

Покупка квартиры у продавца с диагнозом «шизофрения», состоящего на диспансерном наблюдении, но не лишённого дееспособности: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Рассматривается планируемая сделка купли-продажи квартиры по цене на 300–500 тыс. руб. ниже рыночной, где продавцом выступает полностью дееспособный гражданин, состоящий на диспансерном наблюдении в психоневрологическом диспансере с диагнозом «Шизофрения, параноидная форма, непрерывный тип течения (F20.00)», имеющий, по данным справки ПНД, имущественные долги; покупатель намерен пригласить на подписание договора к нотариусу частную медицинскую организацию для освидетельствования продавца в день сделки. Требуется установить: (а) допустимо ли юридически приобретение объекта у такого продавца; (б) каков реальный риск признания сделки недействительной по ст. 177 ГК РФ (и по ст. 171 ГК РФ в случае последующего признания продавца недееспособным); (в) как в этой ситуации работают обременения и аресты, связанные с долгами продавца; (г) какую доказательственную ценность имеет предлагаемое медицинское освидетельствование и чем его следует дополнить. Разбор ведётся по каждой версии развития событий отдельно, поскольку итоговый ответ зависит от того, какая юридическая конструкция «сработает» в конкретном споре.

2. Исходная правовая квалификация: что означает справка ПНД

2.1. Презумпция дееспособности и её пределы

Согласно п. 1 ст. 21 ГК РФ способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (дееспособность) возникает в полном объёме с наступлением совершеннолетия. Никто не может быть

ограничен в дееспособности иначе, как в случаях и в порядке, установленных законом (ст. 22 ГК РФ).

Ключевая норма для данной ситуации — **п. 1 ст. 29 ГК РФ**: гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, *может быть признан судом недееспособным* в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. То есть недееспособность — это не медицинский, а **юридический факт**, устанавливаемый исключительно решением суда (гл. 31 ГПК РФ, ст. 281–286 ГПК РФ). До вступления такого решения в законную силу гражданин считается полностью дееспособным, и любые сомнения в его состоянии правового значения для действительности сделки автоматически не имеют.

2.2. Значение диспансерного наблюдения

Психиатрическое освидетельствование и диспансерное наблюдение регулируются Законом РФ от 02.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при её оказании». Принципиально важно: - **ст. 5 Закона № 3185-1** прямо устанавливает, что права и свободы граждан не могут быть ограничены только на основании психиатрического диагноза, фактов нахождения под диспансерным наблюдением или в психиатрическом стационаре; - **ст. 23 Закона № 3185-1** — психиатрическое освидетельствование проводится для определения того, страдает ли обследуемый психическим расстройством и нуждается ли он в психиатрической помощи, и может проводиться по просьбе или с согласия самого гражданина; - **ст. 9 Закона № 3185-1** — сведения о факте обращения за психиатрической помощью и о диагнозе составляют врачебную тайну; их раскрытие возможно, в частности, с письменного согласия самого гражданина.

Практический вывод по версии 2.2: справка ПНД сама по себе **не лишает продавца дееспособности и не делает сделку недействительной**. Она — лишь доказательство того, что у продавца имеется психическое расстройство, и это обстоятельство может быть использовано в будущем суде как отправная точка для назначения судебно-психиатрической экспертизы. Одновременно эта же справка, попавшая к покупателю, **формирует у покупателя знание о состоянии продавца**, что имеет самостоятельные правовые последствия (см. раздел 5).

2.3. Клинико-правовое значение шифра F20.00

МКБ-10 кодирует параноидную шизофрению рубрикой F20.0; четвёртый знак «0» (F20.00) обозначает **непрерывный тип течения** — в отличие от эпизодических форм с ремиссией (F20.01–F20.03). По смыслу это означает хроническое течение с отсутствием длительных периодов полного восстановления. Для гражданско-правовой оценки это **отягчающий, но не решающий** факт: суд интересуется не диагноз как таковой, а **фактическое состояние лица в конкретный момент совершения сделки** — было ли оно способно понимать значение своих действий и руководить ими (абз. 1 п. 1 ст. 177 ГК РФ). Диагноз «непрерывный тип течения» объективно повышает вероятность того, что судебно-психиатрическая экспертиза даст отрицательный для покупателя вывод, поскольку при непрерывном течении состояние на дату сделки чаще оценивается как состояние обострения/декомпенсации, чем при эпизодических формах. Это существенное обстоятельство риска, которое нельзя игнорировать при принятии решения о сделке.

3. Вариант А (основной): продавец дееспособен и остаётся дееспособным

3.1. Правовой режим сделки

Если продавец не признан судом недееспособным и не ограничен в дееспособности, он вправе самостоятельно совершать любые сделки, включая продажу квартиры (п. 1 ст. 21 ГК РФ). Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме одним документом (ст. 550 ГК РФ), переход права на недвижимость подлежит государственной регистрации в ЕГРН (п. 1 ст. 551 ГК РФ, ст. 8.1, п. 2 ст. 223 ГК РФ, ст. 14, 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации.

Нотариальное удостоверение продажи квартиры как отчуждения объекта целиком, не находящегося в долевой собственности, **по общему правилу не обязательно**; обязательным оно является для сделок по отчуждению долей в праве общей собственности (ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ). Однако стороны вправе договориться о нотариальном удостоверении в силу п. 2 ст. 163 ГК РФ, что в данной ситуации прямо необходимо (см. раздел 7).

3.2. Практический вывод по варианту А

Сделка **юридически возможна и действительна**. Без признания продавца недееспособным или ограниченно дееспособным она не может быть оспорена по мотиву самой по себе дееспособности. Единственный правовой риск — оспаривание по ст. 177 ГК РФ, которое не требует признания лица недееспособным вообще (см. раздел 4).

4. Вариант Б: оспаривание по ст. 177 ГК РФ — «сделка гражданина, не способного понимать значение своих действий»

4.1. Конструкция нормы

П. 1 ст. 177 ГК РФ: сделка, совершённая гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент её совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, **может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате её совершения**.

Обратите внимание на два принципиальных момента: 1. Сделка **оспорима**, а не ничтожна. Действительна до вступления решения суда в законную силу (п. 1 ст. 166 ГК РФ). 2. Диагноз в медицинской карте **не является** доказательством недействительности. Требуется доказать, что **именно в момент подписания договора** лицо не понимало значение своих действий или не могло руководить ими.

4.2. Пункт 2 ст. 177 ГК РФ — два самостоятельных основания

Абзац 1 п. 2 ст. 177 ГК РФ: сделка гражданина, **впоследствии признанного недееспособным**, может быть признана недействительной по иску его **опекуна**, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Абзац 2 п. 2 ст. 177 ГК РФ (введён Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ): сделка гражданина, **впоследствии ограниченного в дееспособности вследствие психического расстройства**, может быть признана недействительной по иску его **попечителя**, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими **и другая сторона сделки знала или должна была знать об этом**.

Последняя норма для покупателя особенно опасна: **наличие у него справки ПНД с диагнозом F20.00 фактически означает, что критерий «знала или должна была знать» будет считаться выполненным**. Аргумент «я не знал» в этой части закрыт для покупателя тем документом, который он сам получил.

4.3. Круг истцов

По абз. 1 п. 1 ст. 177 ГК РФ иск вправе предъявить: - сам гражданин; - иные лица, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки.

К последней категории судебная практика устойчиво относит **наследников продавца** (ст. 1110, 1112, 1142 ГК РФ), а также — применительно к п. 2 ст. 177 ГК РФ — **опекуна/попечителя**. Это создаёт отдельную линию риска: даже если продавец лично никогда не оспорит сделку, после его смерти наследники могут предъявить иск, обосновывая его его состоянием на дату сделки, в том числе через **посмертную судебно-психиатрическую экспертизу** по материалам медицинской документации.

4.4. Доказывание и экспертиза

- Бремя доказывания обстоятельств, на которые ссылается истец, лежит на истце — ст. 56 ГПК РФ.
- Решающим доказательством является **судебно-психиатрическая экспертиза**, назначаемая судом в порядке ст. 79–87 ГПК РФ; она может проводиться при отсутствии лица (посмертно), по медицинским документам.
- Заключение эксперта оценивается судом наряду с другими доказательствами (ст. 67 ГПК РФ) и не имеет заранее установленной силы, но в делах с диагнозом F20.0 непрерывного типа оно, как правило, становится решающим.

4.5. Сроки исковой давности

Сделка по ст. 177 ГК РФ оспорима, следовательно, применяется **п. 2 ст. 181 ГК РФ**: срок исковой давности — **один год** со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной. Общие разъяснения о применении норм об исковой давности даны в постановлении Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43.

Особая практическая проблема — **начало течения срока для опекуна/попечителя и наследников**. Судебная практика неоднородна: - одна позиция: срок течёт со дня, когда опекун (попечитель) впервые узнал о

существовании сделки; - другая позиция: срок течёт со дня вступления в законную силу решения о признании гражданина недееспособным (ограниченно дееспособным), поскольку именно с этого момента у опекуна появляется легитимация на иск.

Именно поэтому «временной горизонт уязвимости» сделки существенно шире одного года с даты её заключения: пока не истёк срок по обеим линиям исчисления, сделка может быть атакована.

4.6. Последствия признания сделки недействительной

П. 3 ст. 177 ГК РФ отсылает к абзацам второму и третьему п. 1 ст. 171 ГК РФ. Это означает: 1. **Двусторонняя реституция**: каждая сторона обязана возвратить другой всё полученное в натуре, а при невозможности — возместить стоимость (абз. 2 п. 1 ст. 171 ГК РФ). Покупатель возвращает квартиру, продавец возвращает деньги. 2. **Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесённый ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны** (абз. 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ).

Пункт 2 здесь критичен и **асимметричен по отношению к покупателю**: он лежит именно на дееспособной стороне (покупателе), а не на продавце. То есть покупатель при знании о психическом расстройстве продавца рискует не только вернуть квартиру, но и дополнительно компенсировать продавцу реальный ущерб.

Покупатель в свою очередь возвращает уплаченное (реституция), а также может дополнительно требовать проценты по ст. 395 ГК РФ применительно к возвращаемым денежным суммам (п. 2 ст. 1107 ГК РФ), и требовать убытки по правилам ст. 15, 393, 431.2 ГК РФ. Однако фактическая реализуемость этих требований целиком зависит от **платёжеспособности продавца**. Если деньги к моменту спора израсходованы, покупатель получает недвижимость «обратно от себя» и неисполнимый денежный иск — это классический сценарий потери денег в подобных делах.

4.7. Практический вывод по варианту Б

Риск реален. Он не является умозрительным: наличие диагноза F20.00 с непрерывным типом течения + полученная покупателем справка ПНД + скидка к цене + заявленные долги продавца складываются в конфигурацию, при которой: - у потенциального истца имеется и медицинская база, и мотивация; - у покупателя уже есть документ, подтверждающий, что он знал о

диагнозе; - оспаривание возможно как при жизни продавца, так и после его смерти силами наследников.

Полностью устранить риск при такой сделке нельзя. Его можно только снизить (раздел 7).

5. Фактор «знание покупателя» — отдельный аспект, который нельзя игнорировать

Покупатель получил справку ПНД до сделки. Это порождает три независимых последствия:

1. **Для абз. 2 п. 2 ст. 177 ГК РФ:** критерий «другая сторона знала или должна была знать» о психическом расстройстве выполнен документально, что упрощает для истца-попечителя задачу доказывания.
2. **Для абз. 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ (через п. 3 ст. 177 ГК РФ):** покупатель как дееспособная сторона может быть обязан возместить продавцу реальный ущерб.
3. **Для оценки добросовестности** покупателя в контексте ст. 10 ГК РФ и разъяснений постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (раздел I, п. 1-5): знание о диагнозе и приобретение имущества со скидкой у психически больного лица создаёт невыгодную доказательственную картину.

Контраргумент, который следует закрепить документально: знание о диагнозе не тождественно знанию о недееспособности или о неспособности понимать значение своих действий в конкретный момент (ст. 22 ГК РФ, ст. 5 Закона № 3185-1). Именно фиксация того, что покупатель активно искал подтверждение дееспособности продавца (нотариус, освидетельствование, заверения), переводит факт знания из «отягчающего» в «нейтральный».

6. Медицинское освидетельствование в день сделки: что реально даёт и чего не даёт

6.1. Разграничение юридически разных процедур

Необходимо чётко разделять: - **судебно-психиатрическая экспертиза** — назначается только судом (ст. 79 ГПК РФ) либо следователем в рамках уголовного дела; стороны по своей инициативе провести её не могут; - **психиатрическое освидетельствование** в порядке ст. 23 Закона РФ № 3185-1 и **медицинское освидетельствование** в порядке ст. 65 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в РФ» —

процедуры медицинские, они устанавливают состояние здоровья, но не имеют статуса экспертного заключения в гражданском процессе.

Планируемая «проверка частной фирмой в день сделки» относится **ко второй группе**. Это письменное доказательство (ст. 71 ГПК РФ), а не заключение эксперта (ст. 86 ГПК РФ).

6.2. Что частное заключение может дать

- Зафиксировать **состояние продавца на конкретную дату и время** — именно то, что интересует суд при рассмотрении ст. 177 ГК РФ.
- Стать отправной точкой для вопросов, поставленных судом перед судебно-психиатрической экспертизой.
- Продемонстрировать активную осмотрительность покупателя, что важно для оценки его добросовестности (ст. 10 ГК РФ, п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).
- При удачном стечении обстоятельств — стать доказательством, которое истец не сможет опровергнуть.

6.3. Слабые места идеи в текущем виде

1. **Отсутствие статуса экспертизы.** Врач частной фирмы не предупреждается об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, не несёт процессуальных обязанностей эксперта; суд может принять документ, но может и отнестись к нему как к «заказному».
2. **Заинтересованность заказчика.** Заключение, оплаченное покупателем и представленное покупателем, оспаривается истцом по мотиву необъективности.
3. **Компетенция и лицензия.** Медицинская деятельность подлежит лицензированию (Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ; Положение о лицензировании медицинской деятельности, утв. постановлением Правительства РФ от 01.06.2021 № 852). Психиатрическое освидетельствование требует соответствующей лицензии; заключение организации без надлежащей лицензии доказательственной силы практически не имеет.
4. **Единичный осмотр.** Суд оценивает состояние в динамике; однократный осмотр на 20 минут слабее, чем медицинская история наблюдения.
5. **Недобросовестность мысленного конструирования.** Если врач формально подтвердит дееспособность, не проводя полноценного исследования, риск для покупателя даже возрастает (заведомо «пустая» бумага впоследствии будет разобрана).

6. Юридическая некорректность формулировки. Частный врач **не вправе** давать правовой вывод «дееспособен» — дееспособность устанавливает только суд (ст. 22, 29 ГК РФ). Допустимая формулировка — медицинская: «при осмотре признаков психического расстройства, препятствующего пониманию значения своих действий и руководству ими, не выявлено» с указанием метода, времени, ФИО и подписи врача.

6.4. Как усилить эту линию

- Провести освидетельствование **и** в частной клинике, **и** (с письменного согласия продавца — ст. 9 Закона № 3185-1) запросить заключение в ПНД по месту диспансерного наблюдения: именно диспансер располагает данными о динамике состояния.
- Убедиться в наличии у медицинской организации лицензии на психиатрическую деятельность; приложить копию лицензии к заключению.
- Оформить в заключении: дату, точное время начала и окончания осмотра, ФИО и подпись врача-психиатра, его квалификацию, использованные методики, печать организации.
- Обеспечить **видеофиксацию** хода сделки и беседы с продавцом при нотариальном удостоверении (с согласия продавца — ст. 152.1 ГК РФ; согласие уместно включить в текст договора).
- Присутствие нотариуса, самостоятельно проверяющего дееспособность (ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1, в редакции Федерального закона от 29.12.2014 № 457-ФЗ), фактически даёт дополнительный «внешний фильтр»: при сомнениях нотариус обязан отказать в удостоверении.

6.5. Практический вывод по разделу 6

Медицинское освидетельствование в день сделки — **полезная, но недостаточная** мера. Оно не исключает оспаривания по ст. 177 ГК РФ, поскольку выводы экспертизы, назначенной судом, имеют приоритет. Правильная комбинация: заключение ПНД + заключение независимого психиатра + нотариус + видеофиксация + заверения об обстоятельствах в договоре.

