



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ26-84-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

1 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Захарян Карине Сергеевны, Захаряна Эдуарда Аветисовича и Захаряна Сергея Эдуардовича к Слижевскому Максиму Александровичу о признании недействительными договоров займа и ипотеки, применении последствий недействительности сделок по кассационной жалобе Слижевского Максима Александровича на решение Головинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Слижевского М.А. адвоката Белявского А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Захарян К.С., Захаряна Э.А., Захаряна С.Э. и их представителя Витковскую В.Н., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Захарян К.С., Захарян Э.А. и Захарян С.Э. обратились в суд с названным иском к Слижевскому М.А., просили признать недействительными договоры займа и ипотеки от 22 июля 2020 г., применить

последствия недействительности сделок, указывая, что они не заключали данные сделки и не подписывали договоры, в силу чего не соблюдена их письменная форма.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2025 г., иск удовлетворён: суд признал недействительными договоры займа и ипотеки от 22 июля 2020 г., заключённые Слижевским М.А. с Захарян К.С., Захаряном Э.А. и Захаряном С.Э., применил последствия недействительности сделок в виде возврата квартиры в долевую собственность истцов, взыскал судебные расходы.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В. от 21 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов в части удовлетворения требований о применении последствий недействительности сделок.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

При рассмотрении дела судами установлено, что истцы просили признать недействительными договор займа от 22 июля 2020 г., заключённый от их имени со Слижевским М.А. на сумму 2 800 000 руб. на срок 12 месяцев под 42% годовых для целевого использования – капитального ремонта квартиры [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED],

_____, принадлежащей заёмщикам на праве долевой собственности, подписанную от их имени рукописную расписку от 22 июля 2020 г. о получении денежных средств в размере 2 800 000 руб., а также заключённый от их имени со Слижевским М.А. договор ипотеки указанной выше квартиры в обеспечение обязательств по договору займа.

Ссылаясь на получение уведомления от судебного пристава-исполнителя о передаче квартиры на торги, а также на то, что оспариваемых договоров они не заключали, истцы обратились в суд с иском по настоящему делу.

Определением Головинского районного суда г. Москвы от 2 июля 2024 г. по делу назначена почерковедческая экспертиза, согласно заключению которой подписи и краткие рукописные записи от имени Захарян К.С., Захаряна Э.А. и Захаряна С.Э. в договоре займа, договоре ипотеки и расписке от 22 июля 2020 г. выполнены иными лицами.

Удовлетворяя иск в части признания недействительными договора займа, а также договора ипотеки с применением последствий признания сделок недействительными в виде возврата квартиры в долевую собственность истцов, суд первой инстанции, сославшись на заключение судебной экспертизы, указал на то, что спорные договоры между сторонами не подписывались, денежные средства по договору займа истцы не получали, не принимали на себя каких-либо обязательств перед ответчиком. Спорные договоры подписаны иными лицами.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Кроме того, суд апелляционной инстанции при проверке доводов апелляционной жалобы ответчика, не нашел оснований признать их обоснованными и назначить по делу повторную почерковедческую экспертизу, а также портретную.

Отказывая в назначении повторной почерковедческой экспертизы суд апелляционной инстанции посчитал, что выводы проведенной судом по делу экспертизы сомнений не вызывают, надлежащими доказательствами не опровергаются.

В отношении портретной экспертизы, судебная коллегия учла, что в обоснование доводов апелляционной жалобы сторона ответчика ссылалась на наличие приобщенной к материалам дела видеозаписи, на которой, по его мнению, содержится отражение происходящих 22 июля 2020 г. событий – передача денежных средств и подписание документов. При этом, запись производилась, и передача денежных средств и документов осуществлялась не ответчиком, а его знакомым (данные о котором приведены Слижевским М.А. не были).

Между тем, принимая во внимание, что на записи не представилось возможным удостоверить то, какие документы подписаны, истцы

категорически отрицают свое участие на данной записи (утверждают, что это посторонние лица), принимая во внимание заключение экспертизы по делу, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что представленная ответчиком запись факта заключения договора займа и ипотеки подтверждать не может. Также судом апелляционной инстанции учтено, что на записи участвует со стороны трех лиц мужчина от имени Захарян С.Э., который не ограничен физически в движениях, тогда как, явившийся 6 мая 2025 г. в заседание судебной коллегии Захарян С.Э. очевидно имеет ограничение подвижности суставов правой руки, что не имеет граждан на видеозаписи, и данное ограничение у истца неустранимо.

Таким образом, по мнению суда апелляционной инстанции, назначение по делу портретной экспертизы само по себе не может опровергнуть выводы суда первой инстанции, поскольку даже при установлении факта участия на видеозаписи истцов, факт заключения оспариваемых договоров такие выводы подтверждать, в любом случае, не будут.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В данной части Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы нижестоящих судов законными и обоснованными, а доводы кассационной жалобы заявителя в этой части сводятся к изложению позиции заявителя, представленной им в нижестоящих судах, основывающиеся на неверном толковании норм действующего законодательства и на отличной от данной судами оценке кассатором установленных обстоятельств, направлены на иную от данной нижестоящими судами оценку доказательств, полномочий согласиться или не согласиться с которой у суда кассационной инстанции не имеется в силу императивного запрета, содержащегося в ст. 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом, исходя из принципа диспозитивности, суд кассационной инстанции проверяет обжалуемые судебные постановления в пределах доводов кассационной жалобы.

Вместе с тем в соответствии с положениями ч. 2 ст. 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в интересах законности судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются.

Под интересами законности, которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы доводов кассационной жалобы (с учётом положений ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по

рассматриваемому делу правильного применения норм материального или процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и других лиц.

Из приведённых правовых норм и разъяснений относительно их толкования следует, что в случае выявления допущенных судами существенных нарушений закона, не указанных в доводах кассационных жалобы или представления, суд кассационной инстанции в интересах законности вправе выйти за пределы доводов жалобы (представления) и обратить внимание на допущенные судами существенные нарушения закона, учесть их при принятии своего решения по результатам рассмотрения кассационной жалобы (представления прокурора).

С учётом изложенного и в интересах законности представляется возможным при рассмотрении кассационной жалобы Слижевского М.А. выйти за пределы содержащихся в ней доводов и обратить внимание на не указанные в ней существенные нарушения правовых норм, допущенные судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела в части применения последствия недействительности сделки в виде возврата квартиры с кадастровым номером: [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], в долевую собственность Захаряна Э.А., Захаряна С.Э., Захарян К.С. в 1/3 доли каждого, а также в той части, которая устанавливает, что решение суда является основанием для внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости в части сведений о собственнике квартиры.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением норм материального права в части разрешения требований о применении последствий недействительности сделок, и согласиться с ними в данной части нельзя по следующим основаниям.

Удовлетворяя требования Захарян К.С., Захаряна Э.А. и Захаряна С.Э. и возвращая в собственность истцов квартиру [REDACTED] по адресу: [REDACTED], суды исходили из того, что договоры займа и ипотеки являются недействительными сделками.

В соответствии с п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или

предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно п. 1 ст. 807 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору займа одна сторона (займодавец) передаёт или обязуется передать в собственность другой стороне (заёмщику) деньги, вещи, определённые родовыми признаками, или ценные бумаги, а заёмщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо таких же ценных бумаг.

В силу п. 1 ст. 1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Исходя из вышеприведённых норм права ни договор займа, ни договор ипотеки не являются основанием для перехода права собственности на недвижимое имущество, принадлежавшая истца квартира по какому-либо из этих договоров в собственность иному лицу не передавалась.

Как установлено судами при рассмотрении дела, взыскание на предмет залога (квартиру) путём продажи с публичных торгов обращено решением Коптевского районного суда г. Москвы от 18 мая 2021 г., которым частично удовлетворён иск Слижевского М.А. к Захарян К.С., Захаряну Э.А. и Захаряну С.Э. о взыскании в солидарном порядке основного долга по договору займа от 22 июля 2020 г., процентов, пени, судебных расходов.

Как следует из решения суда, в качестве последствий недействительности договоров займа и ипотеки суд применил возврат квартиры истцам.

Спорная квартира продана по договору купли-продажи от 7 февраля 2023 г., заключённому по результатам торгов, проведённых 27 января 2023 г., Сидорову А.Г.

При этом покупатель квартиры, на которого фактически возложена обязанность вернуть недвижимое имущество истцам, привлечённому судом к участию в деле в качестве третьего лица, а не в качестве ответчика.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции,

являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными в части разрешения требований о применении последствий недействительности сделок, в названной части они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Головинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г. в части применения последствия недействительности сделки в виде возврата квартиры с кадастровым номером: [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], в долевую собственность Захаряна Эдуарда Аветисовича, Захаряна Сергея Эдуардовича, Захарян Карине Сергеевны в 1/3 доли каждого, а также в той части, которая устанавливает, что решение суда является основанием для внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости в части сведений о собственнике квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], отменить, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в остальной части решение Головинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи