



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ23-81-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 февраля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску публичного акционерного общества «Банка ВТБ» к Ивановой Татьяне Евгеньевне о возложении обязанности заключить и зарегистрировать договор ипотеки

по кассационной жалобе Ивановой Татьяны Евгеньевны на решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 21 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ПАО «Банк ВТБ» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к Ивановой Т.Е. о понуждении заключить и зарегистрировать договор ипотеки. Требования мотивированы тем, что 5 июня 2019 г. между Банком и Ивановой Т.Е. заключён кредитный договор на сумму 2 728 000 руб. на срок 242 месяца под 12,5% годовых на погашение рефинансируемого кредита (кредитный договор от 29 ноября 2016 г. на приобретение жилого дома с земельным участком по адресу: г. [REDACTED],

_____). До настоящего времени договор ипотеки не заключён, закладная не оформлена, ипотека не зарегистрирована.

Решением Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 июля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 21 ноября 2022 г., исковые требования удовлетворены. На Иванову Т.Е. возложена обязанность заключить с Банком договор ипотеки жилого дома с земельным участком, осуществить государственную регистрацию договора ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2023 г. решение и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Ивановой Т.Е. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 17 января 2024 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, возражения не неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что между Банком и Ивановой Т.Е. 5 июня 2019 г. заключён кредитный договор на сумму 2 728 000 руб. на срок 242 месяца под 12,5% годовых; целевое использование – погашение рефинансируемого кредита (кредитный договор от 29 ноября 2016 г. № _____) на приобретение предмета ипотеки – жилого дома с земельным участком по адресу: _____).

Пунктом 8.1 кредитного договора предусмотрено, что обеспечением исполнения обязательств заёмщика является залог (ипотека) указанного жилого дома с земельным участком с даты государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу кредитора до полного исполнения обязательств по договору (л.д. 11–12).

Указанный предмет ипотеки принадлежит ответчику на праве собственности, что подтверждается выписками из ЕГРН.

Согласно пунктам 3.3. и 8.1 кредитного договора, а также пунктам 8.1.1.1 и 8.1.3.1 «Правил предоставления и погашения ипотечного кредита на цели погашения ранее предоставленного кредита» Банка (далее – Правила) в целях обеспечения выполнения обязательств заёмщик обязан заключить/обеспечить заключение договора об ипотеке и составление закладной при участии кредитора (л.д. 19–27).

Банк исполнил обязательства по кредитному договору, перечислив сумму кредита в счет погашения задолженности по кредитному договору от 29 ноября 2016 г. № [REDACTED]. При этом договор об ипотеке между сторонами заключён не был, ипотека не зарегистрирована.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что Иванова Т.В. принятое в рамках кредитного договора обязательство по заключению договора ипотеки и оформлению закладной надлежащим образом не исполнила, от заключения договора ипотеки и его регистрации уклоняется.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нём обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признаётся находящимся в залоге.

В соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с данным кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключённым на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Если заключённый договор подлежит государственной регистрации, то решение суда является основанием для его регистрации. При этом стороны считаются связанными обязательствами из такого договора с момента, указанного судом, а для третьих лиц договор считается заключённым с момента его регистрации (пункт 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном федеральным законом и федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Пунктом 8.1.1.1. Правил, являющихся неотъемлемой частью кредитного договора, предусмотрено, что в течение трёх календарных дней с даты заключения

договора заёмщик обязуется обеспечить заключение договора об ипотеке и составление при участии кредитора надлежащим образом оформленной закладной и совместно с кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки в силу договора об ипотеке и выдачи закладной, в том числе подачу в регистрирующий орган договора об ипотеке.

Как следует из материалов дела, требование о заключении договора об ипотеке направлено банком Ивановой Т.Е. 4 апреля 2022 г., тогда как кредитный договор между сторонами заключён 5 июня 2019 г.

Однако, определением Арбитражного суда Ростовской области от 15 сентября 2021 г. Иванова Т.Е. признана несостоятельной (банкротом), финансовым управляющим утверждён Семеняков А.В.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 10 августа 2021 г. требование банка включены в третью очередь реестра требований кредиторов Ивановой Т.Е.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества гражданина наступают последствия, установленные статьей 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которой всё имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретённое после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определённого пунктом 3 данной статьи (пункт 1).

С даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично; сделки, совершённые гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны. Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершённым им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счёт конкурсной массы (пункт 5).

Финансовый управляющий в ходе реализации имущества гражданина от имени гражданина, в том числе: распоряжается средствами гражданина на счетах и во вкладах в кредитных организациях; ведёт в судах дела, касающиеся имущественных прав гражданина, в том числе об истребовании или о передаче имущества гражданина либо в пользу гражданина, о взыскании задолженности третьих лиц перед гражданином. Гражданин также вправе лично участвовать в таких делах (пункт 6).

С даты признания гражданина банкротом регистрация перехода или обременения прав гражданина на имущество, в том числе на недвижимое имущество и бездокументарные ценные бумаги, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего (пункт 7).

Таким образом процедура банкротства физического лица накладывает на должника ряд ограничений, в том числе, относительно распоряжения его

имуществом, одновременно регламентирует направление требований кредиторов к должнику с учётом норм Закона о банкротстве.

Согласно пункту 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В силу пункта 1 статьи 10 названного кодекса действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах недопустимы.

Из установленных судом обстоятельств следует, что с 2019 года по 2022 год Банк не предпринимал никаких мер к понуждению ответчика заключить договор ипотеки и оформить закладную.

Меры по реализации обременения в виде ипотеки предприняты Банком только после включения его требований в реестр требований кредиторов Ивановой Т.Е.

Удовлетворяя требования Банка, судебные инстанции не дали оценки тому, что данные требования направлены на получение преимущества перед другими конкурсными кредиторами, которые к участию в деле не привлечены.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права судом кассационной инстанции не исправлены.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 21 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи