



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-В11-38

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 мая 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Харланова А.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании 31 мая 2011 г. гражданское дело по иску Акционерного коммерческого инновационного банка «Образование» (ЗАО) к Лилову С. Г. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество

по надзорной жалобе Лилова С. Г. на решение Головинского районного суда г. Москвы от 05 апреля 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 июня 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения представителя Лилова С.Г. – Коноховой Н.И., поддержавшей доводы надзорной жалобы и полагавшей решение суда подлежащим изменению, объяснения представителей Акционерного коммерческого инновационного банка «Образование» (ЗАО) Костенко В.А. и Жука С.Ю., полагавших судебные постановления не подлежащими изменению, а надзорную жалобу удовлетворению,

изучив материалы дела, переданного с надзорной жалобой Лилова С.Г. для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 12 апреля 2011 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Акционерный коммерческий инновационный банк «Образование» (ЗАО) (далее - банк «Образование») обратился в суд с иском к Лилову С.Г. о взыскании задолженности по кредитному договору от 25 мая 2007 г. в размере [] руб. [] коп., взыскании задолженности по кредитному договору от 10 мая 2007 г. в размере [] руб. [] коп., и обращении взыскания на заложенное имущество – квартиру, находящуюся по адресу: [], путем продажи с публичных торгов с объявлением её начальной продажной цены в размере [] руб. [] коп. В обоснование своих требований истец указал на то, что в нарушение условий кредитных договоров по истечении срока возврата кредитов ответчик не возвратил сумму долга и проценты за пользование кредитами.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 05 апреля 2010 г. исковые требования банка «Образование» удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 июня 2010 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 09 декабря 2010 г. отказано в передаче надзорной жалобы Лилова С.Г. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В надзорной жалобе Лиллов С.Г. выражает несогласие с вынесенными по делу судебными постановлениями в части установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере [] руб. [] коп., считает их в этой части незаконными.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 12 апреля 2011 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 09 декабря 2010 г. отменено, надзорная жалоба Лилова С.Г. 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 для этого имеются предусмотренные законом основания.

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 в части установления начальной продажной цены заложенного имущества было допущено судами первой и кассационной инстанций.

Как установлено судом, 10 мая 2007 г. между Лиловым С.Г. и банком «Образование» заключён кредитный договор № [REDACTED], в соответствии с которым банк предоставил заемщику Лилкову С.Г. кредит в виде кредитной линии с лимитом выдачи в размере [REDACTED] руб. сроком до 08 ноября 2007 г. (включительно) на условиях возврата кредита и уплаты 17 % годовых, начисленных на кредит. Банк исполнил свои обязательства по выдаче кредита надлежащим образом. В дальнейшем срок действия кредитного договора дополнительными соглашениями сторон неоднократно продлевался. Дополнительным соглашением к кредитному договору от 30 сентября 2009 г. срок возврата кредита был установлен до 21 декабря 2009 г.

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору от 10 мая 2007 г. между банком «Образование» и заемщиком Лилковым С.Г. заключён договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 20 мая 2008 г. № [REDACTED], по которому заемщик передал в залог залогодержателю (банку) принадлежащее заемщику на праве собственности имущество – двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

25 мая 2007 г. между Лилковым С.Г. и банком «Образование» заключён кредитный договор № [REDACTED], в соответствии с которым банк предоставил заемщику Лилкову С.Г. кредит в размере [REDACTED] руб. сроком до 08 ноября 2007 г. на условиях возврата кредита и уплаты 17 % годовых, начисленных на кредит. Банк исполнил свои обязательства по выдаче кредита надлежащим образом. В дальнейшем срок действия договора неоднократно продлевался. Дополнительным соглашением к кредитному договору от 08 ноября 2007 г. срок возврата кредита был установлен до 07 апреля 2008 г. (включительно).

В связи с тем, что принятые на себя обязательства по указанным кредитным договорам заемщиком Лилковым С.Г. надлежащим образом не исполнялись, его задолженность по кредитному договору от 10 мая 2007 г. составила [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., по кредитному договору от 25 мая 2007 г. – [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. Названные суммы Лилковым С.Г. не погашены.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования банка «Образование», суд первой инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, исходил из вывода о ненадлежащем исполнении заемщиком Лилковым С.Г. обязательств, взятых на себя по кредитным договорам от 10 мая 2007 г. и от 25 мая 2007 г., а также из отказа Лилова С.Г. как залогодателя в добровольном порядке передать заложенное имущество залогодержателю (банку) для внесудебной реализации имущества с торгов. При этом, обращая взыскание на заложенное Лилковым С.Г. имущество (квартиру), для удовлетворения за счет стоимости этого имущества требований банка суд определил начальную

продажную цену заложенного имущества для реализации с публичных торгов, исходя из его цены, указанной в договоре ипотеки на день подписания 20 мая 2008 г. договора ипотеки в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Наличие оснований для определения иной начальной продажной цены заложенного имущества судом не выяснялось.

Между тем с таким подходом суда к определению начальной продажной цены заложенного имущества согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном применении 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.

В настоящем деле приведенные нормы закона судом к отношениям сторон не были применены.

Начальная продажная цена заложенного имущества (квартиры) для его продажи с публичных торгов, установленная судом, определена им исходя из цены имущества, указанной в заключённом между заемщиком Лиловым С.Г. и банком «Образование» договоре ипотеки от 20 мая 2008 г., и не соответствует, по утверждению заявителя надзорной жалобы, действительной цене (рыночной стоимости) имущества на момент обращения на него взыскания судом, поскольку является заниженной. Заниженная оценка предмета залога существенно нарушает права собственника имущества, и 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 (квартиры), исходя из цены, согласованной сторонами в договоре ипотеки от 20 мая 2008 г, не учёл значительный промежуток времени с даты заключения договора ипотеки до момента обращения взыскания на заложенное имущество, а также положения п. 4 ч. 2 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обязывающие суд в случае спора между залогодателем и залогодержателем в отношении начальной

продажной цены заложенного имущества при его реализации определить эту цену самому.

О наличии такого спора свидетельствует протокол судебного заседания от 05 апреля 2010 г., из которого следует, что представитель ответчика, признавая предъявленные банком исковые требования в части взыскания денежных сумм по кредитным договорам, возражал против обращения взыскания на заложенное имущество. Однако данным возражениям суд правовой оценки не дал, и в связи с ними вопрос о необходимости определения начальной продажной цены заложенного имущества по состоянию на момент вынесения решения судом на обсуждение сторон не был поставлен, что привело к неправильному разрешению исковых требований банка в части установления начальной продажной цены заложенного имущества исходя из условий договора ипотеки в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. (л.д. 82).

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции и определение суда кассационной инстанции, оставившее его без изменения, в части установления начальной продажной цены заложенного имущества (квартиры) для его продажи с публичных торгов в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. нельзя признать законными. Они приняты с существенным нарушением норм материального права, повлиявшим на исход дела, без его устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ответчика Лилова С.Г., что в силу ст. 387 ГПК РФ является основанием для их отмены в этой части. В остальной части судебные постановления надлежит оставить без изменения.

При новом рассмотрении дела в отмененной части суду необходимо учесть изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Головинского районного суда г. Москвы от 05 апреля 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 июня 2010 г. отменить в части установления начальной продажной цены заложенного имущества (квартиры) для продажи с публичных торгов в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. и направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части обжалуемые судебные постановления оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]