явились, о времени и месте слушания дела извещались судом в установленном законом порядке.

От истца поступили письменные пояснения, в которых указано, что поскольку жилое помещение, переданное истцу ответчиком , не могло являться самостоятельным объектом гражданских прав и, следовательно, объектом оспариваемого договора купли-продажи квартиры от , а зарегистрированное за истцом право собственности на квартиру было впоследствии признано отсутствующим, следует вывод о ничтожности заключенного между сторонами договора купли-продажи квартиры по основанию ч. 2 ст. 168 ГК РФ. Определяя последствия недействительности спорного договора и учитывая, что ответчик . как продавец при заключении договора купли-продажи квартиры от предоставила истцу как покупателю недостоверные сведения относительно жилого помещения, зарегистрированного за ней в качестве объекта недвижимости, и принимая во внимание, что истец , исполнив свои обязательства по уплате цены квартиры, не получил встречного предоставления передачи объекта недвижимости, ответчик . действовала недобросовестно и не предоставила истцу встречного исполнения из оспариваемого договора купли-продажи квартиры от , который является ничтожной сделкой. Просил рассмотреть дело в его отсутствие и отсутствие представителя по доверенности (л.д. 93).

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

29.04. между (Покупатель) и (Продавец)
был подписан договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: г. Москва, Арбат, , дом , строение , квартира , которая состоит из одной жилой комнаты, имеет общую площадь кв.м., в том числе жилой площади кв.м., кадастровый номер (л.д. 18).

Согласно п. 5 Договора Покупатель купил у Продавца квартиру по вышеуказанному адресу за руб., каковую сумму Продавец получает от Покупателя в течение одного календарного дня после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 (оплата товара, проданного в кредит) Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца право залога указанной квартиры не возникает.

В п. 10 Договора указано, что Покупатель осмотрел указанную квартиру и претензий по её качеству не имеет.

26.05. право собственности на помещение с кадастровым номером зарегистрировано за , номер государственной регистрации права (л.д. 19).

В производстве суда г. Москвы нахолилось гражданское дело № по иску

к О
признании отсутствующим права собственности на жилые помещения. Решением суда от 30.03. постановлено:

Признать отсутствующим право собственности на квартиру № , состоящая из 1 комнаты, общей площадью кв.м., с кадастровым номером , запись государственной регистрации от г.

Признать отсутствующим право собственности на квартиру № , состоящая из 1 комнаты, общей площадью кв.м., с кадастровым номером , запись государственной регистрации от г.

Настоящее решение является основанием для исключения сведений ЕГРН записей об объекте и регистрации права собственности на следующие объекты:

квартиру № , состоящая из 1 комнаты, общей площадью кв.м., с кадастровым номером ;

квартиру № , состоящая из 1 комнаты, общей площадью кв.м., с кадастровым номером (л.д. 36-39).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда решение г. Москвы от оставлено без изменения, апелляционная жалоба представителя ответчика – без удовлетворения (л.д. 29-30).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от решение суда г. Москвы от и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от оставлены без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения (л.д. 31-35).

В силу ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Решением суда установлено, что квартиры в доме по адресу: г. Москва, , д. , корп. не существуют и не обладают материальной ценностью в физическом мире как объект недвижимости. Наличие регистрационных записей о наличии данных квартир является необоснованным обременением общедомового имущества – чердачного пространства, которое находится в совместной общей собственности собственников многоквартирного дома (л.д. 38^{об}).

Истец в обоснование своих требований ссылается на положения статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в которой предусмотрено:

1. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

2. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделки, направленные на отчуждение в качестве самостоятельных объектов, относящихся к общему имуществу МКД, являются ничтожными (п. 2 ст. 168 ГК РФ), так как они противоречат существу законодательного регулирования и нарушают права других лиц – всех собственников помещений в доме, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности (к примеру, определения Верховного Суда РФ от 14.11.2024 N 305-ЭС24-13782, от 25.07.2025 N 305-ЭС25-2385).

Общие положения о последствиях недействительности сделки установлены в статье 167 ГК РФ, где предусмотрено:

1. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

2. 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.

3. Если из существа оспоримой сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время.

4. Суд вправе не применять последствия недействительности сделки (пункт 2 настоящей статьи), если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности.

Тем самым, общим последствием для большинства недействительных сделок является двусторонняя реституция (п. 2 ст. 167 ГК РФ), а не взыскание убытков, т.к. стороны возвращаются в первоначальное положение, т.е. каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре – возместить его стоимость.

В случае изъятия товара у покупателя третьим лицом по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, двусторонняя реституция не может быть применена по причине отсутствия товара у покупателя, т.е. стороны сделки не могут быть возвращены в первоначальное положение. Для таких случаев предусмотрен специальный способ защиты (ответственность за эвизию) (к примеру, Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26.05.2022 N 88-9997/2022).

В соответствии с п. 1 ст. 461 ГК РФ при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Согласно ст. 462 ГК РФ если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя. Продавец, привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем.

В п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что в случае, если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 ГК РФ обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи. К участию в деле по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения привлекается лицо, которое передало спорное имущество ответчику, в частности продавец этого имущества. В то же время в силу абзаца второй статьи 462 ГК РФ непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя.

В п. 83 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что при рассмотрении требования покупателя к продавцу о возврате уплаченной цены и возмещении убытков, причиненных в результате изъятия товара у покупателя третьим лицом по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, статья 167 ГК РФ не подлежит применению. Такое требование покупателя рассматривается по правилам статей 460 - 462 ГК РФ. По смыслу пункта 1 статьи 461 ГК РФ исковая давность по этому требованию исчисляется с момента вступления в законную силу решения суда по иску третьего лица об изъятии товара у покупателя.

Применительно к обстоятельствам рассматриваемого дела известно, что квартиры в доме по адресу: г. Москва, _____, д. _____, корп. _____ не существуют и не обладают материальной ценностью в физическом мире как объект недвижимости, что подтверждено решением _____ г. Москвы от (л.д. 36-39), оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от _____ (л.д. 29-30) и определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от _____ (л.д. 31-35).

В вышеназванных судебных актах процитированы фрагменты вступившего в законную силу решения _____ г. Москвы от _____ по гражданскому делу № _____ по иску _____

к _____, Управлению Росреестра по Москве, ГБУ МосГорБТИ о признании действий по перепланировке _____ дома незаконными, об обязанности внести изменения в техническую документацию, по восстановлению _____ дома, а именно:

"По результатам последнего обследования, проведенного _____, в составе указанного дома числятся квартиры №№ _____. Квартир № _____ в составе дома не учтено.

Из возражений ответчика ГБУ МосГорБТИ следует, что обращений с целью оформления заказа на проведение технической инвентаризации и постановку на технический учет квартир № _____ по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____ не поступало, натурное обследование данных квартир не проводилось, соответствующие сведения в техническую документацию не вносились, сведения о проведении реконструкции указанного дома с возведением надстройки (_____, _____) в ГБУ МосГорБТИ отсутствуют.

Согласно заключению специалиста № _____ -13 составленному специалистами следует, что в результате исследования помещений, расположенных в под кровельном пространстве жилого дома по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____ выявлено, что в обоих под кровельных пространствах утепление конструкции кровли отсутствует, (конструкцией кровли не предусмотрен слой утеплителя) – исследуемые помещения не отапливаемые, в них отсутствует вентиляция и окна (отсутствие инсоляции – естественной освещенности помещений). Следовательно, исследуемое под кровельное пространство, холодное, неотапливаемое, без вентиляции и естественного освещения и согласно СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, данное помещение может классифицироваться _____ в котором расположены инженерные коммуникации этого жилого многоквартирного дома – трубопроводы канализации (фановый трубопровод приходит на крышу здания), отопления, горячего ГВС и холодного водоснабжения ХВС и короба естественной вентиляции. В результате исследования помещений, расположенных в _____ жилого дома по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____ установлено, что помещений в этом доме нет.

Из ответа на судебный запрос из ДГИ г. Москвы от _____, исх. № _____, -1- следует, что согласно имеющимся базам данных с _____ г. по настоящее время решений о переводе в жилищный фонд квартир № _____ по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____ Департаментом не принималось.

Из реестрового дела следует, что префектурой ЦАО г. Москвы от _____ г. № _____ -р принято решение утвердить протокол заседания конкурсной комиссии по реализации прав инвестирования от _____ № _____ на реконструктивно-восстановительные работы по обустройству длительно простаивающего свободного помещения (квартиры) под жилые цели по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____, над кв. _____, площадью _____ кв.м и префектурой ЦАО г. Москвы от _____ мая 2003г. № _____ -р принято решение утвердить протокол заседания конкурсной комиссии по реализации прав инвестирования от _____ г. № _____ на реконструктивно-восстановительные работы по обустройству длительно простаивающего свободного помещения (квартиры) под жилые цели по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____, над кв. _____ и _____, площадью _____ кв.м.

12.04 _____ г. распоряжением главы управы района Арбат № _____ -р на основании Инвестиционного договора от _____ г. № _____ (ЦАО)/2004 и в связи с окончанием реконструктивно-восстановительных работ по обустройству длительно простаивающего свободного _____ помещения (квартиры) по адресу г. Москва, _____, д. _____, стр. _____, над кв. _____, пл. _____ кв.м принято решение о назначении Государственной приемочной комиссии и _____ распоряжением главы управы района Арбат № _____ на основании Инвестиционного договора от _____ № _____ (ЦАО)/2004 и в связи с окончанием реконструктивно-восстановительных работ по обустройству длительно простаивающего _____ помещения (квартиры) по адресу г. Москва, _____, д. 2/1, стр. 1, над кв. _____, пл. _____ кв.м принято решение о назначении Государственной приемочной комиссии.

апреля г. Государственной приемочной комиссией принято решение о приеме в эксплуатацию восстановленного длительно простаивающего свободного помещения (квартиры) по адресу г. Москва, , д. , стр. , над кв. , площадью кв.м и над кв. , площадью кв.м.

Из ответа на судебный запрос ГБУ "ЦГА Москвы" от г. исх. № следует, что в документах архивного фонда Префектуры ЦАО г. Москвы за г. распоряжений от г. № -р, № -р, а также от № р, № -р не имеется.

Из ответа на судебный запрос Управы района Арбат г. Москвы от г. исх. № следует, что распоряжение главы управы от г. № в управе отсутствует. Распоряжения за год переданы на хранение в Центральный государственный архив города Москвы.

Из ответа также следует, что распоряжения районной района за период с 11 по года на хранение не поступали.

Из сведений МФЦ следует, что финансовые лицевые счета по жилым помещениям № и № в доме по адресу г. Москва, , д. , стр. , не открыты".

"Поскольку истцами заявлены требования о признании действий по перепланировке дома по адресу: г. Москва, , д. , стр. незаконными, об обязанности внести изменения в техническую документацию, по восстановлению чердака многоквартирного дома, при этом доказательств объективных и достоверных, свидетельствующих о перепланировке чердака по адресу: г. Москва, , д. , стр. суду не представлено, в технической документации сведений о квартирах № 21 и № 22 не числится. В связи с чем истцам было отказано в удовлетворении исковых требований".

в своем исковом заявлении к указывает: "Принимая во внимание, что предметом договора купли-продажи квартиры от апреля года являлась квартира, которая вступившим в законную силу решением суда города Москвы от года по гражданскому делу № признана несуществующей и не обладающей материальной ценностью в физическом мире как объект недвижимости, заключенный сторонами договор купли-продажи от года не содержит предмета договора" (л.д. 14).

В п. 4 ст. 421 ГК РФ предусмотрено, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

По смыслу действующего законодательства, совершать какие-либо юридически значимые действия, как правило, возможно только в отношении существующего объекта гражданских прав. На момент подписания сторонами договора купли-продажи от объект недвижимости (квартира № в доме по , Д. , стр. г. Москва) не существовал, продажа несуществующего объекта недвижимости является нарушением норм действующего законодательства.

Сделка, совершенная в отношении недвижимого имущества, которого не существует, считается незаключенной.

Если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не считается заключенным и к нему неприменимы правила об основаниях недействительности сделок (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от N 165 "Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными").

При этом гражданским законодательством установлен запрет на противоречивое, недобросовестное поведение стороны в договорных отношениях (эстоппель).

Так, согласно п. 3 ст. 432 ГК РФ сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1).

В п. 5 ст. 166 ГК РФ предусмотрено, что заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

, зарегистрировав право собственности на несуществующую фактически квартиру, и участвуя впоследствии в качестве ответчика в судебных разбирательствах по гражданским делам № и № (рассмотренных г. Москвы и соответственно), подтверждал действие договора купли-продажи квартиры № в доме по , Д. , стр. г. Москва, а требования об оспаривании данного договора заявил лишь

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что истец не вправе требовать признания договора купли-продажи квартиры от заключенного между продавцом и покупателем, недействительным/незаключенным.

Соответственно, не подлежат удовлетворению требования истца о признании вышеуказанного договора купли-продажи недействительным, а равно взаимосвязанные с ним требования о применении последствий его недействительности в виде восстановления отношений сторон в том виде, в котором они существовали до их совершения в виде взыскания с в пользу рублей 00 копеек цены покупки жилого помещения общей площадью квадратных метров с кадастровым номером по адресу: город Москва, Арбат, , дом , строение , квартира , а также требования о взыскании начисляемых на данную сумму процентов за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания или уклонения от их возврата, начиная с по дату их фактического возврата.

В исковом заявлении истец ссылаясь также положения главы 60 ГК РФ, регламентирующей обязательства вследствие неосновательного обогащения, при этом верно указав, что в соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ обязанность доказать факт получения ответчиком денег или имущества за счёт истца возложена на истца.

Договор купли-продажи характеризуется взаимными предоставлениями (п. 1 ст. 454 ГК РФ – по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В п. 9 договора купли-продажи квартиры от _____ указано, что Настоящий договор считается исполненным при выполнении сторонами следующих условий:

- передачи Покупателем Продавцу указанной в п. 5 настоящего договора суммы денег за приобретаемую квартиру;

- передачи Продавцом указанной квартиры Покупателю по подписываемому сторонами передаточному акту в соответствии со статьей 556 ГК РФ. Уклонение одной из сторон от подписания акта на условиях, предусмотренных настоящим договором, считается отказом от исполнения передать имущество либо принять его.

Передаточного акта суду не представлено. Однако даже его наличие не может опровергнуть очевидного – квартира несуществующая и не обладающая материальной ценностью в физическом мире как объект недвижимости не могла быть передана покупателю (истцу).

Доказательств, что Продавец (ответчик) получил с Покупателя (истца) в течение одного календарного дня после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве руб., как это предусмотрено п. 5 договора купли-продажи от _____, в деле не имеется.

При подписании договора купли-продажи от _____ своей подписью он подтвердил, что осмотрел квартиру и претензий по её качеству не имеет (п. 10 договора), что не может быть признано добросовестным, поскольку квартира не существовала. Как указывалось выше, имелся _____, в котором расположены инженерные коммуникации этого жилого многоквартирного дома – трубопроводы канализации, отопления, горячего ГВС и холодного водоснабжения ХВС и короба естественной вентиляции. В результате исследования помещений, расположенных в _____ километра дома по адресу г. Москва,

д. _____, стр. _____ установлено, что _____ в этом доме нет.

При таких обстоятельствах истец, равно как и ответчик, должны были знать о недостоверности данных государственного реестра недвижимости (абз. 2 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ). В связи с изложенным, суд приходит к выводу, что Продавец (ответчик) и Покупатель (истец) согласованными действиями преследовали цель государственной регистрации перехода права собственности на несуществующее недвижимое имущество (квартиру).

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п. 3 ст. 1 ГК РФ). Действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) не допустимы (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Специфика норм о добросовестности состоит в том, что фактические обстоятельства, при которых эти нормы должны применяться, и правовые последствия, возникающие при их применении, не определяются в законе а priori, а признаки (критерии) добросовестности выводятся из обстоятельств конкретного дела, причем добросовестность оценивается как в контексте условий договора, отличающихся от условий, предусмотренных законом, так и в контексте поведения сторон (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 02.06.2022 N 23-П).

Анализируя фактические обстоятельства дела, и принимая во внимание отсутствие в деле доказательств передачи Покупателем (истцом) Продавцу (ответчику) _____ руб. согласно п. 5 и п. 9 договора купли-продажи квартиры от _____, суд приходит к выводу что названная сумма не подлежит взысканию с ответчика в пользу истца и в качестве неосновательного обогащения.

При этом суд учитывает, что иных доказательств суду не представлено, и в соответствии с требованиями ст. 195 ГПК РФ основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

решил:

Иск к О
признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде возмещения убытков – оставить без удовлетворения в полном объеме.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в областной суд через суд г. в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

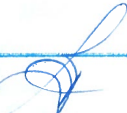


В окончательной форме решение изготовлено мая 2026 года

Апелляционным определением
15 июля 2026 г. решение

суда №33-
отменено.

от

Верно		
Судья	(подпись)	(Ф.И.О.)
Секретарь	(подпись)	(Ф.И.О.)
26.08.2026		
(дата)		
Подлинник документа находится в суде в деле №		

г. 1	суд
пронумеровано и скреплено печатью	
подпись	

С У Д

Дело № 33

Строка №

УИД RS0003-02- -00 -28

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.

15 июля 2026 года

Судебная коллегия по гражданским делам

суда в составе

председательствующего:

„

судей:

„

„

при секретаре:

А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи
гражданское дело № (районного суда г.Москвы)
суда г. по иску к
о признании договора купли-продажи недействительным и
применении последствий недействительности сделки в виде возмещения убытков
по апелляционной жалобе представителя по доверенности Пекина Н.Н.
на решение г. от 21.04.2026
(судья),

У С Т А Н О В И Л А :

обратился в суд с вышеназванным иском, указывая, что
между ним и ответчиком был заключён договор купли-продажи жилого
помещения с кадастровым номером общей площадью и жилой
площадью м2, расположенного в многоквартирного жилого дома по
адресу: г. Москва, Арбат, дом , строение , квартира .

В соответствии с предметом и условиями названного выше договора купли-продажи
ответчик в статусе продавца продала, а истец в статусе
покупателя купил и оформил в собственность квартиру № в
многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Арбат,
дом , строение .

Пункт 5 названного договора купли-продажи устанавливает, что договорная цена
квартиры составляет руб., которые истец в статусе покупателя оплатил
ответчику в статусе продавца после государственной регистрации права собственности
покупателя на квартиру.

Право собственности покупателя на квартиру зарегистрировано
органом, осуществляющим государственную регистрацию права, о чем в ЕГРН сделана
соответствующая запись за номером от

Решением суда города Москвы от 30.03.2022 по
гражданскому делу № удовлетворены иски о признании отсутствующим права собственности на квартиры № расположенные в

и

к ответчику

о

дома по адресу: город Москва,

строение .

Решение районного суда города Моск
вывод о том, что: «... указанные объекты - квартиры
Москва, , дом , стр. , не

материальной ценностью в физическом мире как объект недви

Решение :уда города Мо
гражданскому делу № оставлено без изм
определением Судебной коллегии по гражданским делам Москов
по делу № и кассационным определением
гражданским делам Второго кассационного су общей юрисдикции
№

направил в адрес ответчика
требованием возврата уплаченной цены договора купли-продаж
отслеживании электронного почтового отправления с почтовым м
следует, что ответчик почтовое
требованием возврата уплаченной цены договору купли-продажи не полу

Вследствие неполучения требования
отсутствия у истца контактных данных ответчика для связи и истребования
цены договора купли-продажи и процентов за неправомерное удержание чуж
средств, он вынужден обратиться в суд для восстановления своего нарушен
виде возмещения убытков и просил суд:

1. Признать договор купли-продажи квартиры от , заключён
продавцом (ИНН) и п

(ИНН), недействительн
2. Применить последствия недействительности договора купли-продаж
от заключённого между продавцом
) и покупателем

), а именно восстановить отношения сторон в том виде, в котором
существовали до их совершения в виде взыскания с (ИНН
в пользу (ИНН) рублей 00 копеек цены покуп
жилого помещения общей площадью квадратных метров с кадастровым номеро
по адресу: город Москва, Арбат, , дом

строение , квартира

3. Взыскать с (ИНН) в пользу
(ИНН):

3.1. руб. процентов за пользование чужими денежными средствами
вследствие их неправомерного удержания или уклонения от их возврата с по

3.2. проценты за пользование чужими денежными средствами в размере
рублей 00 копеек вследствие их неправомерного удержания или уклонения от их возврата
в размере ключевой ставки Банка России, действующей с даты, следующей за днём
вынесения решения суда, и по дату их фактического возврата.

Решением суда г. от иск
к о признании договора купли-
продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде
возмещения убытков оставлен без удовлетворения (л.д. 100, 101-105).

В апелляционной жалобе представитель по доверенности
Пекин Н.Н. просит отменить решение суда г. от
21.04.2026 и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований

Лица, участвующие в деле, в судебную коллегия по гражданским делам

185

областного суда не явились, о месте и времени слушания дела в апелляционной инстанции были извещены надлежащим образом, о причинах неявки судебной коллегии не сообщили, об отложении судебного заседания не просили.

При таких обстоятельствах судебная коллегия, руководствуясь положениями части 1 статьи 327 и части 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, отсутствующих в деле.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда в соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, между [] (Покупатель) и [] (Продавец) подписан договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: г. Москва, Арбат, [], дом [], строение [], квартира [], которая состоит из одной жилой комнаты, имеет общую площадь [] кв.м., в том числе жилой площади [] кв.м., кадастровый номер [] (л.д. 18).

Согласно п. 5 Договора Покупатель купил у Продавца квартиру по вышеуказанному адресу за [] руб., каковую сумму Продавец получает от Покупателя в течение одного календарного дня после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 (оплата товара, проданного в кредит) Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца право залога указанной квартиры не возникает.

В п. 10 Договора указано, что Покупатель осмотрел указанную квартиру и претензий по её качеству не имеет.

Право собственности на помещение с кадастровым номером [] зарегистрировано за [], номер государственной регистрации права [] (л.д. 19).

В производстве [] суда г. Москвы находилось гражданское дело № [] по иску []

к [] о признании отсутствующим права собственности на жилые помещения. Решением суда от [] постановлено:

- признать отсутствующим право собственности на квартиру № [], состоящая из [] комнаты, общей площадью [] кв.м., с кадастровым номером [], запись государственной регистрации от [] ;

- признать отсутствующим право собственности на квартиру № [], состоящая из [] комнаты, общей площадью [] кв.м., с кадастровым номером [], запись государственной регистрации от [] .

Настоящее решение является основанием для исключения сведений ЕГРН записей об объекте и регистрации права собственности [] на следующие объекты:

- квартиру № [], состоящую из 1 комнаты, общей площадью [] кв.м., с кадастровым номером [] .

- квартиру № [] состоящую из 1 комнаты, общей площадью [] кв.м., с кадастровым номером [] (л.д. 36-39).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским Московского городского суда решение суда г. оставлено без изменения, апелляционная жалоба представителя от - без удовлетворения (л.д. 29-30).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от решение суда г. от и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским Московского городского суда от 10.08.2022 оставлены без изменения, кассационная жалоба - без удовлетворения (л.д. 31-35).

Из содержания решения г. Москвы следует, что квартиры в доме по адресу: г. Москва, д. , корп. существуют и не обладают материальной ценностью в физическом мире как объекты недвижимости. Наличие регистрационных записей о наличии данных квартир является необоснованным обременением общедомового имущества - чердачного пространства, которое находится в совместной общей собственности собственников многоквартирного дома. Квартира № расположена в многоквартирном жилом доме, в помещении, выводом заключения специалиста которого установлено, что помещение расположено в подкровельном пространстве, которое не имеет утепления, помещение не отапливается, в нем отсутствует вентиляция и окна, в связи с чем оно классифицируется как нежилое, в котором расположены инженерные коммуникации дома - трубопроводы канализации, отопления горячего и холодного водоснабжения, а также системы естественной вентиляции (л.д. 36-39).

Истец обратился к ответчику с претензией о возвращении ему денежных средств, уплаченных по договору купли-продажи, и уплаты процентов за пользование ими.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что ответчик не вправе требовать признания договора купли-продажи квартиры от ответчика, заключенного между продавцом и покупателем, недействительным/незаключенным, поскольку в силу действующего законодательства, совершать какие-либо юридически значимые действия, как правило, возможно, только в отношении существующего объекта гражданских прав. Однако на момент подписания сторонами договора купли-продажи объект недвижимости (квартира № в доме по адресу: г. Москва) не существовал, продажа несуществующего объекта недвижимости является нарушением норм действующего законодательства. Сделка, совершенная в отношении недвижимого имущества, которого не существует, считается незаключенной.

Судебная коллегия находит, что судебное постановление по настоящему делу принято с нарушениями норм материального права, выводы суда первой инстанции, изложенные в решении суда, не соответствуют обстоятельствам дела.

В силу ч. 1 ст. 196 ГПК РФ 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.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», по смыслу части 1 статьи 196 ГПК РФ, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Пунктом 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» разъяснено, что при определении закона и иного нормативного правового акта, которым следу

руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела. Поскольку основанием иска являются фактические обстоятельства, то указание истцом конкретной правовой нормы в обоснование иска не является определяющим при решении судьей вопроса о том, каким законом следует руководствоваться при разрешении дела.

Из приведенных положений процессуального права и актов их толкования следует, что суду надлежит самостоятельно определить подлежащие применению к установленным обстоятельствам нормы права и дать юридическую квалификацию правоотношениям сторон, поскольку прерогатива определения норм права, подлежащих применению к конкретным правоотношениям, принадлежит суду, а не сторонам по делу, что судом первой инстанции при рассмотрении настоящего спора учтено не было.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

По смыслу абз. 1 п. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу п. 1 ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 2 ст. 168 ГК РФ).

Из заключенного между (продавец) и (покупатель) договора купли-продажи следует, что его предметом является квартира с кадастровым номером по адресу: г. Москва, , д. , стр. , кв. принадлежащая продавцу на праве собственности, номер государственной регистрации от (л.д. 19).

Таким образом, заключая договор купли-продажи квартиры, истец исходил из того, что приобретает объект недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в установленном законом порядке за продавцом, а после заключения договора - за ним как за покупателем, при приобретении помещения, находящегося в подкровельном пространстве многоквартирного жилого дома, оно было осмотрено, претензий к продавцу истцом предъявлено не было.

г. решением суда г. , вступившим в законную силу г., было признано отсутствующим право собственности на приобретенную им по договору купли-продажи от квартиру с исключением из Единого государственного реестра недвижимости сведений о праве собственности последнего на данное помещение.

Решением установлено, что спорное помещение не существует и не обладает материальной ценностью в физическом мире как объект недвижимости, фактически является чердачным пространством многоквартирного дома, находящимся в общей собственности его собственников.

При таких обстоятельствах, поскольку переданное истцу жилое помещение не является самостоятельным объектом гражданских прав и, следовательно, объект договора купли-продажи, зарегистрированное за ним право собственности на которое было признано отсутствующим, судебная коллегия приходит к выводу о ничтожности сделки по п. 2 ст. 168 ГК РФ заключенного между сторонами договора купли-продажи помещения, соответствующего критериям общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме, чьи права заключением такой сделки нарушены и в последующем потребовали судебной защиты.

По смыслу абз. 1 п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить друг другу 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 (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Как разъяснено в п. 80 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.12.2016 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ возмещение стоимости полученного по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считается равным, пока не доказано иное. При удовлетворении требования стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получено от первой стороны, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

В силу абз. 1 п. 1 ст. 431.2 ГК РФ сторона, которая при заключении договора или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения в том, что в силу обстоятельств, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочию на заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Признание договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению последствий, предусмотренных абзацем первым названного пункта (абз. 1 п. 1 ст. 431.2 ГК РФ).

Определяя последствия недействительности спорного договора, учитывая, что продавец при заключении договора купли-продажи предоставил покупателю недостоверные сведения относительно объекта договора, зарегистрированного за ним в качестве объекта недвижимости, принимая во внимание, что истец, исполнив свои обязательства по уплате цены квартиры, не получил встречного предоставления передачи объекта недвижимости с переходом к нему действительного права собственности от действительного собственника, судебная коллегия приходит к выводу, что в качестве последствий недействительности сделки с ответчика в пользу истца подлежат взысканию уплаченные по договору денежные средства в размере 1 000 000 рублей.

По смыслу п. 1 ст. 395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно правовой позиции, приведенной в абз. 1 п. 55 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений

Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», если недействительная сделка исполнена обеими сторонами, то при рассмотрении иска о применении последствий ее недействительности необходимо учитывать, что, по смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ, произведенные сторонами взаимные предоставления считаются равными, пока не доказано иное, и их возврат должен производиться одновременно, в связи с чем проценты, установленные статьей 395 ГК РФ, на суммы возвращаемых денежных средств не начисляются.

Таким образом, исковые требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за период с _____ по _____ являются необоснованными, так как обязанность выплаты истцу денежных средств установлена для ответчика только настоящим судебным актом.

Вместе с тем, как разъяснено в абз. 1 п. 48 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», сумма процентов, подлежащих взысканию по правилам статьи 395 ГК РФ, определяется на день вынесения решения судом исходя из периодов, имевших место до указанного дня. Проценты за пользование чужими денежными средствами по требованию истца взимаются по день уплаты этих средств кредитору. Одновременно с установлением суммы процентов, подлежащих взысканию, суд при наличии требования истца в резолютивной части решения указывает на взыскание процентов до момента фактического исполнения обязательства (пункт 3 статьи 395 ГК РФ). При этом день фактического исполнения обязательства, в частности уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета процентов.

Принимая во внимание приведенные в названном постановлении разъяснения, учитывая, что взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами на будущее время носит стимулирующий характер, а исполнение денежного обязательства зависит исключительно от должника, требование истца о взыскании процентов, начисляемых на сумму _____ рублей, до дня фактического исполнения ответчиком обязательства являются законными и обоснованными.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда первой инстанции и принятии по делу нового решения о частичном удовлетворении исковых требований _____ к _____ о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, применении последствий недействительности сделки, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Как установлено ч. 3 ст. 98 ГПК РФ, в случае, если суд вышестоящей инстанции, не передавая дело на новое рассмотрение, изменит состоявшееся решение суда нижестоящей инстанции или примет новое решение, он соответственно изменяет распределение судебных расходов.

В связи с удовлетворением исковых требований по правилам ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы, связанные с уплатой государственной пошлины, в размере _____ руб.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение _____ суда г. _____ от 17.04. _____ отменить, принять по делу новое решение.

Исковые требования _____ к _____ о признании договора купли-продажи недействительным и применении

последствий недействительности сделки, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворить частично.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, _____, д. _____, стр. _____, кв. _____, заключенный между

и

Применить последствия недействительности сделки, взыскать с

(ИНН _____) в пользу _____

(ИНН _____)

) денежные средства в размере _____ рублей.

Взыскать с _____

(ИНН _____)

) в пользу _____

(ИНН _____)

) проценты за пользование

чужими денежными средствами, начисляемые на сумму _____ рублей, начиная с _____ до дня фактического исполнения обязательства включительно, определяя размер процентов ключевой ставкой Банка России, действующей в соответствующие периоды.

В удовлетворении остальной части исковых требований _____ к _____ о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами отказать.

Мотивированное апелляционное определение в окончательной форме составлено

Председательствующий:

Судьи коллегии:

Верно _____
Судья _____ (подпись)
Секретарь _____ (подпись)
06.08.2016 (дата)
Подлинник документа находится в _____
дело № _____ за _____

и суд _____
пронумеровано и скреплено печатью _____ л. _____
подпись _____