

Оспаривание решения о признании договора купли-продажи квартиры мнимым: полный правовой разбор перспектив апелляции

1. Краткая постановка вопроса

Между вами (покупателем) и дядей (продавцом) заключён договор купли-продажи квартиры, при этом цена 100 000 руб. была предложена самим продавцом, который, по вашим сведениям, был инициатором сделки. Спустя три года дядя оспорил сделку, и суд первой инстанции признал её мнимой (ничтожной), сославшись на заниженный размер цены. Требуется оценить перспективы отмены этого решения в апелляционном порядке. Разбор ниже построен по нескольким версиям фактического состава — поскольку итоговый прогноз критически зависит от того, что именно было установлено судом и чем подтверждалось (или не подтверждалось) фактическое исполнение сделки.

2. Ключевая материально-правовая конструкция: что означает «мнимая сделка» и что обязан доказать истец

2.1. Норма и её содержание

Согласно п. 1 ст. 170 ГК РФ мнимая сделка — это сделка, совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия; она ничтожна. Разъяснения даны в п. 86 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»: мнимость имеет место, когда **обе стороны не намеревались исполнять сделку**, а равно когда они осуществили лишь формальное её исполнение; при этом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество само по себе не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной.

Это разъяснение — обоюдоострое: оно и главный риск для вас, и одновременно ключ к построению защиты (см. разделы 3 и 4).

2.2. Предмет доказывания и бремя доказывания

Обязанность доказать мнимость лежит на истце (ст. 56 ГПК РФ: каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые ссылается). В предмет доказывания по п. 1 ст. 170 ГК РФ входят:

1. отсутствие у **обеих** сторон воли к созданию правовых последствий сделки (порок воли, а не порок цены);
2. направленность действий сторон на достижение иного, не заявленного в договоре результата (прикрытие иных отношений — что уже ближе к п. 2 ст. 170 ГК РФ);
3. отсутствие реального исполнения либо его сугубо формальный, «декоративный» характер.

Цена сделки в этот предмет доказывания **не входит**. Это центральный тезис для апелляции.

2.3. Обоснованность решения

Решение признаётся обоснованным, если имеющие значение для дела обстоятельства подтверждены исследованными доказательствами, отвечающими требованиям относимости и допустимости, а выводы суда соответствуют обстоятельствам дела (ст. 195 ГПК РФ; п. 2, 3 Постановления Пленума ВС РФ от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении»).

3. Версия первая: решение основано исключительно (или преимущественно) на заниженной цене при фактически исполненной сделке

Это наиболее вероятная по вашему описанию версия и наиболее перспективная для апелляции.

3.1. Заниженная цена не образует состава мнимой сделки

Цена — свободно определяемое условие договора (п. 1 ст. 421, п. 1 ст. 424 ГК РФ); для договора продажи недвижимости цена — существенное условие (ст. 555 ГК РФ), но её размер не влияет на действительность сделки. Гражданское законодательство не знает такого основания недействительности, как «несоответствие цены рыночной». Существуют иные правовые механизмы — ст. 178 ГК РФ (заблуждение), ст. 179 ГК РФ (кабальная сделка), — но они: а) имеют иной состав (для ст. 179 требуется стечение тяжёлых жизненных обстоятельств, чего в вашей ситуации, судя по описанию, нет); б) имеют

сокращённый срок исковой давности — один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ), который в любом случае истёк.

Таким образом, если суд построил вывод о мнимости **только** на разнице между ценой договора и рыночной/кадастровой стоимостью квартиры, он подменил предмет доказывания, что квалифицируется как:

- неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела (п. 1 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ);
- недоказанность установленных судом обстоятельств, имеющих значение для дела (п. 2 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ);
- несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела (п. 3 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ);
- неправильное применение норм материального права — неприменение закона, подлежащего применению, и неправильное истолкование закона (п. 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ; п. 1, 3 ч. 2 ст. 330 ГПК РФ).

3.2. Реальные правовые последствия сделки наступили

Договор продажи недвижимости считается заключённым с момента подписания единого документа (ст. 550 ГК РФ); переход права собственности регистрируется (п. 1 ст. 551 ГК РФ) и порождает правовые последствия (п. 1, 2 ст. 8.1 ГК РФ; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Передача объекта оформляется передаточным актом или иным документом о передаче (ст. 556 ГК РФ), при этом по общему правилу исполнение договора сторонами до регистрации перехода права не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (ст. 551 ГК РФ).

