

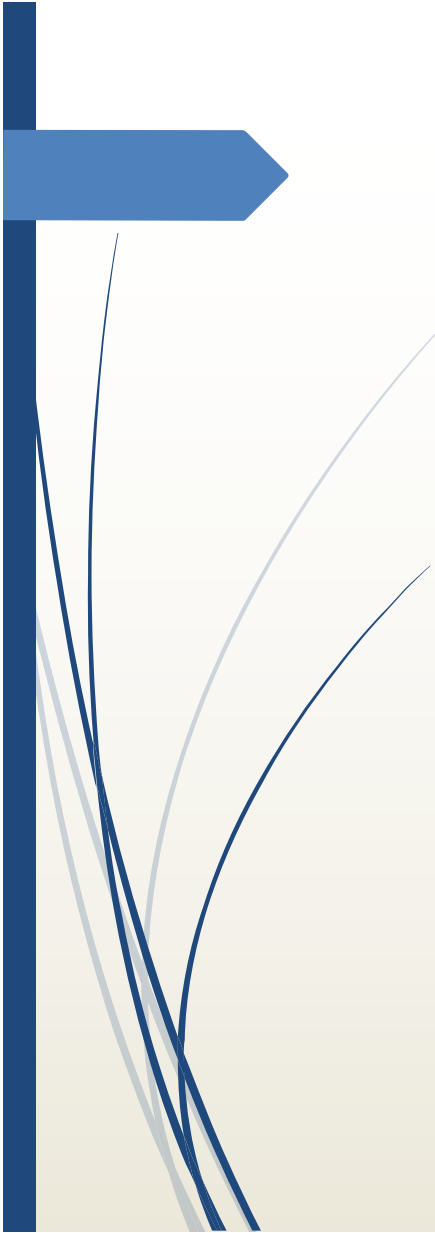
Октябрь 2026



Новеллы гражданского законодательства и практики рассмотрения гражданско- правовых споров

Адвокатская палата Челябинской области

Камалов О.А., к.ю.н.



ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ

- **Федеральный закон от 10.06.2026 № 167-ФЗ**
"О внесении изменений в статьи 196 и 217 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"
- **Постановление Конституционного Суда РФ от 25.03.2026 № 18-П**
"По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Зубахина Геннадия Викторовича"
- **Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2026)**
утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.03.2026
- **Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2026)**
утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ 01.07.2026 № 18А/2026
- **Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2026)**
утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ 14.10.2026 № 21А/2026
- **"Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации № 12/2026 По делам, связанным с оспариванием сделок, повлёкших переход права собственности на жилые помещения"**
утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ 01.07.2026 № 15А/2026

1) Сделки и их недействительность

- **Последствия несоблюдения формы сделки.**
Особенности реституции
// Обзор 1/26 пункт 4
- **Письменная форма сделки и условие о гонораре успеха**
// Обзор 2/26 пункт 14
- **Ничтожность инвестиционного соглашения с публичным субъектом**
// Обзор 2/26 пункт 13

4. Несоблюдение **простой письменной формы** договора купли-продажи автомобиля .. не является основанием для признания его недействительным. Автомобиль не может быть **истребован** у ответчика, если на момент разрешения спора он у него фактически отсутствует

Определение ВС РФ от 10.06.2025 №41-КГ25-20-К4 (УИД 61RS0001-01-2023-003372-60)

- Гавриленко после ДТП передала автомобиль вместе с паспортом на него во временное пользование Т., в том числе с целью ремонта, а когда решила вернуть его, то узнала, что он принадлежит Диденко на основании договора купли-продажи. Данный договор она не заключала, денежные средства за транспортное средство не получала, подпись в договоре ей не принадлежит.
- Апелляционным определением принято новое решение об удовлетворении требования о применении последствий недействительности сделки в виде возврата транспортного средства истцу.

ВС РФ:

- Суд апелляционной инстанции не дал оценки ни расписке о получении денежных средств, ни акту приема-передачи с подписями истца, однако сослался на показания свидетеля о том, что бланки и автомобиль с документами он возвратил истцу.
- Согласно пункту 32 постановления Пленума N 10/22, применяя статью 301 ГК РФ, суды должны иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, у которого имущество к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.
- Индивидуально-определенная вещь не может быть истребована у ответчика ни в порядке реституции, ни в порядке виндикации, если на момент разрешения спора она у него объективно отсутствует.

Обзор судебной практики ВС РФ № 1 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.03.2026) – пункт 4

14. Если **условие о выплате вознаграждения** за оказание юридических услуг поставлено в зависимость от достижения исполнителем определенного результата, оно должно быть выражено ясно и недвусмысленно

Определение СКЭС ВС РФ от 06.03.2026 №305-ЭС25-13450 по делу № А40-5833/2024

- ▶ На основании ... доверенности предприниматель оказал обществу юридические услуги: ... представлял интересы общества в судебных заседаниях. По результатам рассмотрения спора, в котором интересы общества представлял предприниматель, суд округа вынес акт в пользу общества
- ▶ Суд первой инстанции иск о взыскании стоимости юридических услуг удовлетворил. Стоимость оказанных услуг рассчитана на основании результатов судебной экспертизы исходя из двух составляющих цены: рыночной стоимости фактически оказанных услуг и процента в случае вынесения положительного решения в пользу общества (условия о "**гонораре успеха**").

ВС РФ:

- ▶ Судами установлено, что договор между сторонами на оказание юридических услуг как документ в письменной форме не заключался.
- ▶ При этом в материалах дела отсутствуют иные допустимые и относимые доказательства, исходя из которых можно ясно и недвусмысленно определить, какой именно результат оказания предпринимателем юридической помощи обуславливает выплату дополнительного вознаграждения, что указывает на несогласование сторонами условия о "**гонораре успеха**".
- ▶ Вопреки выводу судов **положительный для общества итог дела сам по себе** не может подтверждать то, что стороны подразумевали обусловить выплату вознаграждения достижением такого результата.

Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.07.2026) – пункт 14

13. Инвестиционное соглашение, **не соответствующее задачам инвестиционной деятельности** и заключенное с нарушением установленного законом порядка, является ничтожным (статья 168 ГК РФ, подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Определение СКЭС ВС РФ от 04.03.2026 № 308-ЭС25-10703 по делу № А18-2014/2024

- Министерство и общество (инвестор) заключили инвестиционное соглашение о строительстве коттеджного поселка, дополнительное соглашение, которым инвестиционный проект признан масштабным, и договор аренды публичных земельных участков (участок предоставлен без проведения торгов).
- Прокурор обратился в арбитражный суд с требованиями ... о признании ничтожными указанных сделок В обоснование ...прокурор указал, что инвестиционное соглашение и дополнительное соглашение к нему являются мнимыми сделками, а договор аренды земельных участков заключен в нарушение закона без проведения торгов, что нарушает публичные интересы и права третьих лиц (статьи 168, 170 ГК РФ).

ВС РФ:

- Инвестиционное соглашение заключено на невыгодных для региона условиях, поскольку не предусматривает строительство объектов, в том числе социальных, и их последующую передачу в публичную собственность.
- Суды проигнорировали положения регионального законодательства, которыми установлено, что земельные участки могут быть в льготном порядке переданы в целях реализации масштабных инвестиционных проектов при условии их соответствия приоритетам и задачам, определенным в государственных программах, прогнозах и программах социально-экономического развития региона
- инвестиционный проект не направлен на реализацию таких задач, к которым, в частности, относится обеспечение жильем детей-сирот, создание маневренного жилищного фонда ..., предоставление земельных участков многодетным семьям, не учитывает ... высокий уровень безработицы.

Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.07.2026) – пункт 13

2) Вещные права на недвижимость

- **Правопреемство для приобретательной давности // КС РФ**
- **Приоритет судебного акта на запись в ЕГРН // Обзор 3/26 пункт 1**
- **Эстоппель в праве общей собственности // Обзор 3/26 пункт 11**
- **Виндикация федерального имущества // Обзор 1/26 пункт 1**
- **Исковая давность при возврате федерального имущества // Обзор 2/26 пункт 1**
- **Прекращение права собственности по коррупционным основаниям // Обзор 1/26**
- **Исковая давность при истребовании приватизированного имущества // изменения ст. 217 ГК РФ**

Сингулярное правопреемство для приобретательной давности

- ▶ Признать пункт 3 статьи 234 ГК Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации, ..., в той мере, в какой ... данная норма ... не дает однозначного ответа на вопрос о допустимости присоединения лицом, ссылающимся на давность владения, ко времени своего владения также времени, в течение которого имуществом владело другое лицо, в случае, если **переход владения был обусловлен договором** между ними.
- ▶ Впредь до внесения изменений, ... действующее правовое регулирование не может считаться препятствующим **отчуждению** давностным владельцем находящегося в сфере его господства имущества **в пользу другого лица по договору** и возможности присоединения в указанном случае лицом, ссылающимся на давность владения, ко времени своего владения также времени, в течение которого этим имуществом владел отчуждатель, *при условии*, что определенным законом **критериям давностного владения отвечает владение каждого** из этих лиц, причем *бремя доказывания* данного обстоятельства лежит на лице, заявляющем о таком присоединении.

Постановление Конституционного Суда РФ от 25.03.2026 №18-П
"По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Зубахина Геннадия Викторовича"

1. Подлежавшая аннулированию в Едином государственном реестре недвижимости запись о правообладателе не может быть противопоставлена вступившему в законную силу судебному акту, вынесенному по спору о правах на недвижимое имущество.

Определение СКГД ВС РФ от 02.06.2026 N 18-КГ26-42-К4 (УИД 23RS0059-01-2024-000856-68)

- Гончаренко обратилась в суд с иском к Баладян, в котором просила прекратить право собственности ответчика на объект незавершенного строительства и признать за Гончаренко право собственности на данный объект.
- Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности Баладян на данный объект не подтверждено, государственная регистрация права собственности на отчуждаемое имущество за продавцом не произведена

ВС РФ:

- оспаривание зарегистрированного права на объект незавершенного строительства за обществом осуществлялось в рамках спора об истребовании данного имущества, который был разрешен в пользу Баладян. Судебные инстанции при рассмотрении данного спора ошибочно исходили из недостоверных сведений, содержащихся в публичном реестре.
- В ситуации, когда на основании вступившего в законную силу судебного акта не были внесены изменения в публичный реестр, судам следует руководствоваться сведениями, содержащимися в судебных актах, вынесенных по спорам о правах на недвижимое имущество.

Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 08.10.2025) – пункт 1

11. Несогласие одного из собственников с порядком использования общего имущества в нежилом здании, который сложился между участниками общей собственности и длительное время ими соблюдался, не является безусловным основанием для изменения этого порядка судом.

Определение Верховного Суда РФ от 12.03.2026 N 305-ЭС25-13294 по делу N А40-158814/2024

- Компания и общество являются собственниками нежилых помещений в здании. На фасаде, примыкающем к нежилым помещениям компании, общество с согласия компании разместило вывески своих арендаторов.
- Ссылаясь на необходимость использования указанной части фасада, компания сообщила обществу об отказе от ранее достигнутой договоренности о размещении вывесок и потребовала их демонтировать.
- Ввиду неисполнения обществом предъявленных требований компания обратилась в арбитражный суд с иском об обязанности демонтировать вывески и привести фасад здания в первоначальное состояние.

ВС РФ:

- Само по себе последующее выражение одним из собственников несогласия с тем порядком использования общего имущества, который сложился между участниками общей собственности, длительное время ими соблюдался и фактически реализовывался, не может рассматриваться изолированно, вне оценки поведения такого лица в предшествующий период и без учета правомерных ожиданий иных участников соответствующих правоотношений.

1. Довод о добросовестности приобретения земельного участка не является основанием для отказа в истребовании **земель, передача которых в частную собственность не допускается.**

- По результатам проведенной в 2022 году межрайонной природоохранной прокуратурой Московской области проверки установлено, что спорные земельные участки расположены в границах береговой полосы, прибрежной защитной полосы, водоохранной зоны водного объекта - Клязьминского водохранилища, а также во втором поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы (в пределах 100-метровой полосы зоны санитарной охраны).
- Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что на момент приобретения участка ограничений по его гражданскому обороту не имелось, право собственности на участок продавца было внесено в ЕГРН, в связи с чем ответчик является добросовестным приобретателем, прокурором пропущен срок исковой давности.

ВС РФ:

- Формирование земельных участков нарушает гарантированное статьей 42 Конституции Российской Федерации право на благоприятную окружающую среду и затрагивает экологические права неопределенного круга лиц.
- Нарушение выявлено в августе 2022 года, в суд с иском межрайонный природоохранный прокурор обратился в декабре 2022 года, срок исковой давности не пропущен.
- Довод о добросовестности приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается.

Обзор судебной практики ВС РФ № 1 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.03.2026) – пункт 1
Определение ВС РФ от 18.11.2025 N 4-КГПР25-48-К1
(УИД 50RS0028-01-2023-000464-62)

Спор о землях Сочинского национального парка

- Решением районного суда по иску прокурора **признано отсутствующим** право собственности ряда граждан на земельные участки в СНТ, приобретенные по договору купли-продажи. Участки образованы в границах земель Сочинского национального парка, находящихся в собственности Российской Федерации, наличие записи о государственной регистрации права собственности гражданина нарушает право собственности Российской Федерации.

КС РФ:

- <если> разрешается заявленное в защиту интересов Российской Федерации требование о признании отсутствующим ... права на земельный участок, ..., в связи с его нахождением частично или полностью в границах особо охраняемой природной территории федерального значения либо земель лесного фонда ...
- при его рассмотрении устанавливается, действовал ли ответчик при приобретении ... земельного участка ... добросовестно, что **оценивается ... согласно пункту 1 статьи 302 ГК Российской Федерации**, ... а также по заявлению ответчика устанавливается, **истёк ли срок исковой давности**

Постановление Конституционного Суда РФ от 28.01.2025 №3-П

Спор о землях Сочинского национального парка

КС РФ:

Дифференциация добросовестности по критерию режима земли.

- если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) земельного участка, находящегося в границах земель **лесного фонда** ..., действовал **добросовестно** или что истек срок исковой давности, требование <о виндикации> не подлежит удовлетворению.
- в отношении права на земельный участок, находящийся в границах **особо охраняемой природной территории федерального значения** ... требование <о виндикации> подлежит удовлетворению.

Если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) такого земельного участка ... действовал **добросовестно** или что истек срок исковой давности ... суд возлагает ... обязанность ... компенсировать прекращение прав гражданина на земельный участок ...

Постановление Конституционного Суда РФ от 28.01.2025 №3-П

1. К требованию об исключении земельного участка общего пользования, занятого водным объектом, находящегося в федеральной собственности, из площади прилегающего к береговой линии земельного участка, находящегося в частной собственности, **не применяется срок исковой давности.**

- Сикорская является собственником земельного участка площадью 177 001 кв. м, относящегося к категории земель "земли населенных пунктов" и имеющего вид разрешенного использования "под размещение водоема для рыбозаводства и зоны отдыха". Согласно генеральному плану и правилам землепользования и застройки указанный земельный участок расположен в функциональной зоне отдыха и частично находится на территории, покрытой поверхностными водами.
- Суд апелляционной инстанции указал на необходимость применения к данным правоотношениям общего срока исковой давности.

ВС РФ:

- Ограничения в использовании береговой полосы направлены на обеспечение общественно значимых интересов, в частности на обеспечение безопасности судоходства и свободного доступа к водным объектам общего пользования.
- Исковая давность не распространяется на требования, предусмотренные статьей 208 ГК РФ, в том числе требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения
- Поскольку спорный земельный участок сформирован с использованием площади водного объекта общего пользования протяженностью 10,6 км, который не выбыл из фактического владения публичного собственника, основания для применения к требованиям прокурора правил об исковой давности отсутствовали

Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.07.2026) – пункт 1
Определение СКГД ВС РФ от 24.02.2026 N 4-КГПР25-80-К1
(УИД 50RS0052-01-2024-004040-09)

3. Обращению в доход Российской Федерации подлежит не только имущество, в отношении которого не подтверждена законность происхождения доходов, направленных на его приобретение, **но и доходы и имущество, приобретенные в ходе его реализации**

- Прокурор обратился в суд с иском к Лифенко и др. о прекращении права собственности и об обращении в доход Российской Федерации недвижимого имущества, о взыскании в солидарном порядке денежных средств, эквивалентных стоимости проданного недвижимого имущества, в обоснование которого указал, что ответчик в период нахождения в должности главного врача "Городская клиническая больница" г. Пятигорска систематически получал взятки за содействие в заключении государственных контрактов ..., что подтверждено приговором суда, а полученные денежные средства вовлекал в хозяйственный оборот, заключая договоры на строительство объектов недвижимости и оформляя их как на себя, так и на своих родственников и иных доверенных лиц.
- Подобным образом ответчики приобрели в собственность помещения в десяти построенных многоквартирных домах, часть из которых впоследствии продали.

ВС РФ:

- последующее преобразование имущества, приобретенного в нарушение антикоррупционных запретов, и доходов от него в иное имущество посредством предпринимательской деятельности или же его реализации, в том числе приумножение такого имущества, не исключают применения к такому имуществу мер, направленных на его обращение в доход государства.
- При таких обстоятельствах вывод суда кассационной инстанции о том, что доход, полученный от продажи квартир в жилых домах со второго по десятый, не может рассматриваться как неподтвержденный, был сделан без учета указанной позиции Конституционного Суда РФ

Обзор судебной практики ВС РФ № 1 (2026) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.03.2026) – пункт 3
Определение ВС РФ от 25.11.2025 N 19-КГПР25-17-К5
(УИД 26RS0012-01-2023-004071-98)

Изменения статьи 196 ГК РФ

Федеральный закон от 10.06.2026 N 167-ФЗ

"О внесении изменений в статьи 196 и 217 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

Статья 196. Общий срок исковой давности

1. Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со [статьей 200](#) настоящего Кодекса.
2. Срок исковой давности не может превышать **десять лет со дня нарушения** права, для защиты которого этот срок установлен, за исключением случаев, установленных Федеральным [законом](#) от 6 марта 2006 года N 35-ФЗ "О противодействии терроризму".

Статья 196. Общий срок исковой давности

1. Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со [статьей 200](#) настоящего Кодекса.
2. Срок исковой давности не может превышать **десять лет со дня нарушения** права, для защиты которого этот срок установлен, за исключением случаев, установленных Федеральным [законом](#) от 6 марта 2006 года N 35-ФЗ "О противодействии терроризму" и Федеральным [законом](#) от 30 ноября 2010 года N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности".

Изменения статьи 196 ГК РФ

Федеральный закон от 30.11.2010 N 327-ФЗ (ред. от 04.07.2026) "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности"

Статья 3. Принципы передачи религиозным организациям государственного или муниципального имущества религиозного назначения

1. Государственное или муниципальное имущество религиозного назначения передается религиозной организации безвозмездно для использования в соответствии с целями деятельности религиозной организации, определенными ее уставом.
2. Государственное или муниципальное имущество религиозного назначения отчуждается из государственной или муниципальной собственности исключительно в собственность религиозных организаций (кроме случаев передачи имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность, из собственности субъекта Российской Федерации в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта Российской Федерации).
- 2.1. Имущество религиозного назначения, находящееся в государственной или муниципальной собственности, **не подлежит приватизации**.
- 2.2. Сделки приватизации имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются **недействительными**.
- 2.3. На требования о признании сделки приватизации имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, недействительной и применении последствий её недействительности, а также о применении иных гражданско-правовых последствий нарушения законодательства о приватизации имущества религиозного назначения **исковая давность не распространяется**.

Изменения статьи 217 ГК РФ

2) в статье 217:

б) дополнить пунктом 2 следующего содержания:

"2. В случае применения гражданско-правовых последствий нарушения требований законодательства при **приватизации** государственного и муниципального имущества подлежат применению установленные настоящим Кодексом сроки исковой давности и правила их исчисления. При этом срок исковой давности по искам об истребовании имущества, выбывшего из владения Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в результате его приватизации, а также по *искам о применении иных гражданско-правовых последствий* нарушения требований законодательства о приватизации государственного и муниципального имущества **во всяком случае** не может превышать **десять лет со дня нарушения права**.

Суд отказывает в удовлетворении требования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований об истребовании приватизированного имущества, если после выбытия имущества из владения Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований истекло десять лет со дня нарушения права."

Изменения статьи 217 ГК РФ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- [Проект](#) федерального закона направлен на реализацию поставленной Президентом Российской Федерации по итогам XXVIII Петербургского международного экономического форума 18 - 21 июня 2025 года Правительству Российской Федерации задачи обеспечить внесение в законодательства изменений, предусматривающих установление сроков исковой давности и порядка их исчисления при оспаривании сделок о приватизации в целях защиты права собственности добросовестных приобретателей имущества ([подпункта "г" пункта 3](#) перечня поручений Президента России от 14 августа 2025 г. N Пр-1826).
- Конституционный Суд Российской Федерации в [постановлении](#) от 31 октября 2024 г. N 49-П сделал вывод, что в случае предъявления требований об изъятии имущества, связанных с несоблюдением публичными должностными лицами (в том числе бывшими) **антикоррупционных** запретов и ограничений, предусмотренные гражданским законодательством **сроки исковой давности не применяются**. При этом Конституционный суд указал, что этот вывод *не распространяется* на иски об истребовании имущества в связи с выявленными нарушениями порядка [приватизации](#) ([абзац третий пункта 2](#) резолютивной части постановления от 31 октября 2024 г. N 49-П).
- На практике, между тем, неопределённость по вопросу применения сроков исковой давности при рассмотрении судом таких требований сохраняется. В связи с этим [законопроектом](#) предлагается однозначно разрешить данный вопрос, при этом исходить из следующего.
- 1. При рассмотрении **антикоррупционных** исков об изъятии имущества, связанных с несоблюдением публичными должностными лицами (в том числе бывшими) антикоррупционных запретов и ограничений, гражданско-правовые сроки исковой давности не применяются. **Законность неприменения к таким делам исковой давности подтверждена Конституционным Судом**. Каких-либо корректировок Гражданского [кодекса](#) РФ в этой части не требуется.

Изменения статьи 217 ГК РФ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 2. При изъятии имущества у лиц в соответствии с законодательством о противодействии **терроризму и экстремизму** необходимые основания и процедуры изъятия определяются Федеральными законами от 6 марта 2006 г. [N 35-ФЗ](#) "О противодействии терроризму" и Федеральный [закон](#) от 25 июля 2002 г. N 114-ФЗ "О противодействии экстремистской деятельности".
- Изъятие имущества при несоблюдении законодательных условий осуществления иностранных инвестиций в "стратегические" общества, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 29 апреля 2008 г. N 57-ФЗ "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства" уже урегулировано указанным законом.
- 3. [Законопроектом](#) предлагается дополнить [статью 217](#) Гражданского кодекса Российской Федерации положением о том, что в случае применения гражданско-правовых последствий нарушения требований законодательства при приватизации подлежат применению установленные Кодексом сроки исковой давности и правила их исчисления (три года с момента выявления нарушения). При этом срок давности во всяком случае не может превышать **десять лет со дня выбытия такого имущества из публичной собственности.**
- Такое решение даст сигнал о гарантиях собственности лицам, которые развивали и инвестировали в предприятия длительные годы, даже в тех случаях, когда при приватизации имущества более десяти лет назад не все процедуры были выполнены в соответствии с законом. При этом процессы изъятия имущества по "**антикоррупционным**" и "**антиэкстремистским**" искам затронуты не будут.

Изменения статьи 217 ГК РФ

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.
2. Положения [пункта 2 статьи 217](#) Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к **требованиям, сроки предъявления которых возникли со дня** вступления в силу настоящего Федерального закона.
3. Действие положений [пункта 2 статьи 217](#) Гражданского кодекса Российской Федерации распространяется на **требования, сроки предъявления которых возникли до дня** вступления в силу настоящего Федерального закона, *если судебные решения по этим требованиям не вступили в законную силу.*

Статья 191. Начало срока, определённого периодом времени

Течение срока, определённого периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Статья 200. Начало течения срока исковой давности

1. Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо *узнало или должно было узнать о нарушении* своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.



3) оспаривание сделок, повлёкших переход права собственности на жилые помещения

- **"Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации № 12/2026
По делам, связанным с оспариванием сделок, повлёкших переход права собственности на жилые помещения»**

утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ 01.07.2026
№ 15А/2026

Статья 178 ГК РФ Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения

1. 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.
2. При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:
 - 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, 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.
3. Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.
- ...
5. 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.



1. Заблуждение гражданина относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной на основании статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации. При разрешении споров об оспаривании сделок по данной статье судам следует принимать во внимание **добросовестное поведение другой стороны сделки**, а также наличие у нее возможности **распознать заблуждение**, под влиянием которого действовал гражданин, совершая сделку. При этом обеим сторонам оспариваемой сделки судом должен быть предоставлен равный объем защиты.

- Суд первой инстанции допустил ошибку в толковании положений статьи 178 ГК РФ, не применив пункт 3 указанной статьи, исключавший в настоящем деле признание оспариваемых истцом сделок недействительными.
- заблуждение истца относительно мотивов сделки, а именно убежденность в том, что она заключает оспариваемые договоры для пресечения совершаемых в ее отношении мошеннических действий, равно как и ее заблуждение относительно последствий сделки, то есть расчет на то, что совершенная сделка будет аннулирована, а право собственности на квартиру будет ей возвращено, в данном случае основанием для признания совершенной ею сделки купли-продажи недействительной являться не может.
- Согласно пункту 5 статьи 178 ГК РФ 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.
- Исходя из положений названной статьи оспаривание сделки при безупречном поведении другой стороны сделки (объективной и субъективной добросовестности) по общему правилу по мотиву заблуждения не допускается.



1.1. Для признания сделки, совершенной гражданином, недействительной по правилам пункта 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации этому гражданину (либо иному лицу, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки) необходимо доказать, что в момент ее совершения он находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими. **Бремя доказывания этих обстоятельств возлагается на истца**, при этом уклонение истца от исследования его психического состояния в момент совершения им сделки может являться основанием для отказа в удовлетворении иска о признании сделки недействительной по названному основанию.

- В этом же деле Д. (продавец) в обоснование своих требований помимо статьи 178 ГК РФ ссылалась также на то, что в момент заключения договора не понимала значение своих действий и не могла ими руководить в результате психологического воздействия на нее третьих лиц, в связи с чем названные сделки являются недействительными по пункту 1 статьи 177 ГК РФ.
- Согласно части 3 статьи 79 ГПК РФ при уклонении стороны от участия в экспертизе, непредставлении экспертам необходимых материалов и документов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам дела и без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.
- В ходе рассмотрения спора суд первой инстанции неоднократно разъяснял истцу, что обстоятельства нахождения ее в момент совершения сделок в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, требуют проведения судебной экспертизы, а в соответствии со статьей 56 ГПК РФ обязанность доказать соответствующие обстоятельства лежит именно на ней как на истце. Несмотря на это, истец от проведения экспертизы отказалась, полагая, что заключений экспертиз, проведенных в рамках уголовного дела, достаточно.

2. Вопрос о том, является ли заблуждение существенным или нет, при разрешении спора об оспаривании сделки по отчуждению жилого помещения по статье 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, должен решаться судом **с учетом конкретных обстоятельств дела, исходя из того, насколько заблуждение существенно** для участника сделки принимая во внимание особенности его положения, состояния здоровья, значения для него оспариваемой сделки.

- Суд апелляционной инстанции принял во внимание в качестве дополнительного доказательства заключение назначенной им по делу стационарной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы, учел обстоятельства, предшествовавшие совершению сделки, установленные в том числе в рамках уголовного дела, возбужденного по факту мошенничества, совершенного в отношении Е., и пришел к выводу, что заблуждение истца было настолько существенным, что она, разумно и объективно оценивая ситуацию, **не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел**, на момент совершения сделки Е. имела искаженное представление о существе сделки и заблуждалась относительно значения своих действий.
- Судом апелляционной инстанции также учтены обстоятельства того, что на момент совершения Е. (истец, продавец) сделки по отчуждению квартиры, являющейся для нее единственным жильем, она была одинокой пожилой женщиной и не имела близких родственников на территории Российской Федерации, продажа квартиры осуществлялась **по цене, значительно ниже рыночной**.
- Давая оценку поведению покупателя П. в соответствии с пунктом 5 статьи 178 ГК РФ, суд апелляционной инстанции отметил, что П. является директором агентства недвижимости, то есть **профессиональным участником рынка недвижимости**, оказывающим риелторские услуги, вследствие чего был достоверно осведомлен, что спорная квартира реализуется по цене, которая значительно ниже рыночной на момент ее продажи, и мог распознать, что истец действует под влиянием заблуждения.

7. Сделка купли-продажи квартиры, совершенная потерпевшим (продавцом) под влиянием обмана со стороны третьих лиц, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего при условии, что другой участник сделки (покупатель) **знал или должен был знать об обмане**.

- Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота. 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.
- Суд отверг доводы Г. (покупателя) о том, что он находился в неведении относительно того, что Н. совершает сделку под влиянием обмана, поскольку они опровергаются приговором суда, которым установлен **факт посредничества в осуществлении сделки**, совершенной Г. и Н., **одной и той же организации - риелторского агентства**, которое фактически действовало в интересах неустановленного лица, введя Н. в заблуждение и требовавшего от нее заключения договора купли-продажи квартиры именно при посредничестве указанного риелторского агентства. Факт посредничества этой организации в совершенной сделке в данном случае суд признал основанием считать наличие у Г. (покупателя) сведений об обмане Н.



9. При разрешении спора по иску бывшего супруга о признании недействительными сделок по отчуждению жилого помещения, принадлежащего бывшим супругам на праве совместной собственности, суду исходя из положений пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации следует установить обстоятельства того, **знала ли или заведомо должна была знать другая сторона сделки (покупатель)** об отсутствии у участника совместной собственности, совершившего сделку, необходимых полномочий на ее совершение.

- ▶ В обоснование иска К. ссылалась на то, что после расторжения брака бывший супруг Ю. заключил с Г. договор займа денежных средств под залог квартиры, принадлежащей К. и Ю. на праве совместной собственности. Затем Ю. передал по соглашению об отступном эту квартиру в собственность Г. в счет погашения задолженности по договору займа, впоследствии Г. продал квартиру по договору купли-продажи другому лицу. Истец указывала, что все сделки заключены без ее согласия, хотя она претендовала на раздел данной квартиры.
- ▶ По данному делу юридически значимым обстоятельством являлось выяснение вопроса, был ли **осведомлен** Г. об отсутствии у Ю. полномочий распоряжаться квартирой.
- ▶ Однако суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иск К., сослался лишь на статью 10 ГК РФ, а приведенные нормы ГК РФ, в частности пункт 3 статьи 253 ГК РФ, не применил, юридически значимые обстоятельства по делу не установил.

10. Для признания сделки мнимой необходимо установить, что **каждая** из ее сторон не имела намерения совершить сделку в действительности и создать соответствующие ей правовые последствия.

- ▶ Продавец обратился в суд с иском к Покупателю и просил признать мнимым заключенный между сторонами договор купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что намерения отчуждать квартиру не имел, договор был заключен в результате мошеннических действий третьих лиц лишь для вида с целью сохранить это имущество, на которое якобы покушались мошенники.
- ▶ Суд первой инстанции исходил из того, что Покупатель имел намерение реально совершить сделку купли-продажи квартиры: заключил с банком кредитный договор с ипотекой. При этом учтено отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о причастности Покупателя к хищению денежных средств, принадлежащих Продавцу
- ▶ Цену жилого помещения Продавец получил от Покупателя лично и в полном объеме, что исключает возможность признания оспариваемого договора купли-продажи мнимой сделкой. То, каким образом Продавец в дальнейшем распорядился денежными средствами, суд первой инстанций признал не имеющим юридического значения.



4) Обязательства

- **Исковая давность по срочным обязательствам** // Обзор 2/26 пункт 4
- **Продажа автомобиля в залоге** // Обзор 1/26 пункт 5
- **Неосновательное обогащение: ошибка счётная или техническая** // Обзор 1/26 пункт 8
- **Уступка несуществующего права** // Обзор 1/26 пункт 16
- **Утрата «потребительского» характера договора при перепродаже** // Обзор 3/26, пункт 3.
- **Определение цены аналогичного товара** // Обзор 3/26, пункт 4.