



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ18-149

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 сентября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Марьина А.Н. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Теняева Николая Николаевича к Агеяну Артуру Норайровичу о взыскании долга по договору займа,

по кассационной жалобе Теняева Николая Николаевича на решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 16 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения Теняева Н.Н. и его представителя по ордеру адвоката Трухачева К.Б., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения Агеяна А.Н., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Теняев Н.Н., обратившись в суд с иском к Агеяну А.Н. и уточнив впоследствии свои требования, просил взыскать с ответчика основной долг по договору займа от 15 октября 2015 г. в размере 2 700 000 руб., проценты за пользование займом по день вынесения судом решения, неустойку в размере

3 764 340 руб., а также обратить взыскание на квартиру, заложенную по договору ипотеки в обеспечение исполнения Агекином А.Н. договора займа.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 16 февраля 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2017 г., исковые требования Теняева Н.Н. удовлетворены частично, взыскан основной долг по договору займа в размере 2 700 000 руб., проценты – 1 011 301 руб., неустойка – 3 764 340 руб. В удовлетворении иска в остальной части отказано.

В кассационной жалобе Теняев Н.Н. просит об отмене вышеуказанных судебных постановлений в части отказа в удовлетворении его требования об обращении взыскания на заложенное имущество, ссылаясь на незаконность данного отказа.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 2 августа 2018 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 15 октября 2015 г. между Теняевым Н.Н. и Агекином А.Н. заключён договор займа, по условиям которого истец обязался предоставить ответчику денежные средства в размере 2 700 000 руб. на ремонт и улучшение квартиры на срок один год под 50,4% годовых, а ответчик – выплачивать проценты за пользование займом в соответствии с графиком платежей (ежемесячно по 113 400 руб.) и вернуть сумму займа по окончании срока договора.

С целью обеспечения договора займа сторонами заключён договор ипотеки – квартиры площадью 34,5 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED], принадлежащей на праве собственности Агекяну А.Н. Предмет залога оценён в [REDACTED] руб. Договор ипотеки зарегистрирован в Управлении Росреестра по г. Москве.

В подтверждение получения суммы займа Агекяном А.Н. выдана Теняеву Н.Н. расписка от 19 октября 2015 г.

Разрешая спор и взыскивая с Агекяна А.Н. в пользу Теняева Н.Н. задолженность и неустойку по договору займа от 15 октября 2015 г., суд первой инстанции исходил из ненадлежащего исполнения ответчиком принятых на себя обязательств по возврату суммы займа и выплате процентов.

В указанной части решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 16 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2017 г. не обжалуются и в соответствии с положениями части 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на предмет их законности Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не проверяются.

Отказывая Теняеву Н.Н. в удовлетворении искового требования об обращении взыскания на заложенную квартиру, судебные инстанции сослались на положения части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», которые, по мнению судов, допускают обращение взыскания на принадлежащие гражданам жилые помещения только в том случае, когда кредит или займ были предоставлены банком, иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с обжалуемыми судебными постановлениями в указанной части в силу следующего.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту указанных прав и свобод, в том числе судебную защиту, реализуемую на основе равенства

всех перед законом и судом (статья 8; статья 19 части 1 и 2; статья 35 части 1 и 2; статья 45 часть 1; статья 46 часть 1).

Из названных положений Конституции Российской Федерации, предопределяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с ее статьями 15 (часть 2) и 17 (часть 3) вытекает требование о необходимости соотнесения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает в том числе, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц.

Выраженные в Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота обуславливают свободу владения, пользования и распоряжения имуществом, включая возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Соответственно, предполагается и возможность обеспечения собственником своих обязательств по гражданско-правовым сделкам за счет принадлежащего ему имущества, в том числе относящегося к объектам недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

В соответствии со статьёй 1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) 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 (пункт 1).

К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нём обстоятельств, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное (пункт 2).

Пункт 1 статьи 2 Закона об ипотеке предусматривает, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом в пункте 1 статьи 5 названного закона указано, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

В силу пункта 2 статьи 6 Закона об ипотеке не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Закона об ипотеке залогодержатель вправе обратиться с взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 Закона об ипотеке 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.

Согласно статье 79 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество,

перечень которого установлен Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

Частью 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Согласно статье 74 Закона об ипотеке правила главы XIII данного закона, устанавливающей особенности ипотеки жилых домов и квартир, применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

Пунктом 1 статьи 78 названного закона предусмотрено, что обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Таким образом, из приведённых положений законов в их взаимосвязи следует, что граждане своей волей и в своём интересе могут распоряжаться принадлежащими им имуществом, в том числе отдавать его в залог в обеспечение принятых на себя обязательств, при этом обращение взыскания на заложенную квартиру возможно как в случае, когда такая квартира заложена по договору об ипотеке (независимо от того, на какие цели предоставлен заем (кредит)), так и по ипотеке в силу закона, в частности, в силу закона ипотека

возникает, если жилое помещение приобретено либо построено полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения (пункт 1 статьи 77 Закона об ипотеке).

Распространяя на обеспеченные договорной и законной ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, указанные законоположения направлены на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации положений, закрепленных статьями 17 (часть 3), 35 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

При этом действующее законодательство, в том числе и Закон об ипотеке не содержит запрета на передачу гражданами в залог по договору ипотеки принадлежащих им помещений, в том числе тех, которые являются единственными пригодными для их проживания, равно как и запрета на заключение договоров ипотеки, по которым залогодержателями и кредиторами являются граждане.

Это судами первой и апелляционной инстанций учтено не было.

Приведенные в обжалуемых судебных постановлениях правовые позиции с указанием части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 78 Закона об ипотеке основаны на ошибочном применении указанных норм права и не соответствуют их содержанию.

Так, часть 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прямо предусматривает, что наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не препятствует обращению на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной).

При этом положения пункта 1 статьи 78 Закона об ипотеке, который, по мнению нижестоящих судов, исключает возможность обращения взыскания на предмет ипотеки по требованию кредитора-гражданина, фактически регулируют вопросы прекращения права пользования залогодателя жилым помещением, а также права пользования иных проживающих в нём лиц в случае обращения

взыскания на жилое помещение, заложенное по договору ипотеки либо заложенное по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Данная норма права, закрепляя общее правило прекращения пользования жилым помещением при обращении на него взыскания (как для договорной, так и для законной ипотеки), не устанавливает каких-либо ограничений для обращения взыскания на заложенное имущество по требованию кредитора-гражданина.

Иное означало бы, что кредитор-гражданин в отношениях, возникающих на основании договора займа и договора ипотеки, более ограничен в возможностях получить удовлетворение за счёт заложенного имущества, чем кредитор-юридическое лицо. Такого рода ограничения противоречили бы конституционному принципу равенства всех перед законом и равной защиты всех форм собственности.

Кроме того, основания для отказа в обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество перечислены в специальной статье 54.1 Закона об ипотеке. Такие основания не были установлены ни судом первой инстанции, ни судом апелляционной инстанции.

Исходя из вышеизложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями при рассмотрении требования Теняева Н.Н. об обращении взыскания на заложенное имущество допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами

норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2017 г. в части оставления без изменения решения Бабушкинского районного суда г. Москвы от 16 февраля 2017 г. об отказе в обращении взыскания на заложенную по договору ипотеки квартиру и направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2017 г. в части оставления без изменения решения Бабушкинского районного суда г. Москвы от 16 февраля 2017 г. об отказе в обращении взыскания на заложенную по договору ипотеки квартиру отменить, направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

