



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ24-93-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску АО «Тинькофф Банк» к Хачатрян Генрику Гайковичу о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное имущество

по кассационной жалобе Мартиросяна Нарека Амбарцумовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Мартиросяна Н.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Хачатряна Г.Г. – адвоката Каджая А.А., действующего на основании ордера от 12 ноября 2024 г. № 084, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

АО «Тинькофф Банк» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к Хачатряну Г.Г. о взыскании 1 145 678,66 руб. задолженности по кредитному договору от 16 мая 2019 г., процентов за пользование кредитом с 12 января 2021 г. по день фактического исполнения обязательства, расходов на оплату услуг по оценке и уплату государственной пошлины, а также об обращении взыскания на заложенное имущество: квартиру общей площадью 96,2 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED], путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену 3 617 273,60 руб.

Решением Хорошевского районного суда г. Москвы от 27 мая 2021 г. с Хачатряна Г.Г. в пользу Банка взысканы задолженность по кредитному договору в размере 1 415 678,66 руб., проценты за пользование кредитом, начисляемые с 12 января 2021 г. до дня фактического исполнения обязательства на сумму 1 124 850,71 руб. Обращено взыскание на предмет залога путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной цены 3 617 273,60 руб. Также взыскана государственная пошлина и расходы по оплате оценки.

Определением от 18 апреля 2023 г. судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым с Хачатряна Г.Г. в пользу Банка взысканы задолженность по кредитному договору в размере 1 415 678,66 руб., проценты за пользование кредитом с 12 января 2021 г. до дня фактического исполнения обязательств. Обращено взыскание на предмет залога путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной цены 10 464 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Мартиросяна Н.А. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 октября 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, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом апелляционной инстанции и следует из материалов дела, 16 мая 2019 г. между Банком и Хачатряном Г.Г. в офертно-акцептной форме был заключен кредитный договор № [REDACTED] на выпуск и обслуживание кредитной карты на сумму 1 504 500 руб. на срок 60 месяцев.

В тот же день в обеспечение обязательств заемщика по кредитному договору заключен договор залога приобретаемой квартиры.

Во исполнение договора Банком на кредитную карту ответчика перечислены кредитные денежные средства.

Ответчик обязательства по своевременному возврату кредита не исполнял, в связи с чем по состоянию на 11 января 2021 г. образовалась задолженность в размере, предъявленном к взысканию.

Требование Банка о досрочном возврате кредита ответчиком не исполнено, что послужило основанием для обращения с иском в суд по настоящему делу.

В соответствии с отчетом об оценке от 17 февраля 2021 г. № 2020-04/1203(251), составленным ООО «Бюро Оценки Бизнеса», рыночная стоимость квартиры составляла 4 521 592 руб.

Судом апелляционной инстанции также установлено, что между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Мартиросяном Н.А. 23 августа 2022 г. заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Указанная квартира приобретена Мартиросяном Н.А. на торгах, проведенных в рамках исполнительного производства от 16 апреля 2022 г. № [REDACTED] по принудительному исполнению решения Хорошевского районного суда г. Москвы от 27 мая 2021 г.

В ходе рассмотрения спора по ходатайству ответчика судом апелляционной инстанции была назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению эксперта АНО «Центр Судебных Исследований «РиК» от 2 августа 2023 г. № 716/23 рыночная стоимость предмета залога по состоянию на 27 мая 2021 г. составляла 7 840 000 руб., а по состоянию на 25 августа 2023 г. – 13 080 000 руб.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции, установив факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по кредитному договору и размер задолженности, проверив и признав ее расчет арифметически верным, пришел к выводу о наличии оснований для взыскания задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное имущество.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 78 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу – судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса (часть 1).

Заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», данным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества (часть 3).

Пунктом 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном данным кодексом и процессуальным законодательством.

В силу пункта 1 статьи 449¹ этого же кодекса под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, применяются к публичным торгам, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и процессуальным законодательством.

В соответствии со статьей 93 Закона об исполнительном производстве торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения (пункт 1). При этом приведенный в данном пункте перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 данного кодекса (пункт 2).

В пункте 73 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2023 г. № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» разъяснено, что при продаже предмета залога с торгов по смыслу статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации цена его реализации предполагается рыночной, если заинтересованным лицом (должником,

залогодателем – третьим лицом, последующими залогодержателями и др.) не будет доказано нарушение порядка проведения торгов, в частности непрозрачность их условий, отсутствие гласности, ограничение доступа к участию в торгах, иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи. При отсутствии таких нарушений, цена реализации не может быть опровергнута исключительно со ссылкой на отчет оценщика.

Из приведенных норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что результатом завершения публичных торгов является реализация предмета залога по действительной рыночной цене, а также исключается возможность опровержения данной презумпции только новым отчетом оценщика. Таким образом, пока состоявшиеся торги не признаны недействительными, проведение заново публичных торгов в отношении этого же имущества, в том числе с иной начальной продажной стоимостью, не допускается.

Как усматривается из материалов дела, 23 августа 2022 г. между межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея в лице ООО «АРГУМЕНТ» и Мартиросяном Н.А. в лице представителя по доверенности Мартиросяна А.Ш. заключен договор купли-продажи арестованного имущества № 987-А.

Согласно подпункту 1.1 пункта 1 указанного договора продавец передает в собственность, а покупатель принимает и оплачивает недвижимое имущество, переданное ОСП по Карасунскому округу г. Краснодара ГУФССП России по Краснодарскому краю, акт приема-передачи от 7 июля 2022 г., исполнительное производство № [REDACTED] от 16 апреля 2022 г., судебный пристав-исполнитель Петрова Н.Н. согласно итоговому протоколу № 3 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества от 10 августа 2022 г., а именно: жилое помещение площадь 96,2 кв.м, кадастровый номер [REDACTED], адрес: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Подпунктом 2.1 пункта 2 данного договора стоимость имущества определена в размере 5 861 673,60 руб.

В подпункте 2.2 пункта 2 указано, что на момент заключения договора покупатель произвел расчеты в соответствии с условиями вышеуказанного итогового протокола о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества. Оплата произведена полностью.

13 октября 2022 г. право собственности Мартиросяна Н.А. на приобретенный на публичных торгах объект недвижимости оформлено в установленном законом порядке (учет в ЕГРН).

Указанные торги недействительными не признаны.

Перечисленные обстоятельства судом апелляционной инстанции надлежащим образом не оценены.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение, в том числе об обращении взыскания на это же заложенное имущество – квартиру по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], путем продажи с публичных торгов по начальной продажной стоимости в размере 10 464 000 руб., суд апелляционной инстанции не применил подлежащие применению нормы права и допустил возможность пересмотра только на основании нового заключения оценщика цены уже проданного Мартиросяну Н.А. имущества на завершившихся торгах, не признанных в установленном порядке недействительными.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций 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 Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

