



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ12-55

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 ноября 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Забгаевой Г.Э. к открытому акционерному обществу «Промсвязьбанк» (далее – ОАО «Промсвязьбанк»), Биндюку В.В., Бабаченко О.Т., Забгаеву В.Н., Дьяченко В.А. о признании сделки недействительной

по кассационной жалобе представителя ОАО «Промсвязьбанк» Мартыненко К.А. на постановление президиума Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя ОАО «Промсвязьбанк» Мартыненко К.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Забгаевой Г.Э. – Киселева В.Ю., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Забгаева Г.Э. обратилась в суд с иском к ОАО «Промсвязьбанк», Биндюку В.В., Бабаченко О.Т., Забгаеву В.Н., Дьяченко В.А. о признании сделки – договора залога недвижимого имущества (ипотеки) от 23 июня 2008 г., заключенного между Биндюком В.В., Бабаченко О.Т., Забгаевым

В.Н., Дьяченко В.А. и ОАО «Промсвязьбанк» недействительной, сославшись на то, что предметом данного договора являются здания литеры «А» и «В», а также 380/1000 долей земельного участка, расположенных по адресу: г. [REDACTED].

Реализация заложенных долей указанного земельного участка и, как следствие, его деление, делает невозможным использование земельного участка по назначению. В связи с чем залог долей земельного участка невозможен, поскольку такие доли не могут быть предметом ипотеки.

Поскольку ипотека здания невозможна без одновременной ипотеки, принадлежащего собственнику здания земельного участка, недействительность договора залога в части залога долей земельного участка влечет недействительность договора залога в целом.

Ответчик иск не признал, просил отказать в его удовлетворении.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 19 сентября 2011 г. исковые требования Забгаевой Г.Э. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2011 г. решение суда первой инстанции отменено. По делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Забгаевой Г.Э. отказано.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2012 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2011 г. отменено, решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 19 сентября 2011 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя ОАО «Промсвязьбанк» Мартыненко К.А. ставится вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2012 г. и оставлении в силе определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2011 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 октября 2012 г. кассационная жалоба представителя ОАО «Промсвязьбанк» Мартыненко К.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

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

Согласно статье 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.

Такого характера нарушения были допущены президиумом Краснодарского краевого суда при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что согласно договору залога недвижимого имущества (ипотеки) от 23 июня 2008 г., заключенному между Биндюком В.В., Бабаченко О.Т., Забгаевым В.Н., Дьяченко В.А. и ОАО «Промсвязьбанк», ответчики передали в залог ОАО «Промсвязьбанк» находящиеся в общей долевой собственности нежилые здания лит. «А», лит. «В» и 380/1000 долей земельного участка (по 95/1000 долей каждый), расположенных по адресу: г. [REDACTED