



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ16-125

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Матыскина А.О. к ПАО КБ «ЕвроситиБанк» о прекращении обременения объекта индивидуального жилищного строительства и земельного участка по кассационной жалобе ПАО КБ «ЕвроситиБанк» на решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 5 мая 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Матыскин А.О. обратился в суд с названным иском к ПАО КБ «ЕвроситиБанк» о прекращении обременения в виде ипотеки объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED], а также земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], возложив на Управление Росреестра по Краснодарскому краю обязанность погасить запись о государственной регистрации обременения (ипотеки).

В обоснование заявленных требований указал, что договор ипотеки в отношении названных выше объектов заключён 29 октября 2012 г. между Платоновым Ю.А. и ОАО КБ «Региональный кредитный банк»

(правопредшественник ответчика) в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, заключённому между указанным банком и ООО «СтройФасадСервис». 14 января 2013 г. истец приобрёл данный земельный участок и расположенный на нём дом, который по данным ЕГРП является трёхэтажным и имеет общую площадь ■■■ м². На момент приобретения данного имущества истец был уведомлен о том, что имущество обременено ипотекой, однако впоследствии выяснил, что имеются различия между фактическим состоянием этого имущества и документами на него. По мнению Матыскина А.О., на момент заключения договора ипотеки описанный в договоре индивидуальный жилой дом фактически отсутствовал, так как имела место постройка с другими параметрами. Ввиду наличия обременения на несуществующий, по утверждению истца, объект недвижимости созданы препятствия для регистрации приобретённой постройки в собственность.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 5 мая 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2015 г., иск удовлетворён.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 января 2016 г. отказано в передаче кассационной жалобы Матыскина А.О. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации по материалам истребованного дела.

В кассационной жалобе ПАО КБ «ЕвроситиБанк» ставит вопрос об отмене решения Лазаревского районного суда г. Сочи от 5 мая 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2015 г.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 11 августа 2016 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, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2015 г. в кассационном порядке.

Судом при рассмотрении дела установлено и подтверждается материалами дела, что в обеспечение исполнения ООО «СтройФасадСервис» принятых на себя обязательств по кредитному договору, заключённому с

ОАО КБ «Региональный кредитный банк» 29 октября 2012 г., этого же числа между названным банком и Платоновым Ю.А. заключён договор об ипотеке.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем Управлением Росреестра по Краснодарскому краю сделана запись о государственной регистрации обременения (ипотеки) от 1 ноября 2012 г. № 2 [REDACTED] (т. 1, л.д. 11-15, 17-22).

Предметом договора ипотеки согласно ст. 1 договора являлась передача Платоновым Ю.А. в залог банку принадлежащего ему на праве собственности недвижимого имущества: объекта индивидуального жилищного строительства, назначение – жилое, размером [REDACTED] м на 10 м, общей площадью [REDACTED] м², жилой площадью [REDACTED] м², инвентарный номер [REDACTED], литера «А», этажность – 3, адрес: [REDACTED], кадастровый (или условный) номер [REDACTED], и земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для индивидуального жилищного строительства, площадью [REDACTED] м², адрес: [REDACTED], кадастровый (или условный) номер [REDACTED].

Указанное недвижимое имущество с согласия залогодержателя отчуждено Платоновым Ю.А. Матыскину А.О. по заключённому между ними договору купли-продажи от 14 января 2013 г. (т. 1, л.д. 28, 29-30)

Информация об объекте индивидуального жилищного строительства, содержащаяся в договоре об ипотеке, а также в договоре купли-продажи, соответствует сведениям ЕГРП и технической документации на этот объект по состоянию на 28 сентября 2007 г. (т. 1, л.д. 27, 31-42, 44).

Определением Лазаревского районного суда г. Сочи от 17 марта 2015 г. по делу назначена строительно-техническая экспертиза (т. 1, л.д. 67-68).

По результатам проведённой судебной строительно-технической экспертизы экспертом ООО «СтройНадзор» сделан вывод о том, что строение, расположенное на земельном участке по адресу: [REDACTED], представляет собой четырёхэтажный капитальный объект недвижимости, размерами в плане по наружному обмеру [REDACTED] м на 10 м, состоит из помещений, обозначенных лит. «А», лит. «А1», лит. «А2», площадь застройки [REDACTED] м², которое в результате реконструкции не соответствует строению, указанному в качестве объекта права, переданного Платоновым Ю.А. ответчику в ипотеку (т. 1, л.д. 76-142).

Судом также установлено, что земельный участок с согласия залогодержателя объединён со смежным земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] м², в результате чего образован

земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]. Согласие залогодержателя на объединение земельных участков дано при условии сохранения регистрационной записи об ипотеке на вновь созданный земельный участок (т. 1, л.д. 43, 44).

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что этажность строения с 2008 г. не изменялась, а его общая площадь не соответствует той, сведения о которой внесены в ЕГРП, ввиду чего указал, что строение обладает признаками самовольной постройки, а сделка по передаче такого объекта в залог не соответствует закону.

При этом суд сделал вывод о недействительности договора ипотеки и в части залога земельного участка, указав, что, по смыслу подпункта первого п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, часть земельного участка, занятая зданием, строением и необходимая для их использования, не может быть предметом сделки отдельно от такого здания, строения, сооружения.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции, проверявшим законность решения суда первой инстанции, нарушены нормы действующего законодательства и согласиться с его выводами нельзя по следующим основаниям.

В силу п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

В соответствии с п. 2 названной статьи предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

По смыслу приведённых правовых норм условие о предмете ипотеки считается согласованным в случае, если его описание в договоре ипотеки соответствует указанным в ЕГРП сведениям о праве собственности залогодержателя на такой предмет.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что в договоре ипотеки жилого дома и земельного участка от 29 октября 2012 г., заключённом между ОАО КБ «Региональный кредитный банк», как залогодержателем, и Платоновым Ю.А., как залогодателем, были указаны те же наименование, местонахождения и параметры передаваемого в ипотеку жилого дома, что и в записи ЕГРП о праве собственности Платонова Ю.А. на этот дом.

Следовательно, на момент заключения названного договора ипотеки содержащееся в нём описание предмета ипотеки соответствовало требованиям закона.

Разрешая спор, суд установил, что имущество, переданное Матыскину А.О. по договору купли-продажи от 14 января 2013 г., тождественно имуществу, в отношении которого Платоновым Ю.А. заключён договор ипотеки, и право на которое зарегистрировано в установленном законом порядке.

В силу ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п. 3). Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4).

Согласно п. 2 ст. 10 названного кодекса в случае заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребления правом) суд с учётом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Суды первой и апелляционной инстанций посчитали установленным, что несоответствие фактических параметров переданного в ипотеку жилого дома его параметрам, указанным в ЕГРП, на которое истец ссылался в

обоснование требования о признании договора ипотеки недействительным, имели место на момент приобретения им этого жилого дома у Платонова Ю.А. на основании договора купли-продажи от 14 января 2013 г.

Между тем, названный договор купли-продажи был заключён с указанием в нем именно тех параметров жилого дома, которые содержались в ЕГРП, и впоследствии истцом не оспаривался.

В связи с этим судам первой и апелляционной инстанций следовало дать правовую оценку вопросу о соответствии ссылке истца на указанные обстоятельства требованиям добросовестности.

Однако судами первой и апелляционной инстанций это сделано не было.

При рассмотрении дела Матыскиным А.О. не предоставлено также сведений о том, что ему принадлежит на праве собственности иной зарегистрированный в установленном законом порядке объект, чем находящийся в ипотеке у ПАО КБ «ЕвроситиБанк».

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что имущество, переданное в ипотеку, не существует, не основан на материалах дела.

Согласно п. 2 ст. 11 Закона об ипотеке ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

Из данной правовой нормы следует, что обременение объекта недвижимости ипотекой определяется фактом государственной регистрации такого обременения, а не соответствием фактических параметров предмета ипотеки его параметрам, указанным в ЕГРП.

Это не было учтено судом, указавшим, что несоответствие фактических параметров переданного в ипотеку жилого дома параметрам этого же дома, указанным в ЕГРП, является основанием для прекращения установленной в отношении такого дома ипотеки.

В соответствии с подп. 3 п. 2 ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, подлежащей применению к правоотношениям сторон, залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом на замену или восстановление предмета залога.

Изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу приведённой правовой нормы влечет прекращение залога.

Закон не требует для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки, и регистрации этих изменений.

В этой связи суду при рассмотрении данного дела следовало учесть, что независимо от момента изменения предмета ипотеки такое изменение само по себе не может служить основанием для прекращения ипотеки.

В подпункте первом п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации закреплён принцип учёта значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Подпунктом пятым п. 1 указанной выше статьи установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с данным принципом положениями ст. 35 этого же кодекса установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нём здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Закона 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.

Таким образом, ипотека, являясь одним из способов обеспечения исполнения обязательства, не является сделкой по отчуждению имущества, являющегося объектом такой сделки, и не влечёт его безусловного отчуждения.

Пунктом 1 ст. 64 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что при ипотеке земельного участка право

залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Поскольку основания для прекращения ипотеки жилого дома отсутствовали, то сделанный судами со ссылкой на прекращение такой ипотеки вывод о прекращении также и ипотеки земельного участка, на котором этот дом расположен, является неправомерным.

Кроме того, в силу п. 4 ст. 340 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, подлежащей применению к правоотношениям сторон, при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

Таким образом, действовавшее на момент заключения договора ипотеки законодательство допускало возможность ипотеки земельного участка без установления ипотеки в отношении расположенных на таком участке строений.

Пункт 1 ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации в указанной выше редакции, содержащий исчерпывающий перечень оснований прекращения ипотеки, не предусматривал возможность прекращения ипотеки земельного участка в связи с конструктивными изменениями переданного в ипотеку строения, расположенного на таком участке.

При таких обстоятельствах вывод судов первой и апелляционной инстанций о прекращении ипотеки жилого дома основан на неправильном применении норм материального права.

Суды первой и апелляционной инстанций в нарушение требований ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дали в судебных постановлениях оценки данным обстоятельствам.

Данные обстоятельства суд апелляционной инстанции, проверяя законность решения суда первой инстанции, не учёл, допущенные судом первой инстанции ошибки при рассмотрении дела не исправил.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 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»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6¹ ГПК Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Краснодарского краевого суда от 4 августа 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи