

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС23-3388

г. Москва

Дело № А40-275554/2021

17 июля 2023 г.

резюмирующая часть определения объявлена 10.07.2023

полный текст определения изготовлен 17.07.2023

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ГриТа» на решение Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.12.2022 по делу № А40-275554/2021.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «ГриТа» – Мухина А.А. (по доверенности от 17.03.2022);

временного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «ГриТа» – Ханнанова Ю.Р. (по доверенности от 08.06.2023);

общества с ограниченной ответственностью «Подразделение транспортной безопасности «Лидер» – Попова Н.В. (по доверенности от 28.06.2023), Черешнев А.А. (по доверенности от 06.07.2023);

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «ГриТа» и его временного управляющего, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Подразделение транспортной безопасности «Лидер», просивших оставить обжалуемые судебные акты без изменения,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **У С Т А Н О В И Л А:**

общество с ограниченной ответственностью «Подразделение транспортной безопасности «Лидер» (далее – общество «Лидер») обратилось в суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «ГриТа» (далее – общество «ГриТа») об обращении взыскания на предмет залога (земельный участок и расположенное на нем административное здание) путем его передачи обществу «Лидер» по цене 26 000 000 рублей.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2022 иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2022 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 14.12.2022 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «ГриТа» просит отменить указанные решение и постановления судов, дело – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Лидер» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 05.06.2023 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, объяснениях представителей общества «ГриТа», его временного управляющего и представителей общества «Лидер», судебная коллегия считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, 02.12.2020 общества «Лидер» (займодавец) и «ГриТа» (заемщик) заключили договор займа, по которому займодавец передал заемщику 15 000 000 рублей на срок до 01.05.2021 под 10 процентов годовых.

За несвоевременные возврат суммы займа и уплату процентов установлена ответственность в виде неустойки в размере 0,1 процента за каждый день просрочки.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 17.12.2021 по делу № А40-171651/2021 с общества «ГриТа» в пользу общества «Лидер» взысканы невозвращенная сумма займа (15 000 000 рублей), невыплаченные проценты за пользование займом

(1 246 448 рублей 8 копеек) по состоянию на 19.10.2021, неустойка за несвоевременный возврат суммы займа (1 715 000 рублей) и за нарушение сроков уплаты процентов (48 150 рублей 46 копеек) за период с 01.06.2021 по 19.10.2021, а также проценты за пользование суммой займа, неустойка за последующий период по день фактического погашения долга.

Надлежащее исполнение обязательств, принятых обществом «ГриТа» по договору займа, обеспечено залогом принадлежащей ему недвижимости (земельного участка и расположенного на нем административного здания) (договор об ипотеке от 02.12.2020).

Согласно договору об ипотеке предмет залога для целей обращения на него взыскания оценивается в 26 000 000 рублей (пункт 1.5).

По условиям названного договора обращение взыскания на предмет залога осуществляется по выбору залогодержателя в судебном или во внесудебном порядках (пункт 5.2).

Как указано в договоре об ипотеке (пункт 5.3), при обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке его реализация осуществляется любым из следующих способов по выбору залогодержателя:

посредством продажи с торгов (подпункт 5.3.1);

путем оставления залогодержателем предмета залога за собой (подпункт 5.3.2);

посредством продажи предмета залога залогодержателем третьему лицу с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства (подпункт 5.3.3).

Согласно пункту 5.4 договора об ипотеке при обращении взыскания на предмет залога способами, предусмотренными подпунктами 5.3.2 и 5.3.3, заложенное имущество отчуждается по цене, согласованной в пункте 1.5 договора.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив наличие задолженности по договору займа, удовлетворили требование общества «Лидер», обратив взыскание на заложенное имущество путем его передачи займодавцу по согласованной в договоре об ипотеке цене.

Суд округа поддержал эти выводы судов.

Между тем судами не учтено следующее.

В договор об ипотеке включены условия, являющиеся по своей сути, соглашением залогодателя с залогодержателем об обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке (далее – соглашение о внесудебном порядке). В частности, пункт 5.3 договора, на который сослались суды, касается обращения взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке, им урегулирован вопрос о способе реализации предмета залога при таком обращении взыскания.

В рассматриваемом случае ипотека возникла на основании договора. Права залогодержателя не были удостоверены закладной. В подобной ситуации обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке допустимо только по исполнительной надписи нотариуса на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке, который содержит условие об

обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (абзац второй пункта 1 статьи 55 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), абзац второй пункта 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей»).

Однако факт нотариального удостоверения договора об ипотеке либо какого-то отдельного соглашения о внесудебном порядке не был установлен судами. Из материалов дела это также не следует. Давая объяснения в судебном заседании судебной коллегии, представители обществ «Лидер» и «ГриТа» не отрицали, что ими не была соблюдена нотариальная форма соглашения о внесудебном порядке.

В отсутствие нотариального удостоверения включенные в текст договора об ипотеке условия соглашения о внесудебном порядке являются ничтожными (пункт 3 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)), в связи с чем общество «Лидер» не могло прибегнуть к такому способу реализации предмета залога как оставление его за собой по исполнительной надписи нотариуса.

Недействительность соглашения о внесудебном порядке не лишает залогодержателя права обратиться взыскание на предмет залога в суде. В случае такого обращения взыскания реализация осуществляется по общему правилу путем продажи с публичных торгов по правилам, установленным статьей 449.1 ГК РФ, статьей 56 Закона об ипотеке и законодательством об исполнительном производстве. При этом общества «Лидер» и «ГриТа» являются юридическими лицами, предмет ипотеки заложен в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, поэтому соглашением между ними могли быть предусмотрены иные способы реализации заложенных вещей при обращении взыскания на них по решению суда: оставление залогодержателем предмета залога за собой или продажа предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости (абзац второй пункта 2, пункт 3 статьи 55, статья 59.1 Закона об ипотеке). Вместе с тем, в договор залога не включены положения о том, что при обращении взыскания в судебном порядке применяются упомянутые способы реализации предмета ипотеки, то есть своим соглашением стороны не отошли от диспозитивных положений гражданского законодательства о реализации заложенного по договору об ипотеке имущества, на которое взыскание обращается по решению суда, путем его продажи с публичных торгов. Следовательно, у судов не имелось оснований для установления иного способа реализации.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление и защита прав и законных интересов общества «ГриТа», в связи с чем решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует отменить, дело – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**О П Р Е Д Е Л И Л А:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.12.2022 по делу № А40-275554/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

С.В. Самуйлов