Аргументация для апелляции строится на следующей цепочке: если после заключения договора: - право собственности зарегистрировано в ЕГРН и не оспаривалось дядей три года; - продавец получил денежные средства (расписка, чек, перевод, указание в договоре о расчёте); - квартира фактически передана, вы пользуетесь ею, оплачиваете коммунальные услуги, налог на имущество, возможно, произвели ремонт, зарегистрированы по месту жительства; - продавец сам инициировал сделку и сам назвал цену,

— то правовые последствия наступили в полном объёме, а воля сторон была направлена именно на переход права собственности за плату (пусть и символическую). Отсутствие корыстного экономического интереса у покупателя не тождественно отсутствию воли на совершение сделки (это прямо следует из существа п. 1 ст. 170 ГК РФ в её истолковании в п. 86 Постановления Пленума ВС РФ № 25).

3.3. Смещение мнимости и притворности

Если суд фактически исходил из того, что «за такую цену квартиру не продают, значит, это было прикрытие дарения», — это состав **притворной** сделки (п. 2 ст. 170 ГК РФ), а не мнимой. Разница принципиальна:

- мнимая сделка (п. 1 ст. 170 ГК РФ) ничтожна, и стороны возвращаются в первоначальное положение (п. 2 ст. 167 ГК РФ);
- притворная сделка (п. 2 ст. 170 ГК РФ) также ничтожна, **но к сделке, которую стороны действительно имели в виду, применяются относящиеся к ней правила**. Если прикрывалась безвозмездная передача квартиры родственнику, применяются нормы о дарении (ст. 572 ГК РФ), а само дарение между дядей и племянником законом не запрещено (запреты установлены ст. 575 ГК РФ для иных субъектов и ситуаций). Следовательно, при правильной квалификации квартира **не подлежала бы возврату продавцу** — результат для вас прямо противоположный.

3.4. Практический вывод по версии первой

Если в деле установлено, что сделка реально исполнена (регистрация права, расчёт, передача, длительное владение без претензий со стороны продавца), а единственным мотивом признания мнимой была низкая цена, — перспективы отмены решения в апелляции оцениваются как высокие. Основания — п. 1, 2, 3, 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ во взаимосвязи с п. 1 ст. 170 ГК РФ и п. 86 Постановления Пленума ВС РФ № 25. Ключевое — показать апелляции, что суд не установил ни одного факта, подтверждающего отсутствие воли сторон, а низкая цена к предмету доказывания по мнимости не относится.

4. Версия вторая: заниженная цена плюс фиктивность исполнения

4.1. Когда решение устойчиво

Суд первой инстанции мог установить не только цену, но и совокупность обстоятельств:

- денежные средства фактически не передавались либо передавались формально (отсутствие расписки, отсутствие движения по счетам, ссылка лишь на «расчёт по договору»);
- квартира фактически не передавалась (нет передаточного акта, ключи остались у продавца, он продолжал проживать/пользоваться, оплачивал коммунальные платежи);

- покупатель не вступал во владение, не оплачивал налог на имущество, не имел регистрации по адресу;
- степень родства и мотивы сторон указывали на создание видимости сделки для достижения иных целей (например, сохранение имущества от взыскания, влияние на очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий, требования органов опеки и т. п.).

В этом случае суд опирался бы на прямые разъяснения п. 86 Постановления Пленума ВС РФ № 25 о том, что даже формальное исполнение и государственная регистрация не препятствуют квалификации сделки как мнимой. Апелляция устоит перед вашими доводами, если истец доказал отсутствие действительной воли **обеих** сторон. Защита здесь может строиться только на деталях: недоказанность отсутствия вашей воли (вы полагали, что реально приобретаете квартиру в собственность), на процессуальных нарушениях (см. раздел 8) или на исковой давности (см. раздел 7).

4.2. Что нужно проверить в деле

Чтобы понять, какая из версий у вас, необходимо изучить решение и материалы дела: о чём именно свидетельствует мотивировочная часть — о нарушении ценового соответствия или о фиктивности исполнения; какие доказательства приняты и отклонены; есть ли выводы об отсутствии расчёта, о сохранении владения за продавцом, о показаниях свидетелей.

4.3. Практический вывод по версии второй

Если мнимость подтверждена указанными обстоятельствами, шансы на отмену в апелляции оцениваются как низкие. Единственные рабочие ходы — переквалификация на притворность (раздел 5), эстоппель (раздел 6), исковая давность (раздел 7) и процессуальные (безусловные) основания отмены (раздел 8).

5. Версия третья: недобросовестное поведение продавца — инициатор и «автор» цены

Это самостоятельный и, пожалуй, самый недооценённый довод апелляции.

5.1. Эстоппель и злоупотребление правом

Пунктом 5 ст. 166 ГК РФ установлено: заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо

действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки. Разъяснения — п. 70 Постановления Пленума ВС РФ № 25, где прямо указано, что правило распространяется на заявление о недействительности (ничтожности) сделки.

Кроме того, действует общий запрет злоупотребления правом (п. 1, 2 ст. 10 ГК РФ), требование добросовестности при осуществлении прав (п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ) и презумпция добросовестности (п. 5 ст. 10 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Апелляции следует представить:

- доказательства того, что дядя сам предложил совершить сделку и сам назвал цену (переписка, свидетели, текст договора, где цена записана с его ведома и подписью);
- доказательства отсутствия претензий в течение трёх лет;
- доказательства его поведения, из которого вы разумно исходили как из подтверждения действительности сделки.

5.2. Конкурирующая позиция (в её пользу может высказаться суд)

Существует и ограничительное толкование: п. 5 ст. 166 ГК РФ применяется преимущественно к заявлениям о недействительности **оспоримых** сделок, а для ничтожных (в том числе мнимых) эстоппель допустим лишь тогда, когда это не затрагивает публичный интерес и интересы третьих лиц. Дядя может возразить, что низкая цена сделки связана с обходом законодательства (в том числе налогового), а значит, его собственное поведение не может «легализовать» порок сделки. Указанный контраргумент следует иметь в виду и загодя подготовить ответ: интерес третьих лиц не заявлен, публично-правовые претензии отсутствуют (если налоги и были уплачены по цене договора — их размер не влияет на действительность сделки; вопросы занижения цены лежат в плоскости налогового, а не гражданского права — ст. 105.3 НК РФ, ст. 214.10, 217.1 НК РФ).

5.3. Практический вывод по версии третьей

Само по себе недобросовестное поведение продавца **не делает** мнимую сделку действительной автоматически, но: а) является самостоятельным основанием для отказа в иске и для отмены решения; б) существенно усиливает позицию защиты в совокупности с доводом о недоказанности отсутствия воли сторон. Применение п. 5 ст. 166 ГК РФ носит оценочный характер и в значительной мере зависит от судебного усмотрения, поэтому

данный довод должен идти как дополнительный к основному — о неправильном применении ст. 170 ГК РФ.

6. Версия четвёртая: притворность вместо мнимости и пределы переквалификации в апелляции

6.1. Роль суда и истца в квалификации

Суд рассматривает дело в пределах заявленных требований (ч. 3 ст. 196 ГПК РФ); изменение основания иска — прерогатива истца (ст. 39 ГПК РФ). Однако апелляционный суд при проверке решения оценивает правильность применённой нормы и может указать на иную правовую квалификацию в пределах заявленного требования, если это не ухудшает положение ответчика и не меняет существо спора.

6.2. Конкурирующие позиции

- **Позиция «плюс» для вас:** суд, установив безвозмездный характер передачи, обязан был квалифицировать сделку по п. 2 ст. 170 ГК РФ (притворность, прикрытие дарения) и применить нормы о дарении; вывод о мнимости в такой ситуации — неправильное применение норм материального права (п. 3 ч. 2 ст. 330 ГПК РФ).
- **Позиция «минус» для вас:** прикрытие дарения не было предметом спора, доказательств направленности воли именно на дарение не представлено; кроме того, истец вправе настаивать, что фактически не имел воли ни на продажу, ни на дарение. В таком случае апелляция проверит лишь законность квалификации мнимости, а не будет самостоятельно «искать» иную сделку.

6.3. Практический вывод по версии четвёртой

Данный довод следует подавать как альтернативный («если апелляция сочтёт, что цена не соответствует рыночной, то надлежащая квалификация — притворная сделка, прикрывающая дарение, что исключает возврат квартиры продавцу»). Это стратегически сильный ход: он предлагает апелляции такой вариант решения, при котором не требуется полностью отвергать установленные первой инстанцией факты.

7. Версия пятая: исковая давность

7.1. Нормы

Мнимая сделка ничтожна (п. 1 ст. 170 ГК РФ). Срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании её недействительной — три года (п. 1 ст. 181 ГК РФ), по общему правилу исчисляемые со дня, когда началось исполнение сделки; для лиц, не являющихся сторонами сделки, — со дня, когда они узнали или должны были узнать о начале её исполнения. Общие положения — ст. 196, 199, 200 ГК РФ, разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности».

Если с момента регистрации перехода права (начала исполнения) прошло более трёх лет до даты предъявления иска, давность истекла и суд по заявлению ответчика отказывает в иске (п. 2 ст. 199 ГК РФ). Ваш факт «через три года оспорил» прямо указывает на необходимость проверки этого обстоятельства по датам.

7.2. Ньюансы

1. Суд не применяет давность по своей инициативе (п. 2 ст. 199 ГК РФ) — заявление должно быть сделано стороной. Если вы не заявляли о пропуске давности в первой инстанции, заявление впервые в апелляции по общему правилу недопустимо; оно возможно лишь в случае перехода апелляционного суда к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции (см. разъяснения Постановления Пленума ВС РФ № 43 о порядке заявления о пропуске давности). Это обстоятельство следует уточнить по тексту решения и протоколам.
2. По мнимым сделкам в практике встречается и иной подход к определению начала течения давности (со дня совершения сделки), поскольку реальное исполнение при мнимости может отсутствовать. Оба подхода следует держать в поле зрения: какой именно применим, зависит от того, какие факты исполнения установлены.
3. Если вы установите, что давность пропущена и была заявлена, а суд не применил её — это самостоятельное основание отмены (п. 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ).

7.3. Практический вывод

Проверьте даты: дата договора, дата государственной регистрации перехода права, дата подачи иска. Если разрыв превышает три года, довод об исковой

давности становится вторым по значимости после довода о неправильном применении ст. 170 ГК РФ — но с оговоркой о процессуальном порядке его заявления.

8. Версия шестая: безусловные (процессуальные) основания отмены

Независимо от материально-правовой оценки, решение подлежит отмене при наличии оснований ч. 4 ст. 330 ГПК РФ (в действующей редакции — семь пунктов). В вашем деле подлежат проверке прежде всего:

- п. 2 — рассмотрение дела в отсутствие кого-либо из лиц, участвующих в деле и не извещённых надлежащим образом (отсутствие в деле судебного извещения, извещение по неверному адресу, отсутствие уведомления о времени и месте заседания);
- п. 1 — рассмотрение дела судом в незаконном составе;
- п. 3 — нарушение правил о языке судопроизводства;
- п. 4 — принятие решения о правах и обязанностях лиц, не привлечённых к участию в деле (например, при наличии сособственников, иных заинтересованных лиц);
- п. 5 — подписание решения не тем судьёй (судьями), которые входили в состав суда;
- п. 6 — отсутствие в деле протокола судебного заседания;
- п. 7 — нарушение правила о тайне совещания судей.

По смыслу ч. 5 ст. 330 ГПК РФ при наличии безусловных оснований апелляционный суд переходит к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей главы 39 ГПК РФ, о чём выносится определение. В отличие от «обычных» процессуальных нарушений (ч. 3 ст. 330 ГПК РФ), здесь доказывать влияние нарушения на исход дела не требуется. Для сравнения подходов законодателя можно указать аналогичные нормы ст. 310 КАС РФ и ст. 389.15 УПК РФ, которые содержат сходный перечень оснований отмены, — они приведены в аналитических материалах лишь как сопоставительный материал, поскольку к вашему гражданскому делу применяется ГПК РФ.

Практический вывод: изучите извещения, протокол и состав суда — это «дешёвый» и зачастую самый надёжный путь к отмене, если материальные доводы слабы.

9. Срок и порядок подачи апелляционной жалобы; последствия пропуска

9.1. Основные правила

- Право на обращение — ст. 320 ГПК РФ: решения суда первой инстанции, не вступившие в законную силу, обжалуются в апелляционном порядке сторонами и иными участвующими в деле лицами.
- Срок — один месяц со дня принятия решения суда в окончательной форме, если иные сроки не установлены ГПК РФ (ч. 1 ст. 321 ГПК РФ, в редакции Федерального закона от 01.04.2025 № 49-ФЗ).
- Порядок подачи — через суд, принявший решение, на бумажном носителе или в электронном виде, в том числе в форме электронного документа (ч. 2 ст. 321 ГПК РФ).
- До истечения срока обжалования дело не может быть направлено в суд апелляционной инстанции (ч. 3 ст. 321 ГПК РФ); суд первой инстанции направляет дело с жалобой и возражениями в апелляционный суд в трёхдневный срок со дня истечения срока обжалования (ч. 4 ст. 321 ГПК РФ).
- Жалоба, поступившая непосредственно в апелляционный суд до истечения срока, направляется в суд, вынесший решение (ч. 5 ст. 321 ГПК РФ).
- Вопрос о принятии жалобы к производству решает судья апелляционного суда единолично в пятидневный срок со дня поступления дела; при нарушении требований ст. 321, 322 ГПК РФ жалоба оставляется без движения либо возвращается (ст. 322.1, 323, 324 ГПК РФ).
- Содержание жалобы — ст. 322 ГПК РФ (наименование суда, сведения о лице, подающем жалобу, указание на обжалуемое решение, требования и основания, перечень прилагаемых документов, копии по числу лиц); к жалобе прилагается документ об уплате государственной пошлины (размер — ст. 333.19 НК РФ, в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ; точную сумму следует уточнить на дату подачи).
- Пределы рассмотрения — ст. 327.1 ГПК РФ: апелляция рассматривает дело в пределах доводов жалобы, но вправе выйти за них в интересах законности; дополнительные доказательства принимаются, если лицо обосновало невозможность их представления в первой инстанции по уважительным причинам (разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 22.06.2021 № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).
- Полномочия апелляционного суда — ст. 328 ГПК РФ: оставить решение без изменения; отменить или изменить полностью либо в части и принять новое

решение; отменить и прекратить производство либо оставить заявление без рассмотрения.

Практически важное: подача апелляционной жалобы **приостанавливает вступление решения в законную силу** (ч. 2 ст. 209 ГПК РФ), а значит, по общему правилу исключает исполнение решения до рассмотрения жалобы, кроме случаев немедленного исполнения (ст. 210–212 ГПК РФ). Если исполнение уже началось (например, произведена обратная регистрация права), необходимо ставить вопрос о приостановлении исполнительного производства.

9.2. Если месячный срок пропущен

Срок может быть восстановлен по заявлению лица, пропустившего его по уважительным причинам (ст. 112 ГПК РФ); заявление подаётся в суд, вынесший решение, одновременно с апелляционной жалобой; на определение о восстановлении срока или об отказе в его восстановлении может быть подана частная жалоба (ст. 112, 331–333 ГПК РФ). В качестве уважительных причин должны быть представлены доказательства (неполучение копии решения, позднее изготовление мотивированного текста, болезнь и т. п.).

9.3. Если решение уже вступило в силу

Тогда вместо апелляции используется кассационное обжалование: в кассационный суд общей юрисдикции (ст. 376–390.1 ГПК РФ), затем — в Судебную коллегия Верховного Суда РФ (ст. 390.2 и далее ГПК РФ), а также надзорное обращение (ст. 391.1 и далее ГПК РФ). Сроки кассационного обжалования и порядок их исчисления в 2024–2025 годах неоднократно изменялись, поэтому их необходимо проверять по редакции, действующей на дату обращения. Важно: в кассации возможности исследования новых доказательств существенно уже, чем в апелляции, поэтому утрата апелляционного этапа резко снижает шансы.

9.4. Практический вывод по разделу

Право на обжалование утрачивается только по истечении месяца с даты изготовления решения в окончательной форме — эта дата (не дата оглашения резолютивной части) является определяющей. При пропуске права — восстановление срока или кассация, причём второй путь существенно слабее.

10. Практический вывод по каждой версии (сводная оценка)

Версия фактического состава	Что доказывает оппонент	Перспективы отмены	Ключевые основания
Заниженная цена — единственный мотив; сделка фактически исполнена (регистрация, расчёт, передача, владение)	Ничего, кроме цены	Высокие	п. 1, 2, 3, 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ; п. 1 ст. 170 ГК РФ; п. 86 Постановления Пленума ВС РФ № 25; ст. 421, 424 ГК РФ
Низкая цена + фиктивность исполнения (нет расчёта, владения, ключей, платежей)	Мнимость	Низкие (кроме сопутствующих доводов)	п. 86 Постановления Пленума ВС РФ № 25
Возможна переквалификация на притворность (прикрытие дарения)	Мнимость как таковую	Умеренные; результат — сохранение квартиры за вами	п. 2 ст. 170, ст. 572, 575 ГК РФ; п. 3 ч. 2 ст. 330 ГПК РФ
Инициатор сделки — сам продавец; три года без претензий	Мнимость	Существенно повышает шансы	п. 5 ст. 166, ст. 10, п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ; п. 1, 70 Постановления Пленума ВС РФ № 25
С момента сделки прошло более трёх лет, давность заявлена и не применена	—	Существенно повышает (как дополнительный довод)	п. 1 ст. 181, ст. 196, 199, 200 ГК РФ
Есть безусловное процессуальное нарушение (неизвещение, ненадлежащий состав, отсутствие протокола)	—	Максимальные (не требует доказывания влияния на исход)	ч. 4 ст. 330 ГПК РФ

Что целесообразно сделать практически

1. Получить полный текст решения с датой изготовления в окончательной форме и протокол судебного заседания; проверить извещения и состав суда.
2. Собрать доказательства реальности исполнения: выписка из ЕГРН, акт приёма-передачи, расписка/платёжный документ, квитанции об оплате коммунальных услуг и налога на имущество, документы о ремонте, договоры с ресурсоснабжающими организациями, справка о регистрации по месту жительства, переписка, показания свидетелей.
3. Зафиксировать доказательства инициативы и роли продавца: переписка, аудиосообщения, показания свидетелей, сам текст договора с указанием цены и подписью продавца.
4. В апелляционной жалобе выстроить иерархию доводов: (а) безусловные процессуальные основания; (б) неправильное применение ст. 170 ГК РФ (цена не входит в предмет доказывания мнимости; недоказанность отсутствия воли обеих сторон); (в) эстоппель и недобросовестность (п. 5 ст. 166, ст. 10 ГК РФ); (г) при необходимости — притворность вместо мнимости; (д) исковая давность, если она может быть заявлена.
5. Учесть риск реституции: при ничтожности сделки применяется двусторонняя реституция (п. 2 ст. 167 ГК РФ) — продавец обязан вернуть полученные 100 000 руб.; этот факт также стоит использовать в переговорах о мировом соглашении, которое допустимо и в суде апелляционной инстанции (ст. 39, 173, 326.1 ГПК РФ).

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) — ст. 1 (п. 3, 4), ст. 8.1, ст. 10, ст. 166 (п. 5), ст. 167 (п. 2), ст. 170 (п. 1, 2), ст. 178, ст. 179, ст. 181 (п. 1, 2), ст. 196, ст. 199 (п. 2), ст. 200, ст. 421, ст. 424, ст. 549, 550, 551, 555, 556, 558, 572, 575.
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 12, 39, 56, 57, 67, 112, 173, 195, 196 (ч. 3), 198, 209 (ч. 2), 210–212, 320, 321 (в ред. Федерального закона от 01.04.2025 № 49-ФЗ), 322, 322.1, 323, 324, 325, 326.1, 327, 327.1, 327.2, 328, 329, 330 (в действующей редакции, с учётом изменений, внесённых Федеральными законами от 08.08.2024 № 242-ФЗ и от 24.06.2025 № 174-ФЗ), 331, 333, 376–390.1, 390.2 и далее, 391.1 и далее.

3. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 310 (приведена для сопоставления перечней оснований отмены).
4. Уголовно-процессуальный кодекс РФ — ст. 389.15 (приведена для сопоставления).
5. Налоговый кодекс РФ — ст. 105.3, 214.10, 217.1, 333.19 (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ, размер государственной пошлины подлежит уточнению на дату подачи жалобы).
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
7. Федеральный закон от 01.04.2025 № 49-ФЗ (изменения в ГПК РФ в части порядка подачи и принятия апелляционных жалоб).
8. Федеральный закон от 08.08.2024 № 242-ФЗ и Федеральный закон от 24.06.2025 № 174-ФЗ (изменения редакции ст. 330 и ст. 321 ГПК РФ).

Акты судебного толкования:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 1, 70, 86, 87, 88.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» — разъяснения о сроке по ничтожным сделкам и о порядке заявления о пропуске давности.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции» — разъяснения о пределах рассмотрения дела, о дополнительных доказательствах, о порядке восстановления срока и об основаниях отмены.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении» — п. 2, 3 (законность и обоснованность решения).

Оговорка. Конкретные реквизиты определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ по делам о мнимости сделок с недвижимостью и об эстоппеле в настоящем разборе не приводятся во избежание неточных ссылок; соответствующие позиции следует подобрать по действующим редакциям СПС («КонсультантПлюс», «Гарант») под конкретную фабулу дела. Также обращаю внимание, что материалы анализа содержат нормы КАС РФ и УПК РФ, не подлежащие применению к настоящему спору, — они используются исключительно для сопоставления законодательных подходов.