



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 80-В12-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 мая 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «АТТА Ипотека» к Добрыниной М. [REDACTED] А. [REDACTED] о взыскании задолженности по договору займа, процентов, обращении взыскания на заложенное имущество по надзорной жалобе представителя ООО «АТТА Ипотека» Тетериной Т.Н. на решение Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 27 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 21 июня 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя ООО «АТТА Ипотека» Худяковой М.А., поддержавшей доводы надзорной жалобы, представителя Добрыниной М.А., Волковой Л.Н., Коноплева Е.М. – Аликиной Е.А., возражавшей против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «АТТА Ипотека» обратилось к Добрыниной М.А. с иском о взыскании задолженности по договору займа в сумме [REDACTED] руб., указав, что 5 февраля 2007 г. между ООО «Межрегиональное ипотечное агентство» и Добрыниной М.А. заключён договор, по условиям которого ответчице предоставлен заем на ремонт квартиры в размере [REDACTED] руб. под 17% годовых сроком на 120 месяцев. Исполнение обязательств Добрыниной М.А. по договору займа обеспечено залогом квартиры [REDACTED] в доме [REDACTED] по [REDACTED]. Добрынина М.А. ненадлежащим образом исполняла обязательства по договору, в связи с этим образовалась задолженность в размере вышеуказанной суммы. По договору

купли-продажи от 26 февраля 2007 г. ООО «Межрегиональное ипотечное агентство» передало права по закладной ООО «АТТА Ипотека».

Ответчик Добрынина М.А. возражала против удовлетворения требований об обращении взыскания на квартиру.

Решением Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 27 апреля 2011 г. исковые требования ООО «АТТА Ипотека» удовлетворены частично. Взыскана задолженность по договору займа от 5 февраля 2007 г. в размере [REDACTED] руб., расходы по оплате госпошлины [REDACTED] руб., проценты за пользование займом в размере 17 % годовых на сумму остатка неисполненных обязательств по погашению основного долга начиная с 28 апреля 2011 г. по день исполнения решения суда.

В удовлетворении требований об обращении взыскания на заложенное имущество отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 21 июня 2011 г. дата 28 апреля 2011 г., с которой следует исчислять проценты за пользование займом, изменена на 18 января 2011 г., в остальной части решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе ООО «АТТА Ипотека», поданной 21 декабря 2011 г., ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений в части отказа в удовлетворении исковых требований об обращении взыскания на заложенное имущество.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» надзорные жалобы и представления прокурора, не рассмотренные на день вступления в силу указанного Федерального закона (1 января 2012 г.), рассматриваются по правилам, действовавшим на день их подачи в суд соответствующей инстанции, в связи с чем указанная надзорная жалоба подлежит рассмотрению в надзорном порядке по правилам главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 1 января 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2012 г. надзорная жалоба с истребованным 19 января 2012 г. делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений в части отказа в обращении взыскания на заложенное имущество.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или

процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального права были допущены судами первой и второй инстанций.

Судом установлено, что 5 февраля 2007 г. между ООО «Межрегиональное ипотечное агентство» и Добрыниной М.А. заключен договор займа № 007-Р73, по условиям которого Добрынина М.А. получила заем в сумме [REDACTED] рублей под 17% годовых сроком на 120 месяцев для ремонта двухкомнатной квартиры [REDACTED] в доме [REDACTED] по [REDACTED].

6 февраля 2007 г. в обеспечение исполнения обязательств по договору займа между ООО «Межрегиональное ипотечное агентство» и Добрыниной М.А. заключен договор ипотеки вышеуказанной квартиры, принадлежащей Добрыниной М.А. на праве собственности. 8 февраля 2007 г. в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ульяновской области произведена регистрация ипотеки. В жилом помещении помимо Добрыниной М.А. зарегистрированы Волкова Л.Н., Коноплев Е.В., а также Клементьев А.М.

Обязательства по возврату кредита и процентов не исполняются Добрыниной М.А. с сентября 2008 года.

Разрешая спор, суд, установив факт ненадлежащего исполнения Добрыниной М.А. обязательств по договору займа, взыскал с неё образовавшуюся задолженность в сумме [REDACTED] руб., снизив на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации размер неустойки, подлежащей взысканию.

Отказывая ООО «АТТА Ипотека» в удовлетворении исковых требований в части обращения взыскания на заложенное имущество, суд указал, что безусловное обращение взыскания на заложенные дом или квартиру и реализация этого имущества возможны лишь в том случае, если договор залога недвижимости заключен во исполнение обязательства по возврату кредита или целевого займа, предоставленных кредитной организацией на приобретение или строительство такого жилья либо капитальный ремонт жилых помещений или иное неотделимое улучшение. Заем предоставлен Добрыниной М.А. на цели, не связанные со строительством либо приобретением жилья, а также не для капитального ремонта или создания неотделимых улучшений. Заключение договора залога недвижимого имущества в обеспечение обязательства по возврату займа, предоставленного на текущий ремонт жилого помещения, по мнению суда, противоречит закону, вследствие чего договор ипотеки от 6 февраля 2007 г., заключенный между ООО «Межрегиональное ипотечное агентство» и Добрыниной М.А., признан ничтожным.

Судебная коллегия по гражданским делам Ульяновского областного суда, изменив решение в части указания даты, с которой следует исчислять проценты за

пользование займом, в остальной части решение суда первой инстанции оставила без изменения, согласившись с выводами суда первой инстанции.

По мнению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, с выводами судов первой и второй инстанций в части отказа в обращении взыскания на заложенное имущество согласиться нельзя по следующим основаниям.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту указанных прав и свобод, в том числе судебную защиту, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (статья 8; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 45, часть 1; статья 46, часть 1).

Из названных положений Конституции Российской Федерации, предопределяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с ее статьями 15 (часть 2) и 17 (часть 3) вытекает требование о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает в том числе, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц.

Выраженные в Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота обуславливают свободу владения, пользования и распоряжения имуществом, включая возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Соответственно, предполагается и возможность обеспечения собственником своих обязательств по гражданско-правовым сделкам за счет принадлежащего ему имущества, в том числе относящегося к объектам недвижимости.

Пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) предусматривает, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При этом в статье 5 названного Закона указано, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе жилые дома,

квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

В силу пункта 2 статьи 6 Закона об ипотеке не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Закона об ипотеке залогодержатель вправе обратиться с взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 указанного 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.

Согласно статье 79 Федерального закона от 2 октября 2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, перечень которого установлен Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора ипотеки) взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Согласно статье 78 (пункты 1 и 2) Закона об ипотеке обращение залогодержателем с взысканием на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Обращение с взысканием на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением

правил, установленных главой IX названного Федерального закона. Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и жилищным законодательством Российской Федерации (пункт 3 статьи 78 Закона об ипотеке).

Таким образом, из содержания указанных положений в их взаимосвязи следует, что обращение взыскания на заложенную квартиру возможно как в случае, когда такая квартира заложена по договору об ипотеке (независимо от того на какие цели предоставлен заем (кредит)), так и по ипотеке в силу закона; наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной); обращение взыскания на заложенное имущество само по себе не прекращает лишь заключенных до или после возникновения ипотеки договоров найма или аренды жилого помещения.

Распространяя на обеспеченные договорной и законной ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, указанные законоположения направлены на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации положений, закрепленных статьями 17 (часть 3), 35 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, каждый вправе иметь имущество в собственности и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод в случае неисполнения обязательств.

Иное означало бы непропорциональную защиту прав и законных интересов должника (ответчика) в нарушение других, равноценных по своему значению прав кредитора (взыскателя).

Это судами первой и кассационной инстанций учтено не было.

Допущенные судами первой и кассационной инстанций и названные выше нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истца, в связи с чем судебные постановления подлежат отмене в части с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить требование об обращении взыскания на заложенное имущество в соответствии с законом, имея в виду, что по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности (пункт 3 статьи 54 Закона об ипотеке).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 27 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 21 июня 2011 г. в части отказа в удовлетворении исковых требований ООО «АТТА Ипотека» об обращении взыскания на заложенное имущество отменить. Дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи