



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-481-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Карабахцян Аси Игоревны к Агаевой Гулле Гаджиевне о признании сделки состоявшейся, признании права собственности, государственной регистрации перехода права собственности, исключении из числа собственников квартиры, по встречному иску Агаевой Гуллы Гаджиевны к Карабахцян Асе Игоревне о признании соглашения об отступном неисполненным

по кассационной жалобе Агаевой Гуллы Гаджиевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Агаевой Г.Г. – Васькину Ю.Ю., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя Карабахцян А.И. – Бутенко М.М., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

Карабахцян А.И. обратилась в суд с иском о признании сделки состоявшейся, признании права собственности на квартиру и исключении Агаевой Г.Г. из числа ее собственников.

Заочным решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 31 октября 2022 г. исковые требования удовлетворены.

Определением Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2023 г. заочное решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 31 октября 2022 г. отменено.

Агаева Г.Г. обратилась в суд с встречным иском о признании соглашения об отступном неисполненным и не порождающим обязанности по передаче имущества и государственной регистрации перехода права собственности, поскольку отступное заемщиком заимодавцу фактически не предоставлено, в связи с чем заимодавец вправе предъявить лишь требование, вытекающее из первоначального обязательства.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 25 января 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано, встречные исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об удовлетворении первоначальных исковых требований и отказе в удовлетворении встречных исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Агаева Г.Г. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 мая 2025 г. Агаевой Г.Г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 октября 2025 г. Агаевой Г.Г. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 15 января 2026 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 мая 2025 г. отменено, кассационная жалоба Агаевой Г.Г. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 5 августа 2019 г. между Карабахцян А.И. и Агаевой Г.Г. заключен договор займа, согласно которому истец передала ответчику денежные средства в размере 3 000 000 руб. сроком до 4 октября 2019 г. с уплатой процентов в размере 150 000 руб. в месяц, в случае просрочки возврата суммы займа – штрафа в размере 1 % в день от суммы за каждый день просрочки, а в случае просрочки исполнения обязательства сроком более 30 дней – дополнительного штрафа в размере 50 000 руб.

Согласно пункту 6.2 договора займа его надлежащее исполнение обеспечено договором залога недвижимости (ипотеки) от 5 августа 2019 г., предметом последнего является квартира ответчика, расположенная по адресу:

Предмет ипотеки оценивается в договоре залога в 5 000 000 руб.

Договор залога недвижимости (ипотеки) прошел государственную регистрацию.

5 августа 2019 г. Карабахцян А.И. и Агаевой Г.Г. также заключено соглашение об отступном, согласно которому заемщик взамен исполнения обязательств, вытекающих из договора займа от 5 августа 2019 г., предоставляет заимодавцу отступное в виде вышеуказанной квартиры стоимостью в 5 000 000 руб.

В соответствии с пунктом 1.3 соглашения с момента предоставления отступного обязательство заемщика прекращается, включая возникшие к моменту исполнения обязательства по неустойке. Под предоставлением отступного понимается переход права собственности на названную выше

квартиру от заемщика к заимодавцу при нарушении заемщиком своих обязательств по договору займа.

Отступное считается предоставленным заемщиком заимодавцу 5 октября 2019 г. (пункт 2.3 соглашения).

При наступлении указанного в пункте 2.3 соглашения срока отступное считается предоставленным заемщиком и принятым заимодавцем, с момента передачи которого обязательства по договорам займа и залога прекращаются (пункт 2.4 соглашения).

Имущество без каких-либо изъятий передается заемщиком заимодавцу в момент подписания данного соглашения, которое является документом, подтверждающим передачу вышеуказанного имущества в собственность заимодавца без каких-либо актов и иных документов (пункт 2.5 соглашения).

Стороны обязуются в течение трех календарных дней с момента наступления указанного в пункте 2.3 срока добровольно подать необходимые документы в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на имущество от заемщика к заимодавцу.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 409, 556, разъяснениями, содержащимися в пунктах 58 и 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22), исходил из того, что отступное заемщиком истцу фактически не предоставлено, а неисполнение должником обязательств по соглашению об отступном в установленный срок, исходя из правовой природы отступного, влечет наступление иных последствий, нежели предъявление покупателем продавцу, уклоняющемуся от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по договору купли-продажи, требования о государственной регистрации за ним права собственности. В этом случае кредитор вправе предъявить должнику лишь требование, вытекающее из первоначального обязательства.

Суд также указал, что Карабахцян А.И. не настаивала на государственной регистрации перехода права собственности на квартиру и не обращалась с таким требованием ни к ответчику, ни в регистрирующие органы в установленный соглашением срок, а направление заемщику соответствующего требования только 14 марта 2022 г. лишь подтверждает, что соглашение об отступном сторонами фактически не исполнялось и не породило вытекающих из него прав и обязанностей.

Суд апелляционной инстанции, повторно оценив представленные доказательства, принимая во внимание пояснения Карабахцян А.И. о передаче ей ключей от квартиры ответчиком, а также условия пункта 2.5 соглашения об отступном, пришел к выводу о том, что фактически передача отступного состоялась, а в связи с доказанностью уклонения Агаевой Г.Г. от регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к Карабахцян А.И. удовлетворил первоначальные требования и отказал в удовлетворении встречного иска о признании соглашения об отступном неисполненным.

Кассационный суд общей юрисдикции признал правильными выводы суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 409 Гражданского кодекса Российской Федерации по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением отступного – уплатой денежных средств или передачей иного имущества.

В пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» (далее – постановление Пленума № 6), разъяснено, что соглашение об отступном может предусматривать предоставление отступного как непосредственно в момент заключения такого соглашения, так и в будущем. Если моменты заключения соглашения и предоставления отступного не совпадают, между сторонами возникает факультативное обязательство, по которому должник вправе как исполнить первоначальное обязательство, так и предоставить отступное, которое кредитор обязан принять (статьи 308, 406, 409 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если должник в течение соответствующего срока не осуществил факультативное предоставление (не предоставил отступное), кредитор вправе потребовать исполнения первоначального обязательства, но не предоставления отступного (пункт 1 статьи 320¹, статья 409 Гражданского кодекса Российской Федерации). В таком случае кредитор вправе воспользоваться средствами защиты, установленными на случай неисполнения первоначального обязательства, включая взыскание неустойки и (или) процентов за просрочку исполнения первоначального денежного обязательства, которые начисляются начиная с первого дня просрочки исполнения первоначального обязательства (пункт 5 постановления Пленума № 6).

Разрешая спор, судебные инстанции установили, что между сторонами заключен договора займа от 5 августа 2019 г. со сроком возврата денежных средств до 4 октября 2019 г., в целях обеспечения обязательств заемщика в установленном порядке заключен договора залога, предметом которого является квартира общей площадью 116,9 кв.м, расположенная по адресу:

В рамках подписанного между теми же сторонами соглашения об отступном от 5 августа 2019 г. заемщик (Агаева Г.Г.) предоставляет отступное, которое предусматривает право должника передать кредитору в качестве отступного жилое помещение (предмет залога). Сторонами также определен срок предоставления отступного – 5 октября 2019 г., т.е. в будущем.

Суд апелляционной инстанции, признавая соглашение об отступном от 5 августа 2019 г. исполненным, не учел, что обязательства прекращаются с момента фактического предоставления отступного взамен исполнения, а не с момента достижения сторонами соглашения об отступном, при этом соглашение об отступном порождает права должника на замену исполнения и обязанность кредитора принять отступное.

В силу статьи 8¹, пункта 1 статьи 131, пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи в качестве отступного недвижимого имущества обязательство по предоставлению отступного считается исполненным с момента государственной регистрации права собственности у приобретателя недвижимой вещи в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости (часть 2 статьи 16 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Эти обстоятельства также не были учтены при разрешении спора судами апелляционной и кассационной инстанций.

При недоказанности факта передачи объекта и государственной регистрации перехода права собственности к Карабахцян А.И. соглашение об отступном не может считаться исполненным, а обязательства заемщика не прекращались.

Таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований у суда апелляционной инстанции не имелось.

Кроме того, признавая право собственности на спорную квартиру за Карабахцян А.И., суд апелляционной инстанции не учел следующее.

Если по соглашению сторон в качестве отступного передано недвижимое имущество, однако должник уклоняется от регистрации перехода права собственности на этот объект, кредитор вправе потребовать осуществления такой регистрации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении

недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Поскольку между сторонами возникло факультативное обязательство и кредитор вправе требовать исполнения обязательства по договору займа и обратиться взыскание на предмет залога, оснований для удовлетворения иска о признании права собственности на спорное имущества не имелось.

Таким образом, при разрешении спора по настоящему делу судом первой инстанции установлены все юридически значимые обстоятельства и правильно применены нормы материального права, в то время как судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм материального права.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2024 г. отменить, решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 25 января 2024 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи