



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-В11-31

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 мая 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Пчелинцевой Л.М. и Харланова А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 24 мая 2011 г. гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Хоум Кредит энд Финанс Банк» к Чуриловой О.Е. о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество

по надзорной жалобе Чуриловой О.Е. на решение Савеловского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 апреля 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения Чуриловой О.Е., поддержавшей доводы надзорной жалобы, объяснения представителя ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк» Бодартиновой О.В., полагавшей надзорную жалобу необоснованной,

изучив материалы дела, переданного с надзорной жалобой Чуриловой О.Е. для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 30 марта 2011 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Хоум Кредит энд Финанс Банк» обратилось в суд с иском к Чуриловой О.Е. о взыскании задолженности по кредитному договору от 31 августа 2007 г. и обращении взыскания на

заложенное имущество. Исковые требования мотивировало тем, что ответчица не исполняет надлежащим образом свои обязательства по кредитному договору, вследствие чего образовалась задолженность по погашению кредита и процентам за пользование кредитом. Уточнив исковые требования, истец просил взыскать с ответчика задолженность по кредитному договору по основному долгу в размере [REDACTED] долларов США и оплату страховой премии в размере [REDACTED] руб., обратить взыскание на заложенное имущество - квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Решением Савеловского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2009 г. исковые требования ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк» удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 апреля 2010 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Чурилова О.Е. ставит вопрос об отмене названных судебных постановлений, как незаконных, и вынесении по делу нового решения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2011 г. отказано в передаче надзорной жалобы Чуриловой О.Е. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 30 марта 2011 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2011 г. отменено, надзорная жалоба Чуриловой О.Е. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов надзорной жалобы и возражений на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены судебных постановлений в порядке надзора.

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 (ст. 387 ГПК РФ).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что в настоящем деле такого характера существенное нарушение норм материального права было допущено судами первой и кассационной инстанций.

При рассмотрении дела в надзорном порядке суд надзорной инстанции проверяет правильность применения и толкования норм материального и

процессуального права судами, рассматривавшими дело, в пределах доводов надзорной жалобы или представления прокурора. В интересах законности суд надзорной инстанции вправе выйти за пределы доводов надзорной жалобы или представления прокурора (ч.1.1 ст. 390 ГПК РФ).

Под интересами законности, как следует из смысла ст. 2 ГПК Российской Федерации, которые дают суду надзорной инстанции, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы надзорной жалобы, следует, в частности, понимать необходимость обеспечить правильное рассмотрение дела.

В интересах законности Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым при рассмотрении надзорной жалобы Чуриловой О.Е. выйти за пределы её доводов и указать на допущенное судами первой и кассационной инстанции существенное нарушение норм материального права, не названное заявителем в надзорной жалобе.

Как установлено судом, 31 августа 2007 г. между ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк» (далее - банк) и Чуриловой О.Е. был заключён кредитный договор, в соответствии с которым истец предоставил ответчице кредит в размере [REDACTED] долларов США сроком на 182 календарных месяца начиная с даты предоставления кредита на условиях возврата кредита и уплаты 13,5% годовых, начисленных на кредит. 06 сентября 2007 г. истец исполнил все свои обязательства по выдаче кредита надлежащим образом, предоставив кредит путем перечисления денежных средств в сумме [REDACTED] долларов США на счёт Чуриловой О.Е.

В обеспечение исполнения заемщиком обязательств по кредитному договору от 31 августа 2007 г. между банком и заемщиком заключён договор ипотеки, по которому заемщик предоставил в залог имущество - квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]. Договор ипотеки зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 06 сентября 2007 г. Права банка как залогодержателя по договору ипотеки удостоверены закладной от 31 августа 2007 г. Кроме того, во исполнение обязательств, предусмотренных кредитным договором, 29 августа 2007 г. между Чуриловой О.Е. и ООО «СК «ОРАНТА» заключён договор комплексного ипотечного страхования, по условиям которого заёмщик Чурилова О.Е. обязана оплачивать страховую премию в сроки и размере, предусмотренном п. 5.3.3 и разделом 6 данного договора.

В связи с тем, что принятые на себя обязательства по осуществлению ежемесячных платежей по кредитному договору Чуриловой О.Е. с 15 декабря 2007 г. не исполнялись, её задолженность по кредитному договору составила [REDACTED] долларов США. Указанная сумма на момент рассмотрения дела судом ответчиком не погашена.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования банка, суд первой инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, исходил из вывода о ненадлежащем исполнении заемщиком Чуриловой О.Е. обязательств, взятых на себя по кредитному договору от 31 августа 2007 г., а также её отказа

как залогодателя в добровольном порядке передать заложенное имущество залогодержателю (банку) для его внесудебной реализации с торгов. При этом, обращая взыскание на заложенное Чуриловой О.Е. имущество (квартиру) для удовлетворения за счет стоимости этого имущества требований банка, суд определил начальную продажную цену заложенного имущества, исходя из его цены, указанной в договоре ипотеки, на день подписания договора ипотеки ( [ ] доллар США или [ ] руб. [ ] коп по курсу Банка России). Оснований для определения иной начальной продажной цены заложенного имущества, по мнению суда, не имелось.

Однако с приведенными выводами суда согласиться нельзя, поскольку они сделаны с нарушением подлежащих применению к спорным отношениям сторон норм материального права.

Так, согласно п. 1 ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

По смыслу приведенной нормы, обращение взыскания на предмет залога возможно лишь при наличии оснований для ответственности должника по основному обязательству, то есть в данном случае по кредитному договору. Аналогичное положение содержится в п. 3 ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором указано, что по требованиям, вызванным неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, взыскание на заложенное имущество не может быть обращено, если в соответствии с условиями этого обязательства и применимыми к нему федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации (п. 3 и 4 ст. 3 ГК РФ) должник освобождается от ответственности за такое неисполнение или ненадлежащее исполнение.

В соответствии с п. 2 ст. 348 ГК РФ обращение взыскания не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия: 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера оценки предмета залога по договору о залоге; 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более

чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна (п. 3 ст. 348 ГК РФ).

Таким образом, пп. 2 и 3 ст. 348 ГК РФ, не отменяя закреплённого в п. 1 этой же статьи ГК РФ общего принципа обращения взыскания на предмет залога только при наступлении ответственности должника за нарушение основного обязательства, содержат уточняющие правила, позволяющие определить степень нарушения основного обязательства, необходимую для предъявления требований залогодержателя.

Поскольку залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства, а целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу (в том числе к залогодержателю), обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении.

Основания ответственности за нарушение обязательства установлены ст. 401 ГК РФ. По общему правилу, в соответствии с п. 1 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Ответственность без вины наступает лишь у лиц, не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Из приведенных правовых норм следует, что для обращения взыскания на предмет залога необходимым условием является ответственность должника за допущенное существенное нарушение основного обязательства. Если обязательство не связано с осуществлением должником предпринимательской деятельности, то отсутствие вины должника в нарушении обязательства влечет невозможность обращения взыскания на заложенное имущество. Иное должно быть прямо предусмотрено законом или договором.

В заключенном между сторонами кредитном договоре от 31 августа 2007 г. нет указания на то, что кредит используется заемщиком Чуриловой О.Е. в целях осуществления предпринимательской деятельности.

В силу ч. 2 ст. 56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По данному делу суд, исходя из заявленных истцом требований, при определении обстоятельств, имеющих значение для его правильного разрешения, вышеприведенные нормы права, подлежащие применению к отношениям сторон, не учел, и, соответственно, в предмет доказывания не вошли выяснение вопроса о существенности допущенного должником Чуриловой О.Е. нарушения обеспеченного залогом основного обязательства (кредитного договора), а также установление основания для обращения

взыскания на заложенное имущество, что связано с определением наличия или отсутствия вины ответчика в нарушении кредитного договора.

Именно от выяснения данных обстоятельств зависит правильное разрешение иска ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк» к Чуриловой О.Е. о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество.

Однако суд в нарушение закона названные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, в качестве таковых не определил и разрешил спор по существу без их установления.

Кроме того, обращая взыскание на заложенное Чуриловой О.Е. имущество (квартиру) для удовлетворения за счет стоимости этого имущества требований банка и определяя начальную продажную цену заложенного имущества, суд исходил из согласованной сторонами при заключении договора ипотеки стоимости заложенного имущества и пришел к выводу о возможности установления начальной продажной цены имущества при его реализации в размере [REDACTED] доллара США, что по курсу Банка России на дату подписания договора составляло [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Между тем вывод суда в отношении начальной продажной цены заложенного имущества нельзя признать правильным, поскольку он основан на неправильном толковании норм материального права.

Реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со ст. 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом (п. 1 ст. 350 ГК РФ).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным Федеральным законом.

Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество, определены ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В частности, в соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 54 указанного Закона, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - самим судом.

Из материалов усматривается, что начальная продажная стоимость квартиры, установленная судом, определена исходя из её стоимости, указанной в заключённом между Чуриловой О.Е. и ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк» 31 августа 2007 г. договоре ипотеки, и не соответствует её действительной цене (рыночной стоимости) на момент обращения на неё взыскания судом, как

утверждает заявитель надзорной жалобы. Впоследствии это обстоятельство может привести к нарушению прав должника в ходе осуществления исполнительного производства. Суд при обращении взыскания на предмет залога и определении начальной продажной цены заложенного имущества, исходя из цены, согласованной сторонами в договоре ипотеки квартиры от 31 августа 2007 г., не учёл значительный промежуток времени с момента заключения договора ипотеки до момента обращения на него взыскания, а также положения п. 4 ч. 2 ст. 54 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

С учётом изложенного решение суда первой инстанции и определение суда кассационной инстанции нельзя признать законными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ответчика, что согласно ст. 387 ГПК РФ является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с законом.

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

**определила:**

решение Савеловского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 13 апреля 2010 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