7. Обременения и аресты, связанные с долгами продавца

7.1. Личные долги продавца не переходят к покупателю

По общему правилу покупатель не отвечает по личным долгам продавца: обязательство личного характера не следует за вещью (ст. 307, 309 ГК РФ). Исключение — если покупатель принимает на себя долг путём перевода долга (ст. 391 ГК РФ) или если долг неразрывно связан с самим имуществом.

7.2. Аресты и запреты на регистрационные действия

При наличии в ЕГРН записи об аресте или запрете совершать регистрационные действия (ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; ст. 35 Федерального закона № 218-ФЗ) регистрация перехода права **приостанавливается, а затем в ней отказывается** (ст. 26, 27 Федерального закона № 218-ФЗ). Никакая сделка, совершённая до снятия ареста, не приведёт к переходу права.

Снятие ареста возможно: - постановлением судебного пристава-исполнителя (в том числе при окончании исполнительного производства — ст. 47 Федерального закона № 229-ФЗ); - судебным актом об отмене обеспечительных мер либо об освобождении имущества от ареста (ст. 442 ГПК РФ); - в порядке оспаривания постановления пристава (ст. 119, 121-128 Федерального закона № 229-ФЗ).

Правило сделки: деньги передаются исключительно после снятия арестов и запретов и подтверждения этого актуальной выпиской из ЕГРН.

7.3. Залог (ипотека) и иные обременения, следующие за вещью

При переходе права собственности на заложенное имущество залог **сохраняется** (ст. 353 ГК РФ); покупатель становится залогодателем. Рекомендуется требовать справку залогодержателя о полном погашении и снятии обременения либо подтверждение, что обременения в ЕГРН отсутствуют. Также проверяются: аренда (ст. 617 ГК РФ — при смене собственника аренда сохраняется, если договор зарегистрирован или заключён на срок свыше года), рента (ст. 583 и далее ГК РФ), сервитут (ст. 274-276 ГК РФ).

7.4. Долги по ЖКХ и капремонту

Обязанность по оплате коммунальных услуг возникает у собственника (ст. 210 ГК РФ, ст. 153, 154 ЖК РФ); задолженность прежнего собственника по текущим коммунальным платежам на покупателя **не переходит**. По взносам на капитальный ремонт судебная практика **неоднородна**: часть судов применяет ч. 3 ст. 158 ЖК РФ и перекладывает долг на нового собственника; часть — исходит из личного характера обязательства прежнего собственника (общие разъяснения по спорам о плате за жилое помещение даны в постановлении Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22). Практический путь — до сделки запросить справку о состоянии расчётов у управляющей организации и регионального оператора капремонта и зафиксировать отсутствие задолженности.

7.5. Банкротство продавца — отдельный и наиболее серьёзный риск

Если в течение одного года после сделки либо в течение трёх лет (для сделок с неравноценным встречным исполнением) продавец будет признан банкротом (ст. 213.1–213.5 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), финансовый управляющий получит право оспаривать сделку по основаниям **ст. 61.2 и 61.3 Федерального закона № 127-ФЗ** (подозрительные сделки и сделки с предпочтением). Разъяснения даны в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 и постановлении Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49.

Ключевые критерии: - **существенное занижение цены** — сделка оспорима как неравноценная (п. 1 ст. 61.2 Закона № 127-ФЗ); - **вывод актива без получения встречного предоставления** — сделка оспорима (п. 2 ст. 61.2 Закона № 127-ФЗ).

Скидка в 300–500 тыс. руб. **сама по себе** обычно не признаётся существенным занижением (практика ориентируется на кратное отклонение), однако она становится «вторым звеном» в цепи подозрений, если совпадает во времени с нарастанием долгов продавца. Особенно опасно оформление **отсрочки/рассрочки платежа**: если продавец не получает денег, финансовый управляющий получает прямой аргумент о безвозмездном выводе актива.

7.6. Практические выводы по разделу 7

1. **До подписания договора**: актуальная выписка из ЕГРН (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ), проверка ЕФРСБ/Федресурса и картотеки арбитражных дел на предмет заявлений о банкротстве, проверка ФССП на

предмет исполнительных производств (Банк данных исполнительных производств ФССП России), проверка ГАС «Правосудие» на предмет судебных дел.

2. **В договоре:** заверение продавца об отсутствии арестов, залогов, заявлений о банкротстве, требований третьих лиц, а также о том, что он понимает значение своих действий (ст. 431.2 ГК РФ).
3. **Расчёты:** аккредитив (ст. 860.7 ГК РФ, Положение Банка России от 29.06.2021 № 762-П) либо эскроу (ст. 926.1 ГК РФ) с раскрытием после государственной регистрации перехода права.
4. **Не платить до снятия арестов/запретов и до регистрации.**
5. **Оценить риск банкротства продавца как самостоятельный** — и, возможно, отказаться от сделки, если долги явно значительны.

8. Вариант В: продавец впоследствии признаётся недееспособным (ст. 171 ГК РФ)

Если после сделки продавец будет признан недееспособным (ст. 29 ГК РФ), сделка **не становится автоматически ничтожной**. Ничтожной по ст. 171 ГК РФ является лишь сделка, совершённая гражданином, **уже признанным** недееспособным. Для сделок, совершённых до такого признания, действует механизм **п. 2 ст. 177 ГК РФ** — оспоримость по иску опекуна при доказанности неспособности понимать значение своих действий в момент сделки. Это важное уточнение: ст. 171 и п. 2 ст. 177 ГК РФ часто путают, но последствия различаются (ничтожность — 3 года по п. 1 ст. 181 ГК РФ; оспоримость — 1 год по п. 2 ст. 181 ГК РФ).

Практический вывод по варианту В: даже наихудший сценарий (последующее признание недееспособным) не превращает сделку в ничтожную автоматически; ключевым остаётся доказывание состояния на дату сделки. Именно поэтому доказательственный комплекс, собранный в день сделки, — главный (и почти единственный) инструмент защиты.

9. Вариант Г: супруг, наследники, иные третьи лица

Дополнительные линии атаки: - **Согласие супруга.** Если квартира приобретена в браке, она — общее имущество (ст. 34 СК РФ); на отчуждение требуется нотариально удостоверенное согласие супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ). Сделка, совершённая без такого согласия, оспорима в течение одного года (п. 3 ст. 35 СК РФ, ст. 173.1 ГК РФ). Порядок оформления согласия — ст. 35 СК РФ, ст. 53–60 Основ законодательства РФ о нотариате. - **Наследники.** После

смерти продавца они приобретают право оспаривать сделку по абз. 1 п. 1 ст. 177 ГК РФ (как лица, чьи интересы нарушены), в том числе через посмертную экспертизу. - **Кредиторы и приставы.** См. раздел 7. - **Орган опеки и попечительства / медицинская организация** — при появлении сведений о недееспособности продавца могут инициировать соответствующее судебное производство (гл. 31 ГПК РФ).

10. Инструменты защиты покупателя — сводный пакет

1. **Отказ от сделки** — самый надёжный вариант. Соотношение: экономия 300–500 тыс. руб. против риска потери всей суммы (стоимости квартиры) при несостоятельности продавца и признании сделки недействительной.
2. **Если сделка совершается:** - ставка не выше рыночной, документально фиксированная независимой оценкой; - нотариальное удостоверение с проверкой дееспособности (ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате) и присутствием нотариуса при подписании; - заключение ПНД (с согласия продавца, ст. 9 Закона № 3185-1) + заключение независимого психиатра в день сделки, оформленные надлежащим образом (раздел 6.4); - видеофиксация подписания и беседы; - заверения об обстоятельствах в договоре (ст. 431.2 ГК РФ): дееспособность, понимание значения своих действий, отсутствие опеки, отсутствие заявлений о банкротстве, отсутствие требований третьих лиц; - нотариальное согласие супруга (ст. 35 СК РФ); - аккредитив/эскроу с раскрытием после регистрации права (ст. 860.7, 926.1 ГК РФ); - проверка ЕГРН, ЕФРСБ, ФССП, ГАС «Правосудие»; - страхование титула (ст. 929, 932 ГК РФ) — при обязательной проверке правил страхования: риски по ст. 177 ГК РФ часто исключены либо покрываются ограниченно; - сохранение всей переписки, черновиков, записей бесед — доказательственная база на случай спора.
3. **Если риск материализуется** — заявлять о добросовестности и осмотрительности, ссылаться на ст. 10, 302 ГК РФ и разъяснения постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, а также на постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (при виндикационных аспектах).

11. Конкурирующие правовые позиции и практические выводы по каждой

Позиция 1 (доминирующая в судебной практике при наличии диагноза F20.0 с непрерывным течением)

Сделка, совершённая лицом с хроническим психическим расстройством, находящимся под диспансерным наблюдением, при наличии подтверждённой экспертизой неспособности понимать значение своих действий на дату сделки, признаётся недействительной по ст. 177 ГК РФ. Покупатель возвращает квартиру, получает обратно деньги (если они сохранились), а при знании о психическом расстройстве может быть обязан возместить продавцу реальный ущерб (абз. 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ через п. 3 ст. 177 ГК РФ). Применимо, если в деле появляется СПЭ с выводом о неспособности и/или если сделка совершена в период обострения.

Вывод по позиции 1: вероятность негативного исхода в этом сценарии высока, а защита — минимальна. Это основная причина считать сделку в текущих условиях высокорисковой.

Позиция 2 (защитная)

Наличие диагноза и диспансерного наблюдения само по себе не влечёт недействительности (ст. 5 Закона № 3185-1; ст. 22 ГК РФ). Покупателю достаточно доказать, что на дату сделки продавец понимал значение своих действий и руководил ими. Если собраны: нотариальное удостоверение, заключение психиатра, видеофиксация, отсутствие обострения, — иск по ст. 177 ГК РФ может быть отклонён.

Вывод по позиции 2: эта линия работает только при качественно подготовленном доказательственном комплексе и при отсутствии у истца возможности провести СПЭ с нужным ему выводом. Она реальна, но не гарантирована.

Позиция 3 (промежуточные и «шумовые» риски)

Даже при отсутствии оснований для ст. 177 ГК РФ сделке могут угрожать: оспаривание в банкротстве (ст. 61.2, 61.3 Закона № 127-ФЗ), иск супруга (ст. 35 СК РФ), иск кредиторов, требование о снятии арестов. Эти риски не связаны с психическим состоянием продавца напрямую, но накладываются на него и повышают суммарную уязвимость сделки.

Вывод по позиции 3: психический диагноз — не единственный, но наиболее трудноустраняемый риск; остальные риски управляемы юридически (проверки, депонирование, нотариальные согласия).

Позиция 4 (полный отказ от сделки)

При сумме скидки 300–500 тыс. руб. и наличии одновременно: хронического психического расстройства (F20.00), долгов продавца, продажи ниже рынка — экономически рациональным может быть полный отказ от сделки. Ожидаемая экономия несопоставима с риском потери всей стоимости объекта при несостоятельности продавца.

Вывод по позиции 4: наиболее консервативный и наименее рисковый вариант; юридически обоснован, поскольку степень уязвимости сделки определяется совокупностью обстоятельств, а не только дееспособностью продавца.

12. Итоговый чек-лист действий до принятия решения

№	Действие	Нормативная основа
1	Актуальная выписка из ЕГРН: права, обременения, аресты, запреты	ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ
2	Проверка ЕФРСБ/Федресурс и картотеки арбитражных дел на банкротство продавца	ст. 213.1–213.5 Федерального закона № 127-ФЗ
3	Проверка исполнительных производств через Банк данных ФССП	ст. 6.1, 47 Федерального закона № 229-ФЗ
4	Проверка судебных дел (ГАС «Правосудие») на предмет споров о дееспособности	гл. 31 ГПК РФ
5	Заключение ПНД по месту наблюдения (с согласия продавца)	ст. 9, 23 Закона РФ № 3185-1
6	Независимое освидетельствование у психиатра в день сделки (только медицинские выводы, без правовых формулировок)	ст. 65 Федерального закона № 323-ФЗ
7	Нотариальное удостоверение договора и проверка дееспособности нотариусом	ст. 163 ГК РФ; ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате

№	Действие	Нормативная основа
8	Заверения об обстоятельствах в договоре	ст. 431.2 ГК РФ
9	Нотариальное согласие супруга	ст. 35 СК РФ
10	Аккредитив/эскроу с раскрытием после регистрации	ст. 860.7, 926.1 ГК РФ
11	Видеофиксация подписания и беседы	ст. 152.1 ГК РФ
12	Оценка целесообразности страхования титула	ст. 929, 932 ГК РФ

13. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты 1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 8.1, 10, 15, 21, 22, 26, 28, 29, 30, 34, 35, 157, 163, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173.1, 177, 181, 195–200, 209, 210, 218, 223, 274–276, 302, 307, 309, 334, 353, 391, 393, 431.2, 432, 549–558, 583 и далее, 926.1, 929, 932, 967, 1102, 1107. 2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 551, 554, 555, 558, 860.7. 3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 56, 57, 67, 71, 79–87, 279–286, 442. 4. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35, 36. 5. Жилищный кодекс РФ: ст. 30, 153, 154, 155, 158, 169–171. 6. Налоговый кодекс РФ: ст. 207–210, 217.1, 220. 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 18, 26, 27, 35, 42, 62. 8. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 6.1, 47, 80, 119, 121–128. 9. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.2, 61.3, 61.6, 61.9, 213.1–213.5, 213.32. 10. Федеральный закон от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в РФ»: ст. 2, 20, 21, 65, 70, 73. 11. Закон РФ от 02.07.1992 № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при её оказании»: ст. 4, 5, 9, 11, 13, 21, 23, 24, 26, 27. 12. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 17, 18, 22, 35, 42, 43, 44, 48, 53–60. 13. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». 14. Постановление Правительства РФ от 01.06.2021 № 852 «О лицензировании медицинской деятельности». 15. Положение Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств». 16. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (введение абз. 2 п. 2 ст. 177 ГК РФ). 17. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (изменения в ст. 29 ГК РФ). 18. Федеральный закон от 08.08.2024 № 242-ФЗ и Федеральный закон от 24.06.2025 № 174-ФЗ (актуальные редакции ст. 286 ГК РФ/ГПК РФ).

Судебная практика и разъяснения 19. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ». 20. Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности». 21. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». 22. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“». 23. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан». 24. Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности». 25. Постановление Пленума ВС РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству». 26. Постановление Конституционного Суда РФ от 27.02.2009 № 4-П (правовое положение недееспособных граждан).

14. Резюме (для внутренней навигации)

1. **Юридически** покупка возможна: факт диспансерного наблюдения и диагноз не лишают дееспособности (ст. 22, 29 ГК РФ; ст. 5 Закона № 3185-1).
2. **Риск оспаривания по ст. 177 ГК РФ реален** и определяется не диагнозом, а состоянием продавца в момент сделки; F20.00 с непрерывным течением объективно повышает уязвимость сделки.
3. **Наличие у покупателя справки ПНД** фиксирует его знание о психическом расстройстве продавца, что работает против него в вопросе о реальном ущербе (абз. 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ через п. 3 ст. 177 ГК РФ) и упрощает доказывание по абз. 2 п. 2 ст. 177 ГК РФ.
4. **Медицинское освидетельствование в день сделки** полезно, но не является судебно-психиатрической экспертизой и не гарантирует защиту; его надо дополнить заключением ПНД, нотариусом, видеофиксацией и заверениями об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ).
5. **Долги и аресты** продавца сами по себе к покупателю не переходят, но аресты блокируют регистрацию (ст. 26, 27 Федерального закона № 218-ФЗ),

а значительные долги создают риск банкротного оспаривания сделки (ст. 61.2, 61.3 Федерального закона № 127-ФЗ).

6. **Скидка 300-500 тыс. руб.** в абсолютном выражении невелика относительно принимаемого риска, но в сочетании с диагнозом и долгами продавца усиливает доказательственную уязвимость покупателя.

При взвешивании всех факторов риска единственным **полностью безопасным** решением является отказ от сделки; при принятии решения о её совершении — обязательное применение всего комплекса защитных мер раздела 10.

