



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-23

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 марта 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Горшкова В.В.,  
Киселёва А.П., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Пендюрина Д. В. к Михайловой М. В.; об обращении взыскания на заложенное имущество по кассационной жалобе Пендюрина Д. В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 марта 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Пендюрина Д.В. – Петина Д.В., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, Михайлову М.В., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Пендюрин Д.В. обратился в суд с иском к Михайловой М.В. об обращении взыскания на заложенное имущество, сославшись на то, что он является залогодержателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]. Залог в виде ипотеки в силу закона

возник на основании договора купли-продажи спорного земельного участка от 24 ноября 2008 г. с рассрочкой платежа на 5 лет, покупателем по которому является ответчик.

Вступившим в законную силу решением Анапского городского суда от 3 февраля 2014 г. с Михайловой М.В. в пользу Пендюрина Д.В. взыскана задолженность по указанному выше договору купли-продажи в сумме 9 700 000 руб. и проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 155 604,17 руб. До настоящего времени Михайловой М.В. данные денежные суммы истцу не выплачены.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 28 ноября 2014 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 марта 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 марта 2016 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 21 февраля 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Михайловой М.В. поступили возражения на кассационную жалобу заявителя с просьбой об оставлении обжалуемых судебных постановлений без изменения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 24 ноября 2008 г. между Золотовым В.В. и Михайловой М.В. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] (район верхней дороги), стоимостью 9 700 000 руб. с рассрочкой платежа на 5 лет.

9 августа 2012 г. между Золотовым В.В. и Пендюриным Д.В. заключён договор уступки права (требования) по договору от 24 ноября 2008 г.

Вступившим в законную силу решением Анапского городского суда Краснодарского края от 3 февраля 2014 г. с Михайловой М.В. в пользу Пендюрина Д.В. в счёт оплаты по договору купли-продажи взыскана задолженность в размере 9 700 000 руб. и проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 155 604,17 руб. До настоящего времени решение суда не исполнено.

Согласно выписке из ЕГРП от 10 сентября 2014 г. спорный земельный участок обременён ипотекой в силу закона в пользу истца с 12 декабря 2008 г. сроком на 5 лет.

Михайлова М.В. на спорном земельном участке в 2010 году возвела капитальное трёхэтажное здание, право собственности на которое в установленном законом порядке за ней не зарегистрировано.

Согласно статье 348 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства взыскание может быть обращено на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался указанной нормой закона и исходил из того, что предусмотренных законом оснований для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, не установлено.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции сослался на то, что на спорном земельном участке находится объект недвижимости, в котором проживает ответчик с семьёй, включая малолетних детей. Доказательств наличия в собственности Михайловой М.В. иного жилья не представлено, а следовательно, не имеется оснований для обращения взыскания на спорный земельный участок, поскольку это неизбежно повлечёт обращение взыскания и на расположенный на нём объект недвижимости.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно пункту 3 статьи 489 этого же кодекса к договору о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа применяются правила, предусмотренные пунктами 2, 4 и 5 статьи 488 данного кодекса.

В силу пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в

кредит, признаётся находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Таким образом, при заключении договора купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа возникает ипотека в силу закона, если иное не предусмотрено договором.

Пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путём передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счёт этого имущества названных в статьях 3 и 4 данного 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 (пункт 1 статьи 50).

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 (статья 2).

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 земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 данного федерального закона (пункт 1 статьи 5).

Ипотека может быть установлена на указанное имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности. Не допускается ипотека имущества, на которое в соответствии с Федеральным законом не может быть обращено взыскание (пункты 1 и 2 статьи 6).

Исходя из системного толкования указанных положений по договору об ипотеке может быть заложено имущество, в том числе земельные участки, принадлежащее на праве собственности залогодателю, на которое в соответствии с законодательством может быть обращено взыскание.

В соответствии с пунктом 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 такого имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание; земельные участки, на которых расположены указанные объекты, за исключением такого имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Названные положения допускают обращение взыскания на земельные участки, в том числе на которых расположено жилое помещение, являющееся единственным для проживания для залогодателя и членов его семьи, если такой земельный участок является предметом ипотеки в силу закона или договора.

Как установлено судом, право собственности на объект недвижимости, расположенный на спорном земельном участке, за Михайловой М.В. не зарегистрировано. Обременение в виде ипотеки на указанный земельный участок возникло в силу закона, поскольку договор купли-продажи земельного участка заключён с рассрочкой платежа на 5 лет.

При таких обстоятельствах в соответствии с положениями приведённых правовых норм наличие на этом земельном участке названного выше объекта капитального строительства не препятствует обращению взыскания на спорный земельный участок, что неправомерно не было учтено судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела.

Также не учтено судом апелляционной инстанции и то, что согласно пункту 4 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие, а также аналогичное положение, предусмотренное в части 1 статьи 64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судом апелляционной инстанции были допущены существенные нарушения норм права, которые являются непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от

1 марта 2016 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Доводы сторон об обстоятельствах, имевших место после вынесения обжалуемого апелляционного определения, подлежат обсуждению при новом рассмотрении дела, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 марта 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

