



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 24-КГ16-20

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 декабря 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску АКБ «Майкопбанк» (ЗАО), АКБ «Новация» (ОАО) к ООО «Имидж», Шимко И [REDACTED] И [REDACTED], Шимко Н [REDACTED] С [REDACTED] о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество, по встречному иску Шимко И [REDACTED] И [REDACTED] к АКБ «Майкопбанк» (ЗАО), АКБ «Новация» (ОАО) о признании договора поручительства недействительным

по кассационной жалобе ПАО АКБ «Новация» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 апреля 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., объяснения представителя ПАО АКБ «Новация» Гузей Н.Н., представителя АО «Майкопбанк» Туову Е.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы,

**установила:**

АКБ «Майкопбанк» (ЗАО) и АКБ «Новация» (ОАО) обратились в суд с исковым заявлением к ООО «Имидж», Шимко И.И., Шимко Н.С. о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на

заложенное имущество, сославшись на неисполнение ООО «Имидж» обязательств по договору о кредитной линии № [REDACTED] от 22 июня 2011 г. на приобретение земельного участка, заключенному с АКБ «Майкопбанк» и АКБ «Новация», обязательства по которому были обеспечены поручительством Шимко И.И., залогом приобретаемого земельного участка и залогом нежилых помещений, принадлежащих Шимко Н.С., возникшим на основании договора ипотеки № [REDACTED] от 22 июня 2011 г.

Ответчик Шимко И.И. обратился в суд со встречным иском к АКБ «Майкопбанк», АКБ «Новация» о признании недействительным договора поручительства от 22 июня 2011 г., заключенного между ним и АКБ «Майкопбанк» и АКБ «Новация», указав на то, что при заключении указанного договора со стороны банков-кредиторов было допущено злоупотребление правом, а именно имело место недобросовестное поведение, направленное на возложение необоснованного бремени ответственности на поручителя, который в момент заключения договора находился в тяжелом финансовом положении.

Решением Майкопского городского суда Республики Адыгея от 23 сентября 2015 г. первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречного иска Шимко И.И. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 апреля 2016 г. решение суда первой инстанции в части обращения взыскания на нежилые помещения по адресу: г. Краснодар, ул. Рашилевская, д. 10, № 142 отменено, в отмененной части постановлено новое решение, которым в удовлетворении данной части исковых требований отказано. В остальной части решение районного суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ПАО АКБ «Новация» ставится вопрос об отмене определения суда апелляционной инстанции, как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В. от 28 сентября 2016 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

При рассмотрении данного дела такого характера нарушения были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что 22 июня 2011 г. между банками АКБ «Майкопбанк», АКБ «Новация» с одной стороны и ООО «Имидж» с другой был заключен договор кредитной линии № [REDACTED] согласно, которому банки открыли ООО «Имидж» кредитную линию с лимитом выдачи 35 000 000 руб. на приобретение земельного участка – эксплуатации ж/д тупика и подъездного железнодорожного пути, расположенных по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, х. Новый сад на срок до 21 июня 2012 г. с уплатой процентов за пользование кредитом в размере 15 % годовых.

Общая сумма выдачи кредитной линии состояла из сумм долей участия банков: АКБ «Майкопбанк» имеет долю в размере 20/35, что составляет 20 000 000 руб., АКБ «Новация» имеет долю в размере 15/35 что составляет 15 000 000 руб.

Обязательства банков по перечислению денежных средств были своевременно и надлежащим образом исполнены.

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Имидж» было предоставлено поручительство физического лица Шимко И.И. (договор поручительства № [REDACTED] от 22 июня 2011 г.). Также кредитные обязательства были обеспечены залогом приобретаемого земельного участка, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, х. Новый сад, б/н.

Кроме того, кредитные обязательства ООО «Имидж» были обеспечены договором ипотеки № [REDACTED] от 22 июня 2011 г., по которому в залоге у банков находится недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности Шимко Н.С., в виде нежилых помещений, расположенное по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Рашпилевская, д. 142а, залоговой стоимостью 8 000 000 руб.

При этом данный договор ипотеки изначально был заключен между истцами по первоначальному иску и Долговым Л.А., являющимся на тот момент собственником этих нежилых помещений.

Впоследствии в договор ипотеки были внесены изменения дополнительным соглашением от 16 августа 2012 г.: залогодатель Долгов Л.А. заменен на Шимко Н.С. в связи с заключением между ними договора купли-продажи заложенного недвижимого имущества от 10 июня 2012 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении исковых требований АКБ «Майкопбанк» (ЗАО) и АКБ «Новация» (ОАО), поскольку установил факт неисполнения ООО «Имидж» кредитных обязательств перед истцами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея пришла к выводу об отмене решения суда первой инстанции в части обращения взыскания на нежилые помещения, находящиеся в залоге у истцов

на основании договора ипотеки № 3/057 от 22 июня 2011 г. с учетом дополнительного соглашения к нему от 16 августа 2012 г., и отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований в этой части.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что договор ипотеки не содержит существенных условий о порядке и сроках погашения суммы кредита, уплаты процентов за пользование кредитом, при том, что залогодателем по договору ипотеки и заемщиком по основному обязательству являются различные лица (Шимко Н.С. и ООО «Имидж»). Данное обстоятельство, по мнению суда, свидетельствует о незаключенности договора ипотеки, так как залогодатель не был ознакомлен с условиями договора о предоставлении кредитной линии 22 июня 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы суда апелляционной инстанции противоречащими требованиям закона.

Согласно пункту 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Пунктом 1 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора (пункт 1 статьи 334.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьей 432 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В договоре залога в силу пункта 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации должны быть указаны предмет залога, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Условия, относящиеся к основному обязательству, считаются согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство.

Правоотношения, возникающие из договора залога недвижимого имущества, регламентированы Федеральным законом от 16 июля 1998 г.

№ 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии в пункте 1 статьи 1 которого по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Пунктом 1 статьи 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения (пункт 4 статьи 9 данного Федерального закона).

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры (пункт 5 статьи 9 этого же Федерального закона).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», существенными условиями договора о залоге являются предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, а также условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество (пункт 1 статьи 339). Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор о залоге не может считаться заключенным.

Указанное выше закрепленное в законе требование к условиям договора ипотеки о размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, направлено на защиту интересов залогодателя, который должен быть осведомлен о существенных условиях обязательства, исполнение которого он обеспечивает своим имуществом.

Однако данное правило не распространяется на случаи, когда залогодателем является должник в основном обязательстве, на что указал

Верховный Суд Российской Федерации и Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в разъяснениях, содержащихся в пункте 43 указанного выше постановления Пленумов, согласно которому в таком случае условия о существовании, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулиющему основное обязательство и содержащему соответствующие условия.

Из материалов дела видно, что кредитный договор от 22 июня 2011 г. был заключен ООО «Имидж» в лице [REDACTED] Долгова Л.А., который являлся залогодателем по договору ипотеки от 22 июня 2011 г. и согласно пункту 1.1 названного договора ипотеки, залогодатель был ознакомлен со всеми существенными условиями кредитного договора.

Однако суд апелляционной инстанции не дал оценки данным сведениям при разрешении вопроса о заключенности названного договора ипотеки.

Пунктом 1 статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае перехода права собственности на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу. Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем. Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем.

По смыслу приведенных правовых норм, при переходе права собственности на заложенное по договору ипотеки имущество от залогодателя к другому лицу залог сохраняет свою силу, и это лицо становится на место залогодателя, к нему переходят все права и обязанности залогодателя по договору ипотеки.

При этом замена залогодателя не может повлиять на заключенность договора ипотеки, при заключении которого было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора ипотеки в том числе о существовании, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Положения приведенных правовых норм не были учтены судом апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ПАО АКБ «Новация», в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 апреля 2016 г. в части отмены решения Майкопского городского суда Республики Адыгея от 23 сентября 2015 г. об обращении взыскания на нежилые помещения по адресу: г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 10, д. 142а, принадлежащие Шимко Н.С., и принятия по этим требованиям нового решения подлежит отмене, а дело в этой части – направлению на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 апреля 2016 г. в части отмены решения Майкопского городского суда Республики Адыгея от 23 сентября 2015 г. об обращении взыскания на нежилые помещения по адресу: г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 10, д. 142а, принадлежащие Шимко Н.С., и принятия по этим требованиям нового решения отменить, дело в этой части направить на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи