



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ19-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 апреля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Марьина А.Н. и Асташова С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Проскуриной Ирины Николаевны к Международному банку Санкт-Петербурга (Акционерное общество) о признании отсутствующим обременения в виде ипотеки и погашении регистрационной записи об ипотеке

по кассационной жалобе руководителя временной администрации Международного банка Санкт-Петербурга (Акционерное общество) Работы Татьяны Петровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 июня 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Международного банка Санкт-Петербурга (Акционерное общество) Косыревой Е.Л., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Проскурина И.Н. обратилась в суд к Международному банку Санкт-Петербурга» (Акционерное общество) (далее – Банк, взыскатель) с иском о признании отсутствующим обременения в виде ипотеки и погашении

регистрационной записи об ипотеке, указав в обоснование требований, что 25 марта 2009 г. между ней и ответчиком заключен договор ипотеки, предметом залога по которому являлось имущество в виде жилого дома общей площадью 367,7 кв.м, лит. А, А1, А2, по адресу: [REDACTED], и земельный участок площадью 606 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г. Сочи от 5 сентября 2013 г. удовлетворен иск Банка к Проскуриной И.Н. об обращении взыскания на указанные предметы залога, на основании которого 14 октября 2014 г. выдан исполнительный лист и 17 ноября 2014 г. судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство.

Заложенное имущество дважды выставлялось на торги, которые признаны несостоявшимися, после чего заместителем начальника отдела – заместителем старшего судебного пристава Центрального РОСП г. Сочи УФССП России по Краснодарскому краю 5 октября 2016 г. вынесено постановление о передаче нереализованного имущества взыскателю.

Ссылаясь на то, что согласие на оставление нереализованного имущества за собой в адрес организатора торгов – ООО «РегионКонсалтСервис» Банком не направлялось, Проскурина И.Н. обратилась в суд с настоящим иском.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 19 января 2018 г. иск удовлетворен частично. Судом признано отсутствующим обременение в виде ипотеки на земельный участок площадью 606 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] (категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: [REDACTED], участок № [REDACTED], а также на жилой дом общей площадью 367,7 кв.м, лит. А, А1, А2, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 июня 2018 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении иска в полном объеме.

В кассационной жалобе руководителя временной администрации Международного банка Санкт-Петербурга (АО) Работы Т.П. поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 июня 2018 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 28 февраля 2019 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, что имеются основания, предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения в кассационном порядке.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25 марта 2009 г. между Проскуриной И.Н. и ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» заключен договор ипотеки, предметом залога по которому являлись жилой дом общей площадью 367,7 кв.м, лит. А, А1, А2, по адресу: [REDACTED], и земельный участок площадью 606 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], участок [REDACTED]

Указанное имущество передано в залог в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному 23 марта 2009 г. между ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» (кредитор) и ООО «Балтийская климатическая компания» (заемщик) об открытии кредитной линии в пределах лимита выдачи в размере 72 500 000 рублей.

На основании вступившего в законную силу решения Центрального районного суда г. Сочи от 5 сентября 2013 г. об обращении взыскания на предметы залога по кредитному договору от 23 марта 2009 г. судом выдан исполнительный лист.

17 ноября 2014 г. судебным приставом-исполнителем возбуждено исполнительное производство, имущество передано на реализацию на публичных торгах.

Поскольку имущество, выставленное на торги, не было реализовано в принудительном порядке, а взыскатель изъявил согласие оставить данное имущество за собой в счет погашения долга ООО «Балтийская климатическая компания», судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о передаче нереализованного имущества Банку.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд первой инстанции исходил из того, что несоблюдение ответчиком порядка и срока уведомления организатора торгов – ООО «РегионКонсалСервис» о согласии оставить заложенное имущество за собой является основанием для признания ипотеки прекращенной.

Отменяя решение суда по мотиву неизвещения ответчика о времени и месте рассмотрения дела и рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции без особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда, сославшись на положения статьи 350² Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 58 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 02-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), а также на разъяснения, содержащиеся в пункте 69 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», исходила из того, что Банк не направил организатору торгов – ООО «РегионКонсалСервис» соответствующее заявление об оставлении предмета ипотеки за собой и, следовательно, не воспользовался правом на приобретение заложенного имущества, что является основанием для признания отсутствующим обременения в виде ипотеки и погашения регистрационной записи об ипотеке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с существенным нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В силу части 3 статьи 78 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», данным федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350¹ Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Положения Закона об ипотеке содержат специальные нормы, регламентирующие реализацию путем продажи с публичных торгов имущества,

заложенного по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с данным федеральным законом (пункт 1 статьи 56).

Правовые последствия признания публичных торгов несостоявшимися предусмотрены статьёй 58 Закона об ипотеке, согласно которой в случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 данного федерального закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества (пункт 4).

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается; залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой (пункт 5).

Аналогичные положения содержатся в пунктах 11 и 12 статьи 78 Закона об исполнительном производстве. При этом согласно указанным пунктам на судебном приставе-исполнителе лежит обязанность предложить взыскателю в случае объявления повторных торгов несостоявшимися оставить нереализованное на торгах имущество за собой, а на взыскателе – в течение пяти дней со дня получения указанного предложения в письменной форме сообщить судебному приставу-исполнителю о решении оставить нереализованное имущество за собой.

В соответствии с пунктом 13 этой же статьи непоступление судебному приставу-исполнителю уведомления о решении оставить нереализованное имущество за собой является основанием для возвращения нереализованного имущества должнику.

О передаче нереализованного имущества должника взыскателю судебный пристав-исполнитель выносит постановление, которое утверждается старшим судебным приставом или его заместителем. Передача судебным приставом-исполнителем имущества должника взыскателю оформляется актом приема-передачи (пункт 14 статьи 78 Закона об исполнительном производстве).

Из указанных выше законоположений следует, что после признания повторных публичных торгов несостоявшимися залогодержатель в течение

месяца может оставить за собой предмет ипотеки по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах. При отсутствии такого волеизъявления взыскателя ипотека прекращается, а имущество передается должнику.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 14 сентября 2016 г. судебным приставом-исполнителем в связи с признанием 2 сентября 2016 г. повторных торгов по продаже заложенного имущества – жилого дома и земельного участка Проскуриной И.Н. – несостоявшимися направлено взыскателю предложение оставить нереализованное имущество за собой.

23 сентября 2016 г. Банк отправил по почте в адрес Центрального РОСП УФССП России по Краснодарскому краю письменное согласие об оставлении нереализованного имущества должника за собой.

В связи с получением согласия взыскателя оставить нереализованное в принудительном порядке имущество должника за собой постановлением заместителем начальника отдела – заместителем старшего судебного пристава Центрального РОСП г. Сочи УФССП России по Краснодарскому краю от 5 октября 2016 г. № 23072/16/591488 указанное выше имущество передано Банку в счёт погашения долга, о чем в тот же день составлен акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю.

2 февраля 2017 г. Банк обратился с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты недвижимого имущества.

В целях правильного разрешения настоящего спора судам надлежало дать оценку действиям ответчика с учётом положений статьи 153, пункта 2 статьи 154 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разъяснений, содержащихся в пунктах 50 и 51 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», а именно дать правовую квалификацию действий Банка как участника гражданского оборота, направившего в установленный законом срок судебному приставу-исполнителю письменное заявление о решении оставить за собой нереализованное на торгах имущество.

В соответствии со статьей 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно пункту 2 статьи 154 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Таким образом, односторонняя сделка влечет юридические последствия, на которые она направлена (устанавливает, изменяет или прекращает гражданские права и обязанности), если это предусмотрено законом, иным правовым актом или соглашением сторон и при этом совершившим её лицом соблюдены установленные к данной сделке требования.

Заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой является обязательным документом для осуществления регистрации права собственности залогодержателя на нереализованный на повторных торгах предмет ипотеки (абзац второй пункта 5 статьи 58 Закона об ипотеке).

При этом Закон об ипотеке не содержит положений, которые предусматривали бы необходимость совершения организатором торгов каких-либо действий после получения согласия залогодержателя на оставление нереализованного имущества за собой.

Из системного анализа указанных выше норм права следует, что согласие залогодержателя оставить за собой нереализованное на повторных публичных торгах имущество представляет собой одностороннюю сделку, направленную на возникновение у такого взыскателя права собственности на имущество должника, то есть является односторонним волеизъявлением, с которым закон связывает возникновение, изменение или прекращение гражданского правоотношения. Закон придаёт данному согласию самостоятельное значение и не требует принятия его другими участниками правоотношений, в том числе организатором торгов.

Исходя из изложенного выше вывод суда апелляционной инстанции о том, что для возникновения у Банка прав на нереализованное на торгах имущество Проскуриной И.Н. недостаточно обращения к судебному приставу-исполнителю с соответствующим заявлением, не основан на действующем законодательстве.

Кроме того, удовлетворяя исковые требования о прекращении ипотеки, суд апелляционной инстанции не учёл, что спорное имущество передано Банку постановлением заместителя начальника отдела – заместителя старшего судебного пристава Центрального РОСП г. Сочи УФССП России по Краснодарскому краю от 5 октября 2016 г. № 23072/16/591488, которое до настоящего времени не отменено и не признано недействительным. На

основании данного постановления и акта передачи нереализованного имущества ответчиком произведена регистрация права собственности на данное имущество, о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись.

При таких обстоятельствах избранный Проскуриной И.Н. способ защиты не может привести к восстановлению её прав, которые она считает нарушенными, поскольку правоотношения между сторонами по договору ипотеки от 25 марта 2009 г. прекратились, а жилой дом общей площадью 367,7 кв.м, лит. А, А1, А2, по адресу: [REDACTED], и земельный участок площадью 606 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] перешли в собственность Банка.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 июня 2018г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

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 Краснодарского краевого суда от 14 июня 2018г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]