



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 24-КГ12-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 декабря 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО КИТ Финанс Капитал к Туркаву А [ ] М [ ], Туркав Ф [ ] Ч [ ] и Туркав (Гузииковой) А [ ] А [ ] о досрочном взыскании задолженности по кредитному договору, процентов и пеней, об обращении взыскания на заложенное имущество, а также по встречному исковому заявлению Туркава А [ ] М [ ], Туркав Ф [ ] Ч [ ] и Туркав (Гузииковой) А [ ] А [ ] к ООО КИТ Финанс Капитал о признании недействительным кредитного договора под залог жилого дома с земельным участком, по кассационной жалобе Ивановой Ю.Н., представителя ООО КИТ Финанс Капитал, на решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя ООО КИТ Финанс Капитал Дмитриева С.И., поддержавшего доводы жалобы,, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ООО КИТ Финанс Капитал обратилось в суд с названным иском к Туркаву А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав (Гузииковой) А.А., указав, что согласно кредитному договору № [ ], заключенному 14 августа 2007 г. между ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс и ответчиками, последним был предоставлен кредит в сумме [ ] руб. сроком на 120 месяцев для

финансирования личных потребностей заемщиков. Кредит был предоставлен под залог жилого дома общей площадью 242,20 м<sup>2</sup>, в том числе жилой площадью 127,70 м<sup>2</sup>, расположенного на земельном участке площадью 3 320 м<sup>2</sup> по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (договор об ипотеке дома с земельным участком от 14 августа 2007 г.).

Поскольку ответчиками систематически нарушались сроки внесения платежей по кредитному договору, 6 ноября 2009 г. им было направлено требование о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору, однако по истечении 30 календарных дней задолженность не была погашена.

16 декабря 2010 г. в соответствии с договором купли-продажи закладных, обеспечивающих исполнение кредитных обязательств, все права по кредитному договору перешли от ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс в пользу ООО КИТ Финанс Капитал.

Истец просил суд взыскать с ответчиков солидарно сумму задолженности по кредиту, начисленные проценты за пользование кредитом и пени, а также расходы по государственной пошлине; обратить взыскание на предмет ипотеки путем реализации с публичных торгов, определив начальную продажную цену одноэтажного жилого дома и земельного участка в размере [REDACTED] руб.

Туркав А.А., Туркав Ф.Ч., Туркав А.М. обратились со встречным иском к ООО КИТ Финанс Капитал о признании недействительными кредитного договора под залог жилого дома с земельным участком. В обоснование указывали, что являются работниками сельского хозяйства, дом и земельный участок, являющиеся предметом залога, их единственное пригодное для постоянного проживания жилище. Указывали, что членами их семьи являются трое малолетних детей, чьи права будут нарушены в случае обращения взыскания на имущество. Просили признать договор об ипотеке дома с земельным участком от 14 августа 2007 г. недействительным.

Решением Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. иск ООО КИТ Финанс Капитал удовлетворен частично. С Туркава А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав (Гузииковой) А.А. солидарно в пользу ООО КИТ Финанс Капитал взысканы по кредитному договору от 14 августа 2007 г. сумма основного долга [REDACTED] руб., расходы по оплате государственной пошлины [REDACTED] руб., а всего [REDACTED] [REDACTED] руб. В удовлетворении исковых требований об обращении взыскания на предмет ипотеки путем реализации с публичных торгов, а также взыскании пеней в сумме [REDACTED] руб. отказано.

В удовлетворении встречного иска Туркава А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав (Гузииковой) А.А. о признании недействительным договора об ипотеке дома с земельным участком от 14 августа 2007 г. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г. решение суда первой инстанции изменено в части отказа ООО КИТ Финанс Капитал в удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчиков суммы пеней, в этой части постановлено новое решение, которым с Туркава А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав А.А. в пользу ООО КИТ Финанс Капитал взыскана неустойка в размере [REDACTED] руб. В остальной части решение Тахтамукайского районного суда от 28 декабря 2011 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений в части отказа в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскания на заложенное имущество.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 октября 2012 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены в части состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм 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.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 14 августа 2007 г. между ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс (кредитором) с одной стороны и Туркавом А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав А.А. (заемщиками) с другой стороны заключен кредитный договор № [REDACTED], по условиям которого заемщики получили от банка кредит в размере [REDACTED] руб. под 14,5 % годовых сроком на 120 месяцев для целей финансирования личных потребностей (л.д. 12- 20).

14 августа 2007 г. между банком и Туркавом А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав А.А. был заключен договор об ипотеке дома с земельным участком, по условиям которого залогодатель Туркав А.М. в обеспечение обязательств, принятых им, а также Туркав Ф.Ч. и Туркав А.А. по кредитному договору, передал в залог одноэтажный жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу; [REDACTED] (л.д. 22-28).

Денежные средства в размере [ ] [ ] руб. были получены Туркавом А.М. путем зачисления денежных средств на счет заемщика (л.д. 21).

По условиям кредитного договора заемщик принял обязательство возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить начисленные проценты за весь фактический период пользования кредитом (п.п.4.1.1), при этом погашение кредита и уплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляется путем внесения ежемесячных платежей (п. 3.3).

Пунктом 4.4.1 кредитного договора предусмотрено, что кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в случаях: просрочки заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 календарных дней; при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Права первоначального залогодержателя по закладной ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс переданы ООО КИТ Финанс Капитал на основании договора купли-продажи закладных от 16 декабря 2010 г.

Установив, что ответчиками по первоначальному иску не были исполнены надлежащим образом обязательства по кредитному договору, а именно, что ими были допущены просрочки в исполнении взятых на себя обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, и не исполнено требование о досрочном погашении кредита, суд первой инстанции удовлетворил исковые требования ООО КИТ Финанс Капитал о взыскании с Туркава А.М., Туркав Ф.Ч., Туркав А.А. суммы просроченного основного долга по кредитному договору [ ] руб.

В удовлетворении встречных исковых требований о признании недействительным договора об ипотеке дома с земельным участком отказано, в том числе в связи с пропуском срока исковой давности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея, изменяя решение районного суда, пришла к выводу о необходимости частичного удовлетворения требования о взыскании в пользу истца по первоначальному иску суммы пеней за нарушение сроков возврата кредита, и, с учетом положений ст. 333 ГК Российской Федерации, определила взыскать с ответчиков солидарно неустойку в размере [ ] руб.

Отказывая ООО КИТ Финанс Капитал в удовлетворении исковых требований в части обращения взыскания на заложенное имущество, суд исходил из того, что предмет ипотеки (жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: [ ]),

\_\_\_\_\_ является единственным жилым помещением, пригодным для проживания ответчиков, иного жилого помещения для проживания они не имеют. Кроме того, кредит был предоставлен на личные нужды, а не для приобретения или улучшения находящегося в залоге или иного жилого помещения, в связи с чем на данный жилой дом не может быть обращено взыскание.

Между тем, Судебная коллегия находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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

Согласно п. 1 ст. 819 ГК Российской Федерации по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами (п. 2 ст. 811 ГК Российской Федерации).

Пунктом 1 ст. 334 ГК 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 путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

В соответствии с п. 1 ст. 50 Федерального закона 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего 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.

Статьей 2 названного закона предусмотрено, что 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.

При этом в статье 5 указано, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

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

Исходя из системного толкования указанных положений, по договору об ипотеке может быть заложено имущество, в том числе земельные участки и жилые дома, принадлежащие на праве собственности или на праве хозяйственного ведения залогодателю, на которое в соответствии с законодательством может быть обращено взыскание.

В соответствии с ч. 1 ст. 446 ГПК 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 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 указанного в настоящем абзаце 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 жилое помещение, являющееся единственным для залогодателя и членов его семьи, если такое жилое помещение является предметом ипотеки в силу договора или закона.

В соответствии с п. 1 ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

В данном случае ипотека возникла в силу договора от 14 августа 2007 г., заключенного ОАО Инвестиционный банк КИТ Финанс и Туркавом А.М. в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из кредитного договора от 14 августа 2007 г.

Таким образом, для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество суду надлежало установить обстоятельства, предусмотренные ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», либо иные основания, установленные законом и препятствующие обращению взыскания на принадлежащее ответчикам имущество, чего не было сделано.

Судебная коллегия также принимает во внимание, что обжалуемыми судебными постановлениями отказано как в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскания на заложенное имущество, так и встречного иска о признании недействительным кредитного договора под залог жилого дома с земельным участком, то есть, сделка не признана недействительной, однако в понуждении к её надлежащему исполнению отказано.

Допущенные судами первой и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г. нельзя признать законными в части отказа в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскании на заложенное имущество, они подлежат отмене, а дело – направлению в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 28 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 13 марта 2012 г. отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований ООО КИТ Финанс Капитал об обращении взыскания на заложенное имущество, передать дело в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

