



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 20-КГ25-8-К5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Таиловой Мадины Асадуллаевны к Таилову Ильясу Ибрагимовичу, акционерному обществу «Российский Сельскохозяйственный банк» о признании имущества совместно нажитым и его разделе, признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» на решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 27 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителей акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» Киселева А.В., Анпилова А.В., Файзрахманова К.Р., Ткачева А.А. и Дарбишухумаевой А.З., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Таиловой М.А. – Дадашевой М.Д., возражавшей против

удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Таилова М.А. с учетом уточненных исковых требований обратилась в суд с иском к Таилову И.И., акционерному обществу «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее – АО «Россельхозбанк») о признании имущества совместно нажитым и его разделе, признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки, мотивируя свои требования тем, что с 25 июля 2009 г. она состоит с Таиловым И.И. в браке. В 2015 году супругами на имя Таилова И.И. было приобретено недвижимое имущество – здание с кадастровым номером [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], находящиеся по адресу: [REDACTED]. По утверждению Таиловой М.А., в ноябре 2023 года ей стало известно, что 15 апреля 2016 г. Таиловым И.И. без получения ее согласия заключен договор с АО «Россельхозбанк» об ипотеке указанных объектов недвижимости, который нарушает ее права как собственника имущества. Таилова М.А. просила суд признать договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 15 апреля 2016 г. недействительным с применением последствий недействительности сделки в виде аннулирования в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи об ипотеке, признать указанные объекты недвижимости совместно нажитым имуществом супругов и произвести его раздел, признав за истцом право на 1/2 долю в праве собственности на здание с кадастровым номером [REDACTED] и на 1/2 долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 сентября 2024 г. исковые требования удовлетворены частично, договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 15 апреля 2016 г. признан недействительным, применены последствия недействительности сделки в виде аннулирования регистрационных записей в ЕГРН об ипотеке в отношении спорных объектов недвижимости; здание с кадастровым номером [REDACTED] признано общим имуществом супругов, за каждым из них признано право на 1/2 доли в праве собственности на это здание. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским

делам Верховного Суда Республики Дагестан от 27 января 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе АО «Россельхозбанк» ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 22 декабря 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению в части несогласия заявителя с признанием договора ипотеки (залога недвижимости) от 15 апреля 2016 г. недействительной сделкой и применением последствий ее недействительности.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судами в части разрешения исковых требований о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Таилов И.И. и Таилова М.А. состоят в браке с 25 июля 2009 г.

На основании договоров купли-продажи от 19 июня 2015 г. Таилов И.И. приобрел в собственность земельный участок площадью 2464,92 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] и расположенное на нем четырехэтажное нежилое здание площадью 2782,4 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], находящиеся по адресу: [REDACTED].

Для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному 31 августа 2012 г. между АО «Россельхозбанк» и ООО «Завод строительных материалов», 15 апреля 2016 г. АО «Россельхозбанк» (залогодержатель) и Таилов И.И. (залогодатель) заключили договор об ипотеке (залоге недвижимости) (далее также – договор об ипотеке), по условиям которого залогодатель передал земельный участок и здание в залог залогодержателю.

Решением Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 28 июля 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Дагестан от 11 мая 2021 г., удовлетворены иски Таилова И.И., в том числе о признании договора об ипотеке незаключенным, в удовлетворении иска АО «Россельхозбанк» о досрочном взыскании задолженности по кредитному договору, об обращении взыскания на предмет залога отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 20 сентября 2021 г. вышеназванные судебные постановления отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 29 июня 2022 г. иск Таилова И.И. удовлетворен (договор ипотеки признан недействительным (ничтожным), записи об ипотеке земельного участка и здания в ЕГРН аннулированы), в удовлетворении иска АО «Россельхозбанк» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 12 мая 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г., решение суда первой инстанции от 29 июня 2022 г. отменено с вынесением по делу нового решения, которым в удовлетворении иска Таилова И.И. отказано, а иск АО «Россельхозбанк» удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2024 г. определения суда апелляционной инстанции от 12 мая 2023 г. и Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Также по иску заместителя прокурора Советского района г. Махачкалы Республики Дагестан, поданному в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц, Советским районным судом

г. Махачкалы Республики Дагестан принято решение от 2 ноября 2022 г., вступившее в законную силу 23 марта 2023 г., которым среди прочего заключенный Таиловым И.И. договор купли-продажи земельного участка от 19 июня 2015 г. признан недействительным, право собственности Таилова И.И. на земельный участок признано отсутствующим, постановлено исключить сведения о принадлежности земельного участка Таилову И.И. из ЕГРН.

1 декабря 2023 г. Таилова М.А. обратилась в суд с настоящим иском.

АО «Россельхозбанк» в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции было заявлено о пропуске Таиловой М.А. срока исковой давности при обращении в суд с настоящими требованиями (т. 1, л. д. 64–67).

Разрешая заявленные Таиловой М.А. требования о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки, суд первой инстанции исходил из того, что нотариально удостоверенного согласия на заключение договора залога спорного имущества она своему супругу Таилову И.И. не давала, ее права являются нарушенными.

При этом суд первой инстанции счел, что срок исковой давности для обращения в суд с настоящими требованиями Таиловой М.А. не пропущен, поскольку в результате длительного разрешения спора по иску Таилова И.И. договор об ипотеке в период с 28 июля 2020 г. по 20 сентября 2021 г. был признан судом незаключенным, а в период с 29 июня 2022 г. по 2 мая 2023 г. – недействительным; соответственно, необходимости оспаривать несуществующую сделку у Таиловой М.А. не имелось. Действительность договора об ипотеке впервые была установлена определением суда апелляционной инстанции от 12 мая 2023 г., о вынесении которого Таиловой М.А. стало известно лишь в ноябре 2023 года.

Суд первой инстанции также сослался на то, что предъявление одним из супругов иска о признании сделки недействительной направлено на защиту общего субъективного интереса супругов по защите права общей совместной собственности. В связи с этим суд первой инстанции посчитал, что судебная защита нарушенного права общей совместной собственности Таилова И.И. и Таиловой М.А. по иску Таилова И.И. исключала течение срока исковой давности по требованиям Таиловой М.А. о признании сделки недействительной.

Суд апелляционной инстанции и Пятый кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу в части удовлетворения исковых требований Таиловой М.А. о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на дату заключения договора ипотеки – 15 апреля 2016 г.) супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

С учетом приведенных норм материального права и заявления истца о применении срока исковой давности, сделанного в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции, судам первой и апелляционной инстанций следовало установить, когда истец узнала или должна была узнать о заключении оспариваемого договора ипотеки.

Как усматривается из материалов дела, обращаясь в суд с иском о признании договора ипотеки недействительной сделкой по мотиву отсутствия ее согласия на заключение указанного договора, Таилова М.А. ссылаясь на то, что об оспариваемой сделке ей стало известно лишь в ноябре 2023 года при рассмотрении гражданского дела по иску Таилова И.И.

В то же время АО «Россельхозбанк» в своих возражениях на иск, заявляя о пропуске Таиловой М.А. срока исковой давности для обращения в суд с настоящими исковыми требованиями, указывал на то, что вышеприведенное утверждение Таиловой М.А. не соответствует действительности, поскольку о заключении ее супругом Таиловым И.И. договора ипотеки 15 апреля 2016 г. Таиловой М.А. было известно по

крайней мере в 2019 году при рассмотрении гражданского дела № 2-239/2022 по иску Таилова И.И., к участию в котором она была привлечена в качестве третьего лица. Так, Таилова М.А. лично присутствовала в суде и давала пояснения по делу (т. 2, л. д. 26–28). Кроме того, в ходе рассмотрения этого дела у Таиловой М.А. для проведения судебной почерковедческой экспертизы были отобраны образцы ее подписи для установления подлинности либо фальсификации ее подписи в нотариально удостоверенном согласии от 25 февраля 2016 г., выданном от ее имени для заключения Таиловым И.И. договора ипотеки. Заключение проведенной ООО «Агентство судебных экспертиз» по делу № 2-239/2022 судебной почерковедческой экспертизы от 19 августа 2019 г. позволило суду сделать вывод о том, что Таилова М.А. фактически не давала согласия Таилову И.И. на заключение договора ипотеки указанных объектов недвижимости.

Также при рассмотрении дела по иску Таилова И.И. в суде апелляционной инстанции 26 октября 2022 г. Таилова М.А. прямо указывала на то, что ей известно о нахождении спорного здания в залоге у банка, однако своего согласия на залог она не давала (т. 2, л. д. 30–31).

Изложенным доводам ответчика и документам, представленным в подтверждение этих доводов в материалы настоящего гражданского дела, судами первой и апелляционной инстанций в нарушение требований статьи 67, части 4 статьи 198, абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации какой-либо правовой оценки дано не было, что повлекло за собой преждевременный вывод судов о том, что срок исковой давности Таиловой М.А. при обращении в суд с настоящим иском не пропущен.

Согласно пункту 1 статьи 204 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности не течет со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права.

Исходя из смысла вышеприведенной нормы права только обращение в суд самой Таиловой М.А. могло прервать течение срока исковой давности. Обращение в суд иного лица в другом деле не прерывает течение срока исковой давности.

Таким образом, выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что предъявление одним из супругов иска о признании сделки недействительной направлено на защиту общего субъективного интереса супругов по защите права общей совместной собственности, вследствие чего обращение Таилова И.И. в суд с соответствующим иском исключает

течение срока исковой давности по другому иску другого лица, а именно по иску Таиловой М.А. о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, законными признаны быть не могут.

Ни предъявление иска Таиловым И.И., ни вынесение судебных актов по его делу правового значения для оценки истечения (прерывания) срока исковой давности по предъявленному Таиловой М.А. иску на основании положений пункта 1 статьи 204 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеют.

При рассмотрении спора приведенные выше обстоятельства, имеющие юридическое значение для его правильного разрешения, и соответствующие доводы сторон правовой оценки со стороны судов первой и апелляционной инстанций не получили. Спор в части требований Таиловой М.А. о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки разрешен судебными инстанциями с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе АО «Россельхозбанк» законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 27 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. в части удовлетворения исковых требований Таиловой М.А. о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки нельзя признать законными, они подлежат в этой части отмене, а дело в указанной части – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

---

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

В свою очередь, выводы судебных инстанций в остальной части сделаны с соблюдением требований норм материального и процессуального права, вследствие чего оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений в этой части не имеется.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 27 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. в части удовлетворения исковых требований Таиловой Мдины Асадуллаевны о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) недействительным, применении последствий недействительности сделки отменить.

Дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Советский районный суд г. Махачкалы Республики Дагестан.

В остальной части решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 27 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи