

*В судебную коллегия по гражданским делам Московского  
городского суда*

подаётся через Хамовнический районный суд г. Москвы

**Дело № \_\_\_\_\_**

**Заявитель (ответчик по иску о признании сделок  
недействительными):** [Ф. И. О. покупателя]

адрес: [\_\_\_\_]; паспорт: [\_\_\_\_]

**Иные лица, участвующие в деле:**

Истец по иску о признании сделок недействительными (продавец):  
[Ф. И. О.], адрес: [\_\_\_\_]

Стороны по объединённому иску о выселении: [Ф. И. О.], [Ф. И. О.],  
действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней  
[Ф. И. О.], адрес: [\_\_\_\_]

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований: [Ф. И. О.  
/ наименование], адрес: [\_\_\_\_]

**Обжалуемый акт:** решение Хамовнического районного  
суда г. Москвы от [дата] по делу № [\_\_\_\_]

## **АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

*на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от [дата] по делу № [\_\_\_\_] (о  
признании сделок недействительными, прекращении и признании права собственности)*

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от [дата] исковые требования [продавца] к [покупателю] о признании сделок недействительными удовлетворены: предварительный договор купли-продажи квартиры от [дата] и договор купли-продажи квартиры от [дата] (далее Договоры) признаны недействительными на основании ч. 1 ст. 178 ГК РФ; прекращено право собственности [покупателя] на квартиру; за [продавцом] признано право собственности на эту же квартиру. Решение указано основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРН.

Заявитель ([покупатель]) с решением не согласен и считает его подлежащим отмене как принятое с неправильным применением норм материального права и при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела (ст. 330 ГПК РФ). Несогласие касается выводов суда о наличии оснований недействительности по ст. 178 ГК РФ и применённых судом последствий недействительности.

### **I. Суд применил одностороннюю реституцию вместо двусторонней, оставив покупателя без возврата уплаченной цены**

1. Признав Договоры недействительными, суд применил последствия недействительности лишь в одном направлении: прекратил право собственности [покупателя] на квартиру и возвратил квартиру в собственность [продавца]. Вопрос о возврате [покупателю] денежных средств, уплаченных по договору купли-продажи, суд не разрешил и в мотивировочной

части не обсуждал, хотя Договоры были исполнены обеими сторонами (продавец передал квартиру, покупатель уплатил цену).

2. Такой подход противоречит общему правилу о двусторонней (взаимной) реституции. Согласно п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке. На обязательность именно взаимного возврата указал Конституционный Суд РФ применительно к ст. 167 ГК РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 20.02.2002 № 48-О):

*[...] нормы статьи 167 „Общие положения о последствиях недействительности сделки“ ГК Российской Федерации, в пункте 2 которой содержатся положения о двусторонней (взаимной) реституции как последствию недействительности сделки для ее участников.*

3. Двусторонность реституции суд обязан обеспечить независимо от того, заявлено ли о возврате цены отдельным требованием. Это прямо разъяснено в п. 80 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25:

*При удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.*

Там же закреплено, что взаимные предоставления по исполненной обеими сторонами сделке считаются равными, пока не доказано иное:

*[...] по смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное.*

4. Применение односторонней реституции при двусторонне исполненной сделке Верховный Суд РФ прямо признаёт незаконным. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.06.2025 № 41-КГ25-20-К4 (включено в Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2026), п. 4) дело направлено на новое рассмотрение именно потому, что суд, сославшись на необходимость реституции, применил не двустороннюю, а одностороннюю реституцию: возвратил вещь, не разрешив вопрос о судьбе встречного денежного предоставления.

5. Эта позиция применена и к обстоятельствам, совпадающим с настоящим делом. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.03.2026 № 5-КГ26-11-К2 указано, что при признании договора купли-продажи квартиры недействительным нижестоящие суды не вправе ограничиваться прекращением права собственности покупателя и восстановлением права продавца, не разрешив вопрос о возврате покупателю уплаченных денежных средств; отказ от двусторонней реституции допустим лишь в прямо указанном законом случае (п. 4 ст. 167 ГК РФ), который судом не устанавливался и не мотивировался.

6. В настоящем деле суд таких исключений не установил, мотивов отступления от двусторонней реституции не привёл и оставил [покупателя] и без квартиры, и без возможности возврата уплаченной цены. Решение в этой части не отвечает п. 2 ст. 167 ГК РФ в истолковании Конституционного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ.

## **II. Вывод о наличии существенного заблуждения (ст. 178 ГК РФ) не мотивирован и сделан при неполном выяснении обстоятельств**

7. Мотивировочная часть решения воспроизводит значительный объём норм (ст. 1, 10, 307, 177, 178, 179 ГК РФ; п. 1 постановления Пленума ВС РФ № 25; Определение Конституционного Суда РФ от 22.04.2014 № 751-О), после чего следует вывод о том, что требования подлежат удовлетворению «на основании ч. 1 ст. 178 ГК РФ». При этом суд не установил юридически значимые обстоятельства, образующие состав заблуждения:

- в чём конкретно состояло заблуждение [продавца] и к какому из обстоятельств, перечисленных в п. 2 ст. 178 ГК РФ, оно относилось;
- являлось ли заблуждение настолько существенным, что [продавец], разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершил бы сделку (п. 1 ст. 178 ГК РФ);
- какими доказательствами подтверждается действительная воля сторон и её искажение.

8. Суд одновременно сослался на ст. 177 ГК РФ (неспособность понимать значение своих действий) и ст. 179 ГК РФ (обман), но разрешил спор по ст. 178 ГК РФ, не разграничив эти основания и не указав, какое из обстоятельств установлено. Пороки воли по ст. 177, 178 и 179 ГК РФ имеют различный предмет доказывания и различные последствия для добросовестного контрагента; их смешение не позволяет проверить законность вывода суда.

9. Признание сделки недействительной требует установления конкретных обстоятельств, а не общей ссылки на нормы и на добросовестность. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.01.2019 № 49-КГ18-60 дело направлено на новое рассмотрение в связи с тем, что суд не привёл доказательства, подтверждающие факт заблуждения при заключении договора, и не указал мотивы вывода об обоснованности требования. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.01.2025 № 67-КГ24-13-К8 указано, что суд не вправе признавать сделку недействительной со ссылкой на недобросовестность контрагента, не указав, в чём именно состоит отклонение его поведения от ожидаемого, и не подменяя заявленные основания иска.

10. Кроме того, п. 5 ст. 178 ГК РФ предусматривает возможность отказа в признании сделки недействительной, если заблуждение было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью. Суд эту норму процитировал, но к обстоятельствам дела не применил и оценку распознаваемости заблуждения для [покупателя] как контрагента не дал, ограничившись указанием на его статус индивидуального предпринимателя.

## **III. Основания для отмены**

11. Изложенное свидетельствует о неправильном применении норм материального права (п. 2 ст. 167, ст. 178 ГК РФ) и неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, что в силу п. 1, 4 ч. 1, ч. 2 и 3 ст. 330 ГПК РФ является основанием для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке.

Руководствуясь статьями 320, 328, 330 ГПК РФ,

## **ПРОШУ:**

1. Решение Хамовнического районного суда г. Москвы от [дата] по делу № [\_\_\_\_\_] в части удовлетворения исковых требований [продавца] к [покупателю] о признании сделок недействительными, прекращении права собственности [покупателя] и признании права собственности [продавца] отменить.
2. Принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований [продавца] о признании Договоров недействительными; либо, при установлении оснований недействительности, применить последствия недействительности в виде двусторонней реституции, разрешив вопрос о возврате [покупателю] уплаченных по договору купли-продажи денежных средств.

---

## **Приложения:**

1. Копия обжалуемого решения суда.
2. Документ об уплате государственной пошлины.
3. Документы, подтверждающие направление копий жалобы лицам, участвующим в деле.
4. Доверенность (копия).

Представитель [покупателя] по доверенности

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

---

**Вся судебная практика высших судов, использованная в документе, собрана в одном каталоге: [открыть каталог практики](#) (полные тексты всех приведённых актов в одном месте, с возможностью загрузки в DOCX и Markdown).**