



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ17-76

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Коротаева Сергея Геннадьевича к Кирееву Вячеславу Ивановичу о признании добросовестным приобретателем и признании залога недвижимого имущества прекращённым,

по кассационной жалобе представителя Коротаева С.Г. – Ясиновского Г.Н. на решение Одинцовского городского суда Московской области от 21 июня 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав объяснения Коротаева С.Г. и его представителя Ясиновского Г.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Коротаев С.Г. обратился к Кирееву В.И. в суд с иском, в обоснование которого указал, что 26 мая 2015 г. между ним и Бобрышевым С.И. заключён предварительный, а 6 августа 2015 г. основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка площадью 1200 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED]. По данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним собственником объектов недвижимости на момент заключения договоров являлся Бобрышев С.И., каких-либо обременений (ограничений) его права в отношении продаваемого имущества, за исключением ипотеки на 240 месяцев в пользу ОАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк (далее – ОАО «АТБ»)), зарегистрировано не было.

После получения в ноябре 2015 года из суда телеграммы с вызовом в судебное заседание по вопросу о правопреемстве, Коротаев С.Г. узнал о наличии зарегистрированного по решению Одинцовского городского суда Московской области от 29 июля 2015 г. залога в отношении указанного выше недвижимого имущества в пользу Киреева С.Г. по договорам займа, заключённым в 2011-2012 годах между Бобрышевым С.И. и ответчиком. При заключении договора купли-продажи продавец не уведомил истца о наличии залога названного имущества.

С учётом уточнения исковых требований Коротаев С.Г. просил о признании его добросовестным приобретателем жилого дома и земельного участка площадью 1200 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED], и признании залога указанного недвижимого имущества прекращённым.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 21 июня 2016 г. в иске отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене решения Одинцовского городского суда Московской области от 21 июня 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 14 декабря 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, 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 судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 26 мая 2015 г. между Бобрышевым С.И. (продавец) и Коротаевым С.Г. (покупатель) заключён предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED].

По условиям договора стороны должны были заключить основной договор купли-продажи указанного недвижимого имущества в установленном порядке, после снятия ограничения (обременения) права продавца (ипотеки), в срок до 10 августа 2015 г. и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности (т. 1, л.д. 25–26).

В тот же день истцом оплачен аванс в размере 1 000 000 руб.

22 июля 2015 г. между Бобрышевым С.И. и Коротаевым С.Г. заключено соглашение о задатке, по которому покупатель передал продавцу 5 500 000 руб. (т. 1, л.д. 27–28).

29 июля 2015 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним погашена запись об ограничении (обременении) права на недвижимое имущество в связи с полным исполнением обязательств Бобрышевым С.И.

На основании вступившего в законную силу решения Одинцовского городского суда Московской области от 29 июля 2015 г. произведена регистрация ипотеки в пользу Киреева В.И. в отношении земельного участка и расположенного на нём жилого дома по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED], по заключённым между заёмщиком Бобрышевым С.И. и займодавцем Киреевым В.И. договорам займа: от 31 июля 2011 г. на сумму 5 000 000 руб., от 31 августа 2011 г. на сумму 4 000 000 руб., от 8 ноября 2011 г. на сумму 1 000 000 руб., от 6 июля 2012 г. на сумму 3 000 000 руб., содержащим в

качестве обеспечения денежных обязательств соглашение о залоге указанной выше недвижимости в пользу Киреева В.И.

6 августа 2015 г. между Бобрышевым С.И. и Коротаевым С.Г. заключён основной договор купли-продажи спорного недвижимого имущества. За Коротаевым С.Г. в установленном порядке зарегистрировано право собственности на жилой дом и земельный участок, 14 августа 2015 г. ему выданы свидетельства о государственной регистрации права.

Определением Одинцовского городского суда Московской области от 23 ноября 2015 г. произведена замена в порядке процессуального правопреемства Бобрышева С.И. на его правопреемника Коротаева С.Г. по делу по иску Киреева В.И. к Бобрышеву С.И. о признании незаконным отказа в государственной регистрации ипотеки.

Разрешая спор и отказывая в иске, суд первой инстанции, с которым согласилась судебная коллегия, указал, что по смыслу правовых норм, действовавших на момент возникновения правоотношений между Бобрышевым С.И. и Киреевым В.И., при отчуждении заложенной вещи право залога следует за вещью, а у лица, которое приобрело вещь, возникают залоговые обременения в связи с тем, что он становится на место залогодателя.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Решение должно быть законным и обоснованным (часть 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума).

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Согласно части 2 статьи 209 названного кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Исходя из смысла указанных выше норм, лица, не участвовавшие в деле, по которому судом общей юрисдикции вынесено соответствующее судебное постановление, вправе при рассмотрении другого гражданского дела с их участием оспаривать обстоятельства, установленные этими судебными актами. В указанном случае суд выносит решение на основе исследованных в судебном заседании доказательств.

Применяя преюдицию вступившего в законную силу решения от 29 июля 2015 г., суд оставил без внимания, что Коротаев С.Г. как сторона или третье лицо в деле не участвовал, обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о регистрации ипотеки в пользу Киреева В.И. в отношении земельного участка и расположенного на нём жилого дома по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], не могли иметь для Коротаева С.Г. обязательного характера.

Указанные нарушения привели к тому, что судом не была проведена проверка и оценка фактических обстоятельств дела и их юридическая квалификация.

Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» изменена редакция статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ) предусмотрено, что залог прекращается, если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных

законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» данный Федеральный закон вступил в силу с 1 июля 2014 г.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 указанного Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ положения Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции данного указанного Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу названного Федерального закона.

Поскольку правоотношения, регулируемые подпунктом 2 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникают в связи с возмездным приобретением заложенного имущества по сделке, указанная норма применяется к сделкам по отчуждению заложенного имущества, которые совершены после 1 июля 2014 г. К сделкам, совершённым до указанной даты, применяется ранее действовавшее законодательство.

Заклучение между Бобрышевым С.И. (продавцом) и Коротаевым С.Г. (покупателем) сначала предварительного, а позже основного договора купли-продажи жилого дома и земельного участка площадью 1200 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] состоялось в период с 26 мая 2015 г. по 6 августа 2015 г.

При таких обстоятельствах суду следовало исходить из положений подпункта 2 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ о прекращении залога в случае если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога.

Статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Как указывал Коротаев С.Г. в обоснование заявленных требований, им были предприняты все разумные меры для выяснения правомочий продавца Бобрышева С.И. на отчуждение имущества, изучены правоустанавливающие и подписываемые документы, данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор банковской ипотеки на 240 месяцев с ОАО «АТБ» на приобретаемое имущество, осмотрены лично объекты продажи, изучены данные интернет.

Проявив должную степень осмотрительности при заключении сделки и приняв все возможные меры по проверке её чистоты, полагаясь на данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Коротаяев С.Г. был убеждён, что получает достоверную и достаточную информацию об отсутствии правоприязаний, арестов, запретов, споров или иных ограничений (обременений) на приобретаемую им недвижимость, каких-либо обстоятельств, позволивших усомниться в праве продавца на отчуждение вышеуказанного недвижимого имущества, не имелось.

Учитывая изложенное, юридически значимыми и подлежащими установлению являлись обстоятельства, свидетельствующие о наличии у Коротаяева С.Г. статуса добросовестного приобретателя недвижимости, принимая также во внимание, что договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, заключённый 6 августа 2015 г., действителен, зарегистрированные права истца в силу указанного договора никем не оспорены.

Между тем суд не определил названные обстоятельства в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания и не получили правовой оценки, что повлекло за собой неправильное применение норм материального права и вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отметить следующее.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного

поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

Согласно пункту 3 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 10, 11, пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции, действовавшей на момент возникновения правоотношений между Бобрышевым С.И. и Киреевым В.И.), договор об ипотеке заключался в письменной форме и подлежал государственной регистрации. Государственная регистрация договора об ипотеке являлась основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке.

В силу требований указанных правовых норм, суду надлежало дать оценку действиям Киреева В.И. как добросовестным или недобросовестным, в частности, отказу Киреева В.И. от предусмотренной законом государственной регистрации ипотеки на объекты недвижимости, и как следствие, отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимой информации о правопритязаниях на них, а также наличие его осведомлённости с весны 2015 года об обстоятельствах отчуждения покупателю Коротаяеву С.Г. заложенной недвижимости, что подтверждается письменными пояснениями самого Киреева В.И., содержащимися в материалах дела (т.1, л.д. 245).

Однако указанные обстоятельства были оставлены судом без внимания, надлежащая оценка действиям Киреева В.И. не дана и не указано, имело ли место с его стороны злоупотребление правом.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные нарушения норм права существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

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 (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. №13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 г. отменить, дело направить 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 Московского областного суда от 24 мая 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи