



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ17-89

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Банка ВТБ 24 (ПАО) к Ярушкиной Татьяне Александровне, Ярушкину Александру Дмитриевичу, Ярушкиной Ольге Михайловне, Сорокиной Галине Александровне о возложении обязанности заключить договор об ипотеке и произвести его регистрацию

по кассационной жалобе представителя Ярушкиной Т.А., Ярушкина А.Д., Ярушкиной О.М., Сорокиной Г.А. на решение Октябрьского районного суда г. Санкт-Петербурга от 20 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 17 мая 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Захаровой И.В., представляющей интересы Ярушкиной Т.А., Ярушкина А.Д., Ярушкиной О.М., Сорокиной Г.А. и просившей кассационную жалобу удовлетворить, представителя Банка ВТБ 24 (ПАО) Конькова А.А., не согласившегося с доводами кассационной жалобы,

установила:

Банк ВТБ 24 (ПАО) (далее – банк) обратился в суд с иском к Ярушкиной Т.А., Ярушкину А.Д., Ярушкиной О.М., Сорокиной Г.А. о возложении обязанности исполнить обусловленное договором обязательство по регистрации ипотеки недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____, составить при

участии кредитора надлежащим образом оформленную закладную, совместно с кредитором осуществить действия, необходимые и достаточные для регистрации ипотеки в силу договора об ипотеке и выдачи закладной, ссылаясь в обоснование исковых требований на неисполнение ответчиками условий кредитного договора от 22 декабря 2015 г. № [REDACTED], заключенного между банком и Ярушкиной Т.А.

Решением Октябрьского районного суда г. Санкт-Петербурга от 20 декабря 2016 г. исковые требования Банка ВТБ 24 (ПАО) удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт - Петербургского городского суда от 17 мая 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель ответчиков просит отменить указанные судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 17 ноября 2017 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Судами установлено, что между ПАО Банк ВТБ 24 (кредитор) и Ярушкиной Т.А. (заемщик) заключен кредитный договор от 22 декабря 2015 г. № [REDACTED], по условиям которого банк предоставил заемщику кредит в сумме 11 104 726 руб. на срок 242 месяца под 11 % годовых для погашения рефинансируемого кредита, выданного для финансирования личных потребностей заемщика.

В соответствии с пунктом 4.1.1 кредитного договора кредитные средства предоставлены заемщику под залог недвижимого имущества, расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED].

В соответствии с пунктом 10.1.10 указанного договора заемщик обязан в течение 3 календарных дней с даты заключения кредитного договора

обеспечить заключение договора об ипотеке и составление при участии кредитора надлежащим образом оформленной закладной и совместно с кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки в силу договора об ипотеке и выдачи закладной.

22 декабря 2015 г. между кредитором и Ярушкиной Т.А., Сорокиной Г.А., Ярушкиным А.Д. и Ярушкиной О.М. заключен договор об ипотеке № [REDACTED], согласно которому ответчики в обеспечение обязательств, принятых заемщиком по кредитному договору, передали в залог квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 27 января 2016 г. отказано в государственной регистрации данного договора по основаниям, предусмотренным абзацем 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 112-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», в связи с непредставлением необходимых документов для государственной регистрации права, отсутствием сведений о регистрации ранее возникшего права Ярушкиной О.М., Ярушкиной Т.А., Сорокиной Г.А. на указанное жилое помещение.

18 февраля 2016 г. между ответчиками заключено соглашение об определении долей в общем имуществе, на основании которого было зарегистрировано право собственности каждого из ответчиков на вышеуказанную квартиру.

В связи с этим, возникла необходимость в составлении нового договора об ипотеке, о чем банк уведомил заемщика, однако Ярушкины и Сорокина Г.А. заключать новый договор и составлять новые закладные отказались.

Решением суда первой инстанции искивые требования Банка ВТБ 24 (ПАО) удовлетворены: на Ярушкину Т.А., Сорокину Г.А., Ярушкина А.Д., Ярушкину О.М. возложена обязанность исполнить обязательства по п. 10.1.10 кредитного договора № [REDACTED] от 22 декабря 2015 г., а именно: заключить договор об ипотеке; составить при участии кредитора надлежащим образом оформленную закладную; совместно с кредитором осуществить действия, необходимые и достаточные для регистрации ипотеки в силу договора об ипотеке и выдачи закладной. С Ярушкиной Т.А., Ярушкина А.Д., Ярушкиной О.М., Сорокиной Г.А. солидарно в пользу Банка ВТБ 24 (ПАО) взысканы расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции руководствовался статьями 309, 310, 421, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, положениям статей 10, 11 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», положениями статей 6, 29 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и исходил из того, что в соответствии с условиями заключенного сторонами кредитного договора от

22 декабря 2015 г. № [REDACTED], не оспоренного в установленном законом порядке и не признанного недействительным, ответчики обязались заключить договор ипотеки и совместно с кредитором осуществить действия, необходимые и достаточные для регистрации обременения в срок, согласованный сторонами в договоре, которые ответчиками не исполнены.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Возлагая на всех ответчиков обязанность заключить договор об ипотеке и составить надлежащим образом оформленную закладную, суды сослались на то, что такая обязанность у ответчиков возникла на основании п. 10.1.10 кредитного договора № [REDACTED] от 22 декабря 2015 г.

Однако суды не учли, что вышепоименованный кредитный договор был заключен между Банком ВТБ 24 (ПАО) и Ярушкиной Т.А. Следовательно, обязательства по надлежащему исполнению данного договора возникли только у этих лиц, являвшихся сторонами сделки.

Ярушкины А.Д. и О.М., а также Сорокина Г.А. сторонами кредитного договора не являлись, его не подписывали, а потому никаких обязательств в соответствии с условиями данного договора, в том числе предусмотренных п. 10.1.10, для них не возникло. По этой причине в силу положений пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации заключение договора об ипотеке является для указанных лиц правом, а не обязанностью.

Рассматривая требования истца, которые фактически заключаются в том, чтобы понудить всех ответчиков заключить договор об ипотеке, поскольку подписанный ранее 22 декабря 2015 г. договор имел дефекты, не позволявшие произвести его государственную регистрацию, суд апелляционной инстанции неправильно применил положения статей 309, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению 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 Санкт-Петербургского городского суда от 17 мая 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи