Пенсионеру подсунули договор займа с залогом квартиры: можно ли спасти жилье

Пенсионеру подсовывается внешне безобидный документ — договор беспроцентного займа или долговая расписка.

Однако мелким шрифтом в середине текста прописано коварное условие о залоге права собственности на квартиру в качестве обеспечения обязательств.

Часто текст печатается бледным цветом или размещается на оборотной стороне листа, чтобы скрыть истинный смысл. Доверчивый собственник ставит свою подпись, абсолютно не вникая в юридические тонкости и последствия, будучи уверенным в честности своего «друга».

Финальный аккорд наступает спустя месяц-полтора. Имея на руках подлинную подпись жертвы на юридически значимом документе, злоумышленники обращаются в районный суд. Они официально обвиняют пенсионера в злостном уклонении от возврата вымышленного долга.

Поскольку подпись на договоре займа настоящая, судебная экспертиза подтверждает ее подлинность, и служители Фемиды оказываются скованы законом. Суд вынужден удовлетворить исковое требование и принять решение об обращении взыскания на заложенное имущество. Квартира выставляется на принудительные торги, продается подставному лицу по минимальной цене, а законный владелец оказывается выселен на улицу на совершенно легальных основаниях.

Эксперт готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Ваш Партнер
юридическая компания

Иван Изосимов

ведущий юрист юридической компании «Ваш Партнер»

Подлинная подпись под договором еще не означает, что квартира автоматически будет потеряна. Почерковедческая экспертиза отвечает только на вопрос, кто поставил подпись. Суд отдельно оценивает, понимал ли человек содержание документа, как формировалась его воля и передавались ли ему деньги. Если пенсионер существенно заблуждался относительно характера документа или последствий его подписания, сделка может оспариваться по ст. 178 ГК РФ. При доказанном обмане применяется ст. 179 ГК РФ. Если обман исходил от третьих лиц, нужно установить, знал или должен был знать о нем займодавец (п. 99 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Если в момент подписания человек из-за состояния здоровья не мог понимать значение своих действий или руководить ими, основанием может быть ст. 177 ГК РФ. Сам по себе пожилой возраст этого не доказывает — важны медицинские документы и другие доказательства состояния на момент сделки.

Отдельно нужно проверять сам заем. По ст. 812 ГК РФ заемщик вправе доказывать, что деньги не получил либо получил не полностью. Наличие подписанного договора не лишает его права оспаривать заем по безденежности. Отсутствие нотариуса также не означает, что залог незаконен. По общему правилу договор ипотеки целой квартиры может заключаться в простой письменной форме, а ипотека подлежит государственной регистрации в ЕГРН. Для отдельных сделок, например с долями, нотариальная форма может быть обязательной. Если ипотека уже зарегистрирована, то риски уже серьезные. Исполнительский (имущественный) иммунитет единственного жилья не защищает квартиру, переданную в ипотеку, если имеются законные основания обратить на нее взыскание (ст. 446 ГПК РФ).

Действовать нужно сразу: получать выписку ЕГРН и документы, проверять передачу денег, при наличии оснований оспаривать заем и залог, заявлять обеспечительные меры, сохранять переписку, банковские и медицинские документы, а при признаках мошенничества обращаться в полицию.

Важно: заранее снизить риск можно, внеся в ЕГРН запись о невозможности регистрации без личного участия собственника (ст. 36 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Но если владельца обманом убедят лично участвовать в оформлении ипотеки, такая запись не поможет. Дополнительно можно установить самозапрет на потребительские кредиты и займы, но он не распространяется на ипотеку и заем у частного лица. Свежая практика показывает, что такие сделки реально оспаривать. Московский городской суд в апелляционном определении от 18.12.2025 по делу № 33-55725/2025 подтвердил недействительность договора займа и залога квартиры и прекращение ипотеки. Суд в этом деле оценивал не только подпись, но и состояние потерпевшей, условия сделки и обстоятельства ее заключения.

Нужно знать: настоящая подпись не лишает человека судебной защиты. Решающее значение имеют обстоятельства подписания, обман или существенное заблуждение, состояние человека, реальность передачи денег и своевременная защита своих прав.

Вместе с журналом «Жилищное право» вы можете получать в подарок другие бизнес-издания Издательства:

«Управление персоналом», «Мастер продаж», «Трудовое право», «Делопроизводство», «Коммерческие споры», «Секретарское дело», «Клуб главных бухгалтеров», «Айти ревью», «Альманах» и пр.

Пришлите заявку на вацап 89263501881

Дмитрий Иванов

арбитражный управляющий ООО «Банкротпроект»,

практикующий эксперт в сфере банкротства

В народе таких кредиторов называют «черными». Чаще всего в их качестве выступают не компании, а физлица. Они занимаются небольшими займами или регистрацией ипотеки.

В моей практике был похожий случай. Женщина обратилась в сомнительную контору, оформила займ на 900 тыс. руб., оформила ипотеку и заложила две трети доли своей квартиры в Москве. Сделку оформили у нотариуса.

Кроме того, ей подсунули отложенное отступное. По его условиям, если в течение трех-пяти дней она задерживает ежемесячный платеж, кредитор направляет ей уведомление по почте. И спустя три дня после поступления письма в почтовое отделение получателя отступное вступает в юридическую силу.

Она обратилась к нам. Мы решили, что идти в суд общей юрисдикции в такой ситуации будет сложно, тем более что квартиру они уже переоформили на кредитора по этому нотариальному отступному, даже без суда. Мы пошли другим путем и посоветовали ей подать заявление о собственном банкротстве, поскольку у нее были и другие задолженности. В рамках процедуры оспорили сделку, по которой квартира перешла кредитору, а также договор ипотеки. Суд признал сделки недействительными, и квартира вернулась женщине.

После этого она сохранила квартиру как единственное жилье. На нее распространяется исполнительский иммунитет — защита единственного

жилья от взыскания в соответствии со статьей 446 ГПК РФ и статьей 79 Закона об исполнительном производстве.

При этом после оспаривания сделки задолженность перед кредитором не исчезла. Он заявил о своих требованиях в деле о банкротстве и попытался включить их в реестр.

Проблема была в размере долга. Владелица жилья получила по договору 900 тыс. руб., но кредитор заявил требования уже более чем на 20 млн руб. В таких договорах часто предусматривают большие неустойки, например, 10 тыс. руб. за каждый день просрочки и дополнительные штрафы по другим основаниям.

Мы возражали против заявленной суммы. В итоге суд включил в реестр требования кредитора примерно на 2 млн руб.

Таким образом, женщине удалось сохранить квартиру и существенно снизить размер задолженности перед кредитором.

В нашей практике было несколько подобных случаев, когда нам удалось помочь клиентам сохранить имущество. В таких ситуациях мы использовали процедуру банкротства как инструмент защиты.

Оспаривать подобные сделки через суд общей юрисдикции зачастую сложнее. В рамках дела о банкротстве действуют специальные основания для признания сделок недействительными — в частности, предусмотренные статьями 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве. Эти нормы позволяют оспаривать сделки, которые без процедуры банкротства по общим правилам оспорить нельзя.

У нас было два подобных дела, и в обоих случаях удалось добиться положительного результата для клиентов. Поэтому в таких ситуациях мы рассматриваем предусмотренные законом о банкротстве механизмы как эффективный способ защиты имущества.