



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ20-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 марта 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-955/2019 по иску Кушнаревой Веры Георгиевны к Кушнареву Петру Пантिलеевичу, ПАО «Восточный экспресс банк» о признании недействительным договора залога, признании права на 1/2 доли в совместно нажитом имуществе по кассационной жалобе Кушнаревой Веры Георгиевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 июля 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя ПАО «Восточный экспресс банк» – Зиятдиновой О.Н., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кушнарева В.Г. обратилась в суд с иском к Кушнареву П.П., ПАО «Восточный экспресс банк» о признании недействительным договора залога, признании права на 1/2 доли в совместно нажитом имуществе.

В обоснование иска Кушнарева В.Г. указала, что находится в браке с Кушнаревым П.П. с 1980 г. В браке стороны в 1996 году построили жилой дом общей площадью 96,5 кв. м на предоставленном в 1994 г. земельном участке с

кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], В вышеуказанном жилом доме Кушнарера В.Г. проживает с ответчиком Кушнарерым П.П. вместе с детьми и внуками. Данное домовладение является единственным жилым помещением, находящимся в их совместной собственности.

В 2018 г. в адрес семьи Кушнарерой В.Г. поступило исковое заявление о выселении с пакетом документов от ПАО «Восточный экспресс банк», из которого Кушнарера В.Г. узнала, что ее супруг в феврале 2012 г. заключил с ООО КБ «Юниаструм банк» договор поручительства № 11-12/П-3 КМБ, согласно которому взял на себя солидарную ответственность за исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному банком с ИП Коноваловой И.Е. Кроме того, Кушнарерым П.П. был заключен с банком договор залога недвижимости от 29 февраля 2012 г. № 11-12/3-1/КМБ, по условиям которого он передал в качестве залога по обязательствам заемщика Коноваловой И.Б. жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: [REDACTED]. Также из приложенных к исковому заявлению исполнительных документов истец узнала, что на основании решения Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2014 г. об обращении взыскания домовладение принадлежит ООО КБ «Юниаструм банк». Именно с момента получения указанного пакета документов Кушнарерой В.Г. стало известно, что муж Кушнарера П.П. распорядился их совместной собственностью без ее нотариального согласия, сделав ее предметом залога по договору залога недвижимости от 29 февраля 2012 г. № 11-12/3-1/КМБ.

Кушнарера В.Г. просила признать недействительным договор залога недвижимости от 29 февраля 2012 г. № 11-12/3-1/КМБ и применить последствия недействительности сделки, признать совместно нажитым имуществом жилой дом общей площадью 96,5 кв. м и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1000 кв. м, расположенные по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], признать за каждым из супругов право на 1/2 доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок.

Решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 19 марта 2019 г. исковые требования удовлетворены.

Договор залога недвижимости от 29 февраля 2012 г. № 11-12/3-1/КМБ, заключенный между Кушнарерым П.П. и ООО КБ «Юниаструм банк», признан недействительным.

Жилой дом общей площадью 96,5 кв. м и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1000 кв. м, расположенные по адресу: [REDACTED], признаны совместно нажитым имуществом супругов Кушнарера П.П. и Кушнарерой В.Г.

В указанных жилом доме и земельном участке Кушнарерой В.Г. и Кушнареру П.П. выделены супружеские доли – по 1/2 доли в общем имуществе и признано право собственности за каждым на 1/2 доли в этом имуществе.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 июля 2019 г. решение Пятигорского

городского суда Ставропольского края от 19 марта 2019 г. отменено и по делу принято новое решение об отказе в иске.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемого апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 июля 2019 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 12 февраля 2020 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 июля 2019 г.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, с 12 июля 1980 г. Кушнарев П.П. и Кушнарева В.Г. состоят в зарегистрированном браке.

В период брака постановлением главы администрации поселка Горячеводский г. Пятигорска от 16 декабря 1994 г. № 718-6П для строительства индивидуального жилого дома Кушнареву П.П. был предоставлен земельный участок (т.1, л.д. 22).

26 февраля 1996 г. составлен акт об отводе земельного участка в натуре для строительства индивидуального жилого дома и хозяйственных построек по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 11).

На указанном земельном участке супругами был построен жилой дом общей площадью 96,5 кв. м и принят в эксплуатацию в 1996 г., что подтверждается постановлением главы администрации г. Пятигорска от 5 июня 1996 г. № 557 и актом приема здания государственной комиссии от 29 мая 1996 г. (т. 1, л.д. 9–10).

Право собственности на указанные жилой дом и земельный участок было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за Кушнаревым П.П. в мае 2011 г. (т.1, л.д. 12–15).

29 февраля 2012 г. Кушнарев П.П. заключил с ООО КБ «Юниаструм банк»

договор ипотеки (залога недвижимости) № 11-12/3-1/КМБ, по условиям которого Кушнарев П.П. передал банку в виде залога во исполнение обязательств заёмщика Коноваловой И.Е. по кредитному договору от 29 февраля 2012 г. № 11-12/КР/КМБ спорные жилой дом и земельный участок (т. 1, л.д. 16–21). Также в обеспечение обязательств по возврату долга Кушнарев П.П. заключил с банком договор поручительства от 29 февраля 2012 г. № 11-12/П-3/КМБ.

Вступившим в законную силу решением Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2014 г. исковые требования ООО КБ «Юниаструм банк» к ИП Коноваловой И.Е., Коноваловой И.Е., Коноваловой Е.В., Арустамовой Н.В., Кушнареву П.П. о взыскании задолженности и об обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворены частично. С ответчиков солидарно взыскана задолженность по кредитному договору от 29 февраля 2012 г. № 11-12/Кр/КМБ в размере 10 234 202, 32 руб. и обращено взыскание в том числе на спорные жилой дом и земельный участок.

Право собственности на спорные жилой дом и земельный участок 1 августа 2016 г. было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за ООО КБ «Юниаструм банк» (т. 1, л.д. 24–25).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемый договор залога жилого дома и земельного участка от 29 февраля 2012 г. заключен с нарушением требований статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации в отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруги.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, пришёл к выводу о том, что для заключения договора ипотеки (залога недвижимости) в отношении совместного имущества супругов не требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга, поскольку договор залога не является сделкой по распоряжению общим имуществом супругов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов они приобретены либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

По общему правилу владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов (пункт 1 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 7 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции, действующей на момент заключения оспариваемого договора) установлено, что на имущество,

находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.

Приведенная норма является общей, определяющей порядок установления ипотеки на имущество, находящееся в общей совместной собственности.

Одним из видов общей совместной собственности является общая совместная собственность супругов.

В связи с указанным при установлении ипотеки на имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов, подлежат применению нормы Семейного кодекса Российской Федерации.

Так, согласно пункту 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 10 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции, действующей на момент заключения оспариваемого договора) договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Положения пунктов 1 и 3 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на день заключения договора) также предусматривали, что договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом.

Таким образом, оспариваемый договор залога недвижимости подлежал обязательной государственной регистрации.

Исходя из приведенных норм права для совершения оспариваемого договора как сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, требовалось в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации нотариально удостоверенное согласие Кушнаревой В.Г. на совершение сделки при условии нахождения Кушнаревой В.Г. в браке с Кушнаревым П.П. на момент совершения сделки.

Между тем это не было учтено судом апелляционной инстанции. Вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии оснований для применения

пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации не основан на законе.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального 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 Ставропольского краевого суда от 17 июля 2019 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 июля 2019 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда.

Председательствующий

Судьи