



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 38-В09-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 февраля 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации к Терещенко Г. [] О. [] об обращении взыскания на заложенное имущество по надзорной жалобе Терещенко Г. [] О. [] на решение Киреевского районного суда Тульской области от 3 апреля 2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 4 июня 2009г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения представителя Терещенко Г.О. Старостина В.Г., поддержавшего доводы надзорной жалобы, представителя Сберегательного банка Российской Федерации (Тульское отделение № []) Иванчикова А.В., полагавшего судебные постановления оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

между Терещенко Г.О. и Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации 24 сентября 2007 г. был заключен кредитный договор № [] сроком до 24 сентября 2037 г.

По условиям данного договора кредитор обязуется предоставить заемщику ипотечный кредит в сумме [] рублей под [] % годовых на приобретение земельного участка, а заемщик обязуется возратить кредитору полученный кредит и уплатить проценты за его пользование.

Согласно пункта 2.1 вышеназванного договора в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по договору заемщик предоставляет (обеспечивает предоставление) кредитору поручительство Коробова С.А. и Терещенко Е.Н., залог недвижимости: земельный участок.

22 октября 2007 г. между Коробовым С.А., действующим от имени Ишакова В.А., и Терещенко Г.О. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв. метров, расположенного на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

В соответствии с пунктом 3 данного договора земельный участок продан за [REDACTED] рублей, из которых деньги в сумме [REDACTED] рублей Коробов С.А. получил от Терещенко Г.О. из личных средств, а деньги в сумме [REDACTED] рублей получены им за счет кредитных средств, представленных Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации.

Решением Центрального районного суда г.Тулы от 22 января 2009 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 26 февраля 2009 г., удовлетворены исковые требования Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации о взыскании с Терещенко Г.О., Терещенко Е.Н., Коробова С.А. долга по кредитному договору № [REDACTED] от 24 сентября 2007 г. в размере [REDACTED]

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации обратился в суд с иском к Терещенко Г.О. об обращении взыскания на заложенное имущество, указывая, что Терещенко Г.О. принятые на себя обязательства по погашению кредита перед банком надлежащим образом не исполняет, допустив просрочку платежа 10 ноября 2008г. Просил обратить взыскание на заложенное имущество — вышеуказанный земельный участок, установив начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере [REDACTED] рублей, взыскать расходы по оплате госпошлины в размере [REDACTED] рублей.

Впоследствии представитель истца уточнил исковые требования, указав, что поскольку ответчик оплатил в счет погашения задолженности [REDACTED] рублей, то в целях погашения долга по кредитному договору в сумме [REDACTED] рубль [REDACTED] копейка просил обратить взыскание на заложенное имущество - земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью [REDACTED] кв.метров, установив начальную продажную цену заложенного имущества равную ликвидационной в размере [REDACTED] рублей, а также взыскать с Терещенко Г.О. расходы по оплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей и расходы по оценке земельного участка в сумме [REDACTED] рублей.

Решением Киреевского районного суда Тульской области от 3 апреля 2009г. исковые требования Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации удовлетворены. Обращено взыскание на предмет залога: земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв. метров,

расположенный примерно в 400 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом № [REDACTED], расположенного за пределами участка, адрес ориентира: [REDACTED]

[REDACTED], установлена начальная продажная цена заложенного имущества равная [REDACTED] рублей.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 4 июня 2009 г. решение Киреевского районного суда Тульской области от 3 апреля 2009 г. оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 сентября 2009 г. отказано в передаче надзорной жалобы Терещенко Г.О. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе Терещенко Г.О. ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений.

29 октября 2009г. заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаев В.И. истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 23 декабря 2009г. отменил определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 сентября 2009 г. и передал надзорную жалобу заявителя с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований для отмены судебных постановлений не находит.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) 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.

Между тем таких нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судами первой и кассационной инстанций допущено не было.

Как видно из материалов дела, разрешая спор об обращении взыскания на заложенное имущество, суд исходил из того, что Терещенко Г.О. ненадлежащим образом исполнял обязательства по возврату суммы выданного кредита и оплате начисленных за пользование кредитом процентов, в связи с чем правомерно удовлетворил исковые требования истца и обратил взыскание на заложенное имущество, а именно на земельный участок, принадлежащий ответчику.

Согласно п. 3 ст. 350 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) начальная продажная цена заложенного имущества, с

которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке.

Пунктом 1 ст. 350 ГК РФ в редакции, действовавшей на момент рассмотрения дела, установлено, что реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Подпунктом 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также определено, что начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется в случае спора – судом.

Определяя начальную продажную цену заложенного имущества, суд руководствовался отчетом № [] об оценке ликвидационной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 20 февраля 2009г., проведенным экспертом ООО «Р.О.С. Эксперт» Ореховой Л.В., и пришёл к правильному выводу о возможности установления начальной продажной цены при реализации заложенного имущества в размере [] рублей.

Выводы суда соответствуют указанным требованиям закона, а также положениям ст.ст. 50, 64.1 Федерального закона от 16 июля 1998г. за № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ст. 350 ГК РФ.

Ссылка в надзорной жалобе на ст. 85 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» согласно которой оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации несостоятельна, поскольку в данном случае обращение взыскания на залог произведено в судебном порядке, в связи с чем начальная продажная цена в соответствии с указанными выше положениями закона определяется судом.

Суд, руководствуясь ст. 67 ГПК РФ, всесторонне и полно оценил представленные ему сторонами доказательства, в том числе показания экспертов Ореховой Л.В., Галяндичева В.А., результаты оценки доказательств суд отразил в решении, в котором привел мотивы, по которым одни доказательства принял в качестве средств обоснования своих выводов, другие доказательства отверг, а также основания, по которым одним доказательствам отдал предпочтение перед другими.

Таким образом, возникший между сторонами спор разрешен с учетом установленных судом фактических обстоятельств дела, с соблюдением требований закона.

Рассматривая дело, суд дал оценку доводам заявителя о том, что начальная продажная цена заложенного имущества существенно занижена и, руководствуясь ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ст.ст. 89-93 Федерального закона от 02 октября 2007г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», пришел к правильному выводу о том, что при определении стоимости объекта залога определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть

отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

С вышеназванными выводами суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции.

В связи с этим нельзя согласиться с утверждением в надзорной жалобе о том, что вопрос об определении рыночной стоимости заложенного имущества по состоянию на дату принятия судом решения последним не исследовался.

Довод заявителя о том, что в силу пункта 2 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 54 Федерального закона от 16 июля 1998г. N 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 50 Закона не может являться основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений, поскольку из материалов дела видно, что на момент рассмотрения спора об обращении взыскания на заложенное имущество, задолженность по кредитному договору взыскана с Терещенко Г.О., Терещенко Е.Н. и Коробова С.А. и сумма этого долга () определена решением Центрального районного суда г. Тулы от 22 января 2009г.

Доводы надзорной жалобы заявителя сводятся к переоценке доказательств, тогда как право переоценки доказательств суду надзорной инстанции ГПК РФ не предоставлено.

Поскольку предусмотренных ст.387 ГПК РФ существенных нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судом допущено не было, Судебная коллегия оснований для удовлетворения надзорной жалобы заявителя не находит.

Соглашаясь с вынесенными по данному делу судебными постановлениями, Судебная коллегия учитывает также следующее.

Европейский суд по правам человека по делу «Рябых против Российской Федерации» от 24 июля 2003г. указал, что право на судебное разбирательство, гарантированное пунктом 1 статьи 6 Конвенции, должно толковаться в свете преамбулы к Конвенции, в которой, в соответствующей ее части, верховенство права признается частью общего наследия Договаривающихся государств. Одним из основополагающих аспектов верховенства права является принцип правовой определенности.

Принцип правовой определенности предусматривает, что суд не вправе пересматривать вступившее в законную силу постановление только в целях проведения повторного слушания и получения нового судебного постановления. Иная точка зрения суда надзорной инстанции на то, как должно было быть разрешено дело, не может являться поводом для отмены или изменения судебного постановления нижестоящего суда (п. 6

Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 февраля 2008г. № 2 « О применении норм гражданского процессуального законодательства в суде надзорной инстанции в связи с принятием и введением в действие Федерального закона от 04 декабря 2007г. № 330-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации»).

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Киреевского районного суда Тульской области от 3 апреля 2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 4 июня 2009г. оставить без изменения надзорную жалобу Терещенко Г [] О [] о пересмотре дела в порядке надзора без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

