



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 23-КГ20-5-К5

№ 2-1334/2018

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 августа 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Киселёва А.П.,
Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № 2-1334/2018 по иску АО «Россельхозбанк» к ООО «Возрождение», Джабраилу Сулейману Сайдаевичу о взыскании задолженности по кредитному договору, расторжении кредитного договора, обращении взыскания на заложенное имущество по кассационной жалобе АО «Россельхозбанк» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 13 июня 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 25 декабря 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя АО «Россельхозбанк» Юсупова А.А., поддержавшего доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

АО «Россельхозбанк» (далее также Банк) обратилось в суд с иском к ООО «Возрождение» и Джабраилу С.С. о взыскании в солидарном порядке задолженности по кредитному договору в размере 3 580 761 руб. 94 коп., расходов на оплату государственной пошлины в размере 26 103 руб. 81 коп, а также об обращении взыскания на заложенное имущество путём реализации с публичных торгов с начальной продажной ценой в размере 5 775 000 руб.

В обоснование исковых требований АО «Россельхозбанк» указало на то, что 21 июля 2014 г. между ним и ООО «Возрождение» заключён кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечено поручительством Джабраилова С.С. и залогом недвижимого имущества. Обязательства по возврату денежных средств исполнялись ненадлежащим образом, в результате чего образовалась просроченная задолженность как по основному долгу, так и по начисленным процентам, которая до настоящего времени не погашена.

Решением Урус-Мартановского городского суда Чеченской Республики от 29 июня 2018 г. кредитный договор от 21 июля 2014 г. № [REDACTED] расторгнут, с ООО «Возрождение» и Джабраилова С.С. в солидарном порядке в пользу АО «Россельхозбанк» взыскана задолженность в размере 3 580 761 руб. 94 коп., из которых 2 918 187 руб. 63 коп. – основной долг, 328 296 руб. 87 коп. – начисленные проценты, 9 655 руб. 78 коп. – комиссии, 324 621 руб. 66 коп. – неустойки (штрафы, пени), а также расходы на уплату государственной пошлины в размере 26 103 руб. 81 коп.

Этим же решением суда обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке от 21 июля 2014 г. № [REDACTED], а именно на нежилые здания: литера «А» с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 218 м²; литера «Б» с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 3 351,9 м²; литера «В» с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 364 м².

Обращение взыскания на предмет залога установлено путём реализации с публичных торгов в форме открытого аукциона с начальной продажной ценой в размере 5 775 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 13 июня 2019 г. решение суда первой инстанции изменено в части установления начальной продажной цены заложенного имущества, которая определена в размере 20 306 749 руб. 87 коп.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 25 декабря 2019 г. апелляционное определение изменено в части определения начальной продажной цены заложенного имущества. Начальная продажная цена заложенного имущества установлена в размере 16 245 399 руб. 90 коп. В остальной части апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе АО «Россельхозбанк» поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения от 13 июня 2019 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 25 декабря 2019 г. и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 5 августа 2020 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит её подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения были допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при разрешении настоящего спора.

При рассмотрении дела судом установлено, что 21 июля 2014 г. между АО «Россельхозбанк» (кредитор) и ООО «Возрождение» (заёмщик) заключён кредитный договор № [REDACTED], по которому заёмщик получил 5 000 000 руб. под 15 % годовых со сроком возврата до 6 сентября 2017 г.

В тот же день АО «Россельхозбанк» заключил с заёмщиком договор об ипотеке (залоге недвижимости).

Согласно п. 1.1 ст. 1 договора об ипотеке залогодатель передаёт залогодержателю в залог следующие недвижимое имущество и имущественные права в совокупности: объект недвижимости (здание (сооружение) / помещение), конкретный перечень, характеристики и залоговая стоимость которого определены в ст. 3 договора; принадлежащее залогодателю право аренды земельного участка, на котором расположено закладываемое здание (сооружение).

В соответствии с п. 3.1 ст. 3 договора об ипотеке заложенные здания имеют следующие характеристики:

- двухэтажное нежилое здание литера «А», введенное в эксплуатацию в 2010 г., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 218 м²;
- одноэтажное нежилое здание литера «Б», введенное в эксплуатацию в 2010 г., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 3 351,9 м²;
- одноэтажное нежилое здание литера «В», введенное в эксплуатацию в 2010 г., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 364 м².

Здания расположены по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], на земельном участке с кадастровым

номером [REDACTED], относящемся к категории земель промышленности с разрешённым использованием – для строительства кирпичного завода, площадью 20 000 м².

В п. 3.2 договора об ипотеке стороны установили общую залоговую стоимость имущества в размере 5 775 000 руб.

В обеспечение исполнения обязательства по указанному выше кредитному договору между АО «Россельхозбанк» и Джабраиловым С.С. также заключён договор поручительства физического лица, в соответствии с которым поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно.

В связи с нарушением условий кредитного договора Банк неоднократно направлял в адрес ООО «Возрождение» уведомления с требованием о погашении просроченной задолженности.

Установив, что ответчики не исполняют надлежащим образом обязательства по кредитному договору, обеспеченному поручительством Джабраилова С.С. и залогом недвижимого имущества, суд первой инстанции пришёл к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Обращая взыскание на заложенное имущество, суд определил начальную продажную цену данного имущества в размере 5 775 000 руб., установленном п. 3.2 договора об ипотеке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики изменила решение суда первой инстанции в части установления начальной продажной цены заложенного имущества, определив данную цену в размере 20 306 749 руб. 87 коп. на основании заключения повторной судебной экспертизы, проведённой ФБУ «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы».

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции указала на то, что суд апелляционной инстанции не применил положение подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому начальная продажная цена заложенного имущества, определённая на основании отчёта оценщика, устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определённой в отчёте оценщика.

С учётом этого суд кассационной инстанции установил начальную продажную цену заложенного имущества в размере 16 245 399 руб. 90 коп.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счёт этого имущества названных в ст. 3 и 4 данного закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении с иском на заложенное имущество, определены ст. 54 Закона об ипотеке.

В частности, подп. 4 п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке предусмотрено, что, принимая решение об обращении с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нём начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчёта оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определённой в отчёте оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются п. 9 ст. 77¹ Закона об ипотеке.

Таким образом, Законом об ипотеке установлены императивные требования относительно действий суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества.

В силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обращаясь в суд с настоящим иском, АО «Россельхозбанк» просило установить начальную продажную цену заложенного имущества в соответствии с условиями договора об ипотеке в размере 5 775 000 руб.

Джабраилов С.С. в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции ссылался на несоответствие установленной договором об ипотеке общей залоговой стоимости имущества его рыночной стоимости и в связи с этим просил о назначении судебной экспертизы.

В подтверждение своей позиции Джабраилов С.С. приложил к данному ходатайству отчёт от 2 августа 2016 г. № 030/ОЦН-2016-1, выполненный ООО «Аудиторская фирма «Аудит и оценка» по заказу ООО «Возрождение», в соответствии с которым рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составила 33 024 000 руб.

Суд первой инстанции, указав на то, что условие о стоимости залогового имущества согласовано в договоре об ипотеке, отказал в удовлетворении ходатайства о назначении судебной экспертизы.

Проверяя доводы апелляционной жалобы ответчиков о несогласии с начальной продажной ценой заложенного имущества, суд апелляционной инстанции на основании ходатайства, приложенного к апелляционной жалобе, назначил по делу судебную оценочную экспертизу, проведение которой поручил АНО «Судебно-экспертный центр».

В соответствии с заключением эксперта АНО «Судебно-экспертный центр» от 14 ноября 2018 г. № 99 рыночная стоимость объекта исследования составила 4 689 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 27 декабря 2018 г. по делу назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ФБУ «Дагестанская лаборатория судебных экспертиз» Минюста России.

Согласно заключению повторной судебной экспертизы рыночная стоимость нежилых зданий составила 20 306 749 руб. 87 коп. Вопрос по определению рыночной стоимости права аренды земельного участка не решался по причине отсутствия в штате ФБУ «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы» Минюста России эксперта соответствующей специальности.

На основании данного заключения эксперта ФБУ «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы» Минюста России судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики изменила решение суда первой инстанции в части установления начальной продажной цены заложенного имущества, при этом указала лишь на то, что данное заключение составлено аттестованным экспертом государственного учреждения, имеющим высшее техническое образование по профильной специальности и стаж работы по данной экспертной специальности с 2005 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее – в редакции, действовавшей на момент разрешения спора судом апелляционной инстанции) решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в пп. 2 и 3 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 (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 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 (ст. 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В п. 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» указано, что судам следует иметь в виду, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (ст. 67, ч. 3 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чём основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Если экспертиза поручена нескольким экспертам, давшим отдельные заключения, мотивы согласия или несогласия с ними должны быть приведены в судебном решении отдельно по каждому заключению.

С учётом приведенных положений закона и акта его толкования в настоящем случае при столь существенном расхождении заключений

судебных экспертов в вопросе определения рыночной стоимости заложенного имущества, суду апелляционной инстанции надлежало дать оценку каждому из заключений экспертов по правилам ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, приведя не только мотивы, по которым суд не согласился с экспертным заключением АНО «Судебно-экспертный центр», но и указав причины, исходя из которых было отдано предпочтение экспертному заключению ФБУ «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы», чего сделано не было.

Ссылка суда апелляционной инстанции на стаж и квалификацию эксперта в настоящем случае является формальной, поскольку данные факторы не влияют на методику проведения экспертом исследований, их полноту и обоснованность.

В связи с формальным подходом к оценке представленных экспертных заключений судом апелляционной инстанции также проигнорирован тот факт, что заключение ФБУ «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы» Минюста России не содержит выводов по вопросу определения рыночной стоимости заложенного права аренды земельного участка, что имело значение для правильного разрешения возникшего спора.

Кроме того, в соответствии со ст. 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

В определении суда о назначении дополнительной или повторной экспертизы должны быть изложены мотивы несогласия суда с ранее данным заключением эксперта или экспертов.

Данные требования процессуального законодательства судом апелляционной инстанции не исполнены, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 13 июня 2019 г. не содержит суждений относительно необходимости назначения повторной судебной экспертизы.

Пятый кассационный суд общей юрисдикции оставил без внимания допущенные нарушения.

Нарушения, допущенные при постановлении решения суда апелляционной инстанции, кассационным судом общей юрисдикции, проверявшим его законность, не устранены, эти нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми и могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, апелляционное

определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 13 июня 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 25 декабря 2019 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴-390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 13 июня 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 25 декабря 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи