



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 84-КГ16-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 ноября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В., Асташова С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Полоусовой З. В. к Полоусову Ю. Н. о прекращении ипотеки квартиры и по встречному иску Полоусова Ю. Н. к Полоусовой З. В. о взыскании задолженности по договору купли-продажи квартиры, процентов за пользование чужими денежными средствами и обращении взыскания на заложенное имущество по кассационной жалобе Полоусовой З. В. на решение Новгородского районного суда Новгородской области от 17 декабря 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 6 апреля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Полоусову З.В. и её представителя по доверенности Прокопова А.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Полоусова З.В. обратилась в суд с иском к Полоусову Ю.Н. о прекращении ипотеки квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED].

В обоснование требований истец указала, что между ней и ответчиком 24 апреля 2012 г. заключён договор купли-продажи указанной квартиры по цене 1 108 350 руб. Поскольку данный договор предусматривал оплату квартиры в течение одного банковского дня с момента перехода права собственности к покупателю, в отношении квартиры была зарегистрирована ипотека в силу закона. Истец ссылалась на отсутствие долга с её стороны, поскольку ответчик ввел её в заблуждение относительно порядка расчётов между ними и не передал ей 1/3 часть цены от проданной ранее их общей с Полоусовым Н.Н. квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED].

Полоусов Ю.Н. предъявил встречный иск к Полоусовой З.В. о взыскании задолженности по договору купли-продажи спорной квартиры в сумме 733 333 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 11 ноября 2012 г. по 10 ноября 2015 г. в сумме 273 299 руб. 46 коп.

В обоснование встречного иска указал, что Полоусовой З.В. не исполнена обязанность по оплате квартиры в установленный договором купли-продажи срок. Только 30 октября 2015 г. Полоусова З.В. открыла на имя Полоусова Ю.Н. счёт в банке и перечислила на него денежные средства в сумме 375 017 руб., в связи с чем размер задолженности по оплате квартиры составляет 733 333 руб.

Решением Новгородского районного суда Новгородской области от 17 декабря 2015 г. в удовлетворении исковых требований Полоусовой З.В. и встречных исковых требований Полоусова Ю.Н. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 6 апреля 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Полоусова З.В. просит отменить принятые по делу судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 28 сентября 2016 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 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.

При рассмотрении данного дела такие нарушения норм материального и процессуального права допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 29 декабря 2011 г. Полоусов Ю.Н., Полоусов Н.Н. и Полоусова З.В. продали принадлежащую им квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], за 2 200 000 руб. (т. 1, л.д. 105–106).

Указанная денежная сумма получена продавцами, о чём ими выдана расписка, подписанная в том числе и Полоусовой З.В. (т. 1, л.д. 140).

24 апреля 2012 г. между Полоусовым Ю.Н. как продавцом и Полоусовой З.В. как покупателем заключён договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED].

По условиям данного договора цена квартиры, составляющая 1 108 350 руб., должна быть уплачена покупателем в течение одного банковского дня с момента государственной регистрации договора (т. 1, л.д. 8).

28 апреля 2012 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении указанной квартиры зарегистрировано право собственности Полоусовой З.В., а также ипотека в пользу Полоусова Ю.Н. до полного расчёта с ним Полоусовой З.В. по договору купли-продажи этой квартиры (т. 1, л.д. 9, 10).

Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенную квартиру сторонами не заключалось.

18 августа 2015 г. Полоусова З.В. направила Полоусову Ю.Н. предложение представить банковские реквизиты счёта для перечисления платежа по договору купли-продажи квартиры в размере 375 350 руб. либо назначить встречу для передачи денежных средств в наличной форме (т. 1, л.д. 13).

Ответа на данное предложение Полоусов Ю.Н. не направил.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Полоусовой З.В., суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что истец не выплатила ответчику часть покупной цены в размере 733 333 руб., в связи с чем обеспеченное ипотекой обязательство не может считаться исполненным, а ипотека прекращённой. Суды также указали, что Полоусова З.В. получила причитающиеся ей денежные средства по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], в связи с чем обязательство ответчика по уплате ей этих денежных средств отсутствует.

Отказывая в удовлетворении встречного иска Полоусова Ю.Н., суды сослались на пропуск им срока исковой давности, о котором заявила Полоусова З.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями в части отказа в удовлетворении требований о прекращении ипотеки согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Согласно пункту 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее – в редакции, действовавшей на момент возникновения ипотеки спорной квартиры) в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

В соответствии со статьёй 348 данного кодекса взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 352 названного кодекса прекращение обеспеченного залогом обязательства влечет прекращение залога.

Кроме того, из положений статьи 384 этого же кодекса следует, что в случае перехода к другому лицу прав кредитора по обеспеченному залогом обязательству к такому лицу переходят также и права залогодержателя.

Таким образом, целью института залога является обеспечение исполнения основного обязательства, а содержанием права залога является возможность залогодержателя в установленном законом порядке обратиться взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения основного обязательства должником.

При этом право залога следует судьбе обеспеченного залогом обязательства, неразрывно с ним связано и прекращается вместе с ним.

Согласно пункту 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

В соответствии со статьёй 207 данного кодекса с истечением срока исковой давности по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т.п.).

Согласно пункту 2 статьи 199 этого же кодекса истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Частью 4 статьи 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Кроме того, пунктом 3 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент рассмотрения спора,

установлен запрет на односторонние действия, направленные на осуществление права (зачёт, безакцептное списание денежных средств, обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и т.п.), срок исковой давности для защиты которого истёк.

Из приведённых правовых норм в их взаимосвязи следует, что если иное не установлено соглашением сторон, то истечение исковой давности по главному требованию, а следовательно, и по требованию об обращении взыскания на заложенное имущество, свидетельствует о невозможности реализации залогодержателем в одностороннем порядке своих прав в отношении предмета залога.

Кроме того, из установленных судом обстоятельств дела следует, что реализация Полоусовым Ю.Н. как залогодержателем права на получение удовлетворения из стоимости заложенной квартиры была возможна исключительно путём обращения взыскания на предмет залога в судебном порядке во исполнение обязательства по уплате покупной цены.

Между тем спор между сторонами в отношении основного обязательства судом разрешен, Полоусову Ю.Н. в иске отказано, и в силу положений части 2 статьи 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение спора недопустимо.

Таким образом, возможность судебного обращения взыскания на предмет залога также отсутствует.

При указанных выше обстоятельствах в связи с пропуском срока исковой давности по основному требованию и отказом в иске по нему у залогодержателя отсутствует возможность как судебного, так и внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество.

В перечне оснований прекращения залога, приведённом в пункте 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, такого основания для прекращения залога прямо не указано.

Вместе с тем, по смыслу приведённых выше норм материального права, в случае невозможности обращения взыскания на заложенное имущество в счёт исполнения обеспеченного залогом обязательства залог утрачивает обеспечительную функцию, а следовательно, подлежит прекращению.

Однако это не было учтено судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Обращаясь в суд с иском о прекращении залога, Полоусова З.В. ссылаясь именно на невозможность обращения взыскания на заложенное имущество по причине отсутствия долга.

Поскольку взаимные требования сторон рассматривались судом одновременно в одном деле, то очередность предъявления исков правового значения не имеет.

При таких обстоятельствах выводы суда о сохранении залога являются ошибочными.

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 учётом 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 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, решение суда, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставлено без изменения.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 6 апреля 2016 г. отменить в части, касающейся отказа в иске Полоусовой З.В. о прекращении залога, с направлением дела в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Новгородского областного суда от 6 апреля 2016 г. в той части, в которой решение Новгородского районного суда Новгородской области от 17 декабря 2015 г. оставлено в силе в части отказа в удовлетворении исковых требований Полоусовой З. В. к Полоусову Ю. Н. о прекращении ипотеки отменить, в указанной части дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи