



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ26-69-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Киселёва А.П. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Банка ВТБ (публичного акционерного общества) к Мазиной Инге Максимовне, Галахову Сергею Юрьевичу, Передерий Татьяне Анатольевне, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Г [REDACTED], [REDACTED], П [REDACTED], [REDACTED], о взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество, по встречному иску Передерий Татьяны Анатольевны, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Г [REDACTED], [REDACTED], П [REDACTED], [REDACTED], к Галахову Сергею Юрьевичу, Мазиной Инге Максимовне, Банку ВТБ (публичному акционерному обществу) о признании кредитного договора недействительным, признании отсутствующим обременения в виде залога, прекращении права залога, погашении регистрационной записи о наличии обременения, возложении обязанности обратиться к страховщику,

по кассационной жалобе Передерий Татьяны Анатольевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Передерий Т.А. и её представителя Ляховского В.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Банка ВТБ Козелеву Е.Д., представителя АО «СОГАЗ» Парфенову И.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Банк ВТБ (ПАО) обратился в суд с указанным выше иском к Мазиной И.М., Галахову С.Ю., Передерий Т.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Г [REDACTED], П [REDACTED], ссылаясь на то, что 6 июля 2022 г. между банком и Мазиной И.М. был заключён кредитный договор, по условиям которого заёмщику предоставлен кредит в сумме 10 560 000 руб. на срок 302 месяца под 10,50% годовых с целевым назначением – приобретение жилого помещения по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

Исполнение заёмщиком обязательств по кредиту обеспечено залогом (ипотекой) квартиры в силу закона.

В связи с систематическим нарушением заёмщиком условий договора о своевременной и полной оплате ежемесячных платежей за период с 11 июля 2022 г. по 21 февраля 2024 г. образовалась задолженность в размере 11 341 472, 91 руб.

С учётом уточнения исковых требований истец просил расторгнуть кредитный договор, взыскать с Мазиной И.М. задолженность по кредитному договору в размере 11 341 472 руб.91 коп., обратить взыскание на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, с установлением начальной продажной цены в размере 11 096 000 руб., а также возместить расходы по уплате государственной пошлины.

Передерий Т.А., действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетних Г [REDACTED], П [REDACTED], обратилась в суд со встречным иском к Галахову С.Ю., Мазиной И.М., Банку ВТБ (ПАО) о признании кредитного договора в отношении залога квартиры по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

недействительным (ничтожным) с момента его заключения, признании отсутствующим обременения в виде залога недвижимости (ипотеки) в отношении указанного жилого помещения, погашении регистрационной записи о наличии обременения в виде залога недвижимости (ипотеки) в ЕГРН в отношении спорной квартиры, прекращении права залога у Банка ВТБ (ПАО) на квартиру, возложении на Банк ВТБ (ПАО) как выгодоприобретателя по договору страхования от 6 июля 2022 года № 1822 обязанности подачи заявления в АО «СОГАЗ» о наступлении страхового случая по риску утраты собственности титульного страхования.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 20 декабря 2024 г. с учётом определения того же суда от 2 апреля 2025 г. об исправлении описки, исковые требования Банка ВТБ (ПАО) и встречный иск Передерий Т.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Г [REDACTED], П [REDACTED], удовлетворены частично. Расторгнут кредитный договор, в пользу ПАО Банк ВТБ взыскана задолженность в сумме 11 341 472, 91 руб., а также расходы на уплату государственной пошлины – 72 000 руб. Обращено взыскание на заложенное имущество – 32/100 доли в праве на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], принадлежащие Галахову М.С., определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, с установлением начальной продажной цены в размере 3 550 720 руб. Прекращено право залога ПАО Банка ВТБ на доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], принадлежащие Передерий Т.А. в размере 64/100 доли, Г [REDACTED] – 2/100 доли и П [REDACTED] – 2/100 доли. Постановлено, что данное решение является основанием для внесения изменений в ЕГРН, в удовлетворении остальной части исковых требований Банка ВТБ (ПАО) и встречного иска Передерий Т.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23 июня 2025 г. решение суда первой инстанции отменено в части обращения взыскания на заложенное имущество в размере 32/100 доли, в отменённой части принято новое решение, которым обращено взыскание на заложенное имущество – квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, с установлением начальной продажной цены в размере 11 096 000 руб. В остальной части решение оставлено без изменения. С Мaziной И.М., Галахова С.Ю., Передерий Т.А. в пользу Банка ВТБ (ПАО) в равных долях взысканы расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы в размере 15 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 14 августа 2026 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, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что ранее Люберецким городским судом Московской области был рассмотрен иск Передерий Т.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Г [REDACTED], П [REDACTED], к Галахову С.Ю., Мазиной И.М., Банку ВТБ (ПАО) о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]

от 6 июля 2022 г., заключённого между Галаховым М.С. и Мазиной И.М., прекращении права собственности Мазиной И.М. на квартиру и возвращении её в собственность Галахова С.Ю., признании недействительными и аннулировании в ЕГРН регистрационных записей о праве собственности Мазиной И.М. на квартиру, о залоге в силу закона Банка ВТБ (ПАО) в отношении спорной квартиры, признать право собственности за несовершеннолетним Г [REDACTED] 2/100 доли, за несовершеннолетним П [REDACTED] 2/100 доли, за Передерий Т.А. 64/100 доли, за Галаховым М.С. 32/100 доли в квартире.

При рассмотрении данного дела судом установлено, что Передерий Т.А. и Галахов С.Ю. состоят в браке с 31 декабря 2015 г.

В браке с ответчиком родился сын Г [REDACTED] г.р., также у истца имеется несовершеннолетний сын П [REDACTED] г.р.

В период брака на основании договора купли-продажи от 21 февраля 2017 г. истец и ответчик приобрели квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

Квартира приобретена с использованием кредитных денежных средств, полученных в АО «Райффайзенбанк», в размере 5 680 000 руб., и собственных денежных средств в размере 1 429 000 руб.

В связи с рождением второго ребенка Г [REDACTED] получено право на материнский капитал в размере 453 026 руб.

22 августа 2017 г. супруги подали в АО «Райффайзенбанк» заявление о погашении основного долга и уплате процентов по кредиту на приобретение жилья по кредитному договору за счёт средств материнского капитала в размере 453 026 руб.

24 октября 2017 г. Главное Управление ПФР № 3 по г. Москве и Московской области перечислило денежные средства в размере 453 026 руб. в АО «Райффайзенбанк».

15 сентября 2017 г. Галахов С.Ю. дал нотариальное обязательство оформить в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 (шести) месяцев после снятия обременения с жилого помещения.

4 августа 2021 г. ипотечный кредит был полностью погашен, закладная передана ответчику Галахову С.Ю. как заёмщику.

Взятое на себя обязательство о наделении истца Передерий Т.А. и детей П [] и Г [] долями в спорной квартире, Галахов С.Ю. не исполнил.

6 июля 2022 г. Галахов С.Ю. заключил договор купли-продажи квартиры с Мaziной И.М., стоимость отчуждаемой квартиры согласно договора составляет 13 200 000 руб., из них 10 500 000 руб. предоставлены ПАО «ВТБ».

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 19 сентября 2023 г. исковые требования удовлетворены частично: признан недействительным договор купли-продажи квартиры от 6 июля 2022 г., прекращено право собственности Мaziной И.М. на квартиру, взысканы с Галахова С.Ю. в пользу Мaziной И.М. денежные средства в размере 13 200 000 руб., признано право собственности на квартиру за Передерий Т.А. 16/1000 доли, за Г [] 16/1000 доли, за П [] 16/1000 доли, за Галаховым С.Ю. 952/1000 доли. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 10 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции изменено в части определения суммы, подлежащей взысканию с Галахова С.Ю. в пользу Мaziной И.М., а также в части определения размера долей. Так, с Галахова С.Ю. в пользу Мaziной И.М. взысканы денежные средства в размере 12 397 095 руб., право собственности на квартиру признано за Передерий Т.А. 64/100 доли, за Г [] 2/100 доли, за П [] 2/100 доли, за Галаховым С.Ю. 32/100 доли.

При этом как суд первой инстанции, так и суд апелляционной инстанции, исходили из того, что квартира приобретена в период брака с использованием средств материнского капитала, сделка по продаже квартиры Мaziной И.М. признана недействительной как заключённая в нарушение требований закона, посягающая на права и законные интересы третьих лиц, поскольку правом собственности истец и дети П [] и Г [] наделены не были.

В соответствии с пунктом 1 статьи 807 и пунктом 1 статьи 809 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 возратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо таких же ценных бумаг и, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заёмщика

процентов за пользование займом в размерах и в порядке, определённых договором.

Пунктом 1 статьи 334 и пунктом 1 статьи 338 этого же кодекса предусмотрено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). Заложенное имущество остаётся у залогодателя, если иное не предусмотрено данным кодексом, другим законом или договором.

В соответствии со статьями 1, 3 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.

Залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счёт этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное (часть 1 статьи 50 указанного закона).

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Основой преюдициальности фактов является законная сила судебного решения или приговора. Суд, не доказывая вновь установленные в этих актах факты, ограничивается истребованием копии соответствующего судебного акта, а стороны не вправе передоказывать преюдициальные факты.

Преюдиция не только освобождает одну из сторон от доказывания обстоятельств, на которые эта сторона ссылается в обоснование своих требований или возражений, но и лишает другую сторону возможности эти обстоятельства оспорить.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком заёмных обязательств, суд первой инстанции признал обоснованным и подлежащим удовлетворению требование истца об обращении взыскания на принадлежащие Галахову М.С. 32/100 доли в праве на квартиру и прекращении право залога

Банка ВТБ (ПАО) на доли в праве на квартиру, принадлежащие Передерий Т.А. (64/100), Г [REDACTED] (2/100) и П [REDACTED]. (2/100).

При вынесении определения по настоящему делу, отменяя решение суда первой инстанции в части внесения изменений в ЕГРН в виде погашения записи об ипотеке в отношении принадлежащих Передерий Т.А., Г [REDACTED]. и П [REDACTED]. долей в праве собственности на квартиру, и принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество – квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов с установлением продажной цены в размере 11 096 000 руб., суд апелляционной инстанции в нарушение приведённой нормы процессуального права вошёл в противоречие с ранее установленными судом обстоятельствами.

Подобный формальный подход к рассмотрению дела, предметом которого является, в том числе конституционное право на жилище несовершеннолетних, которые не являлись стороной договора купли-продажи, идёт вразрез с фундаментальными задачами правосудия в Российской Федерации.

Кассационный суд общей юрисдикции такое апелляционное определение оставил в силе, не обратив внимание на допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции [REDACTED]

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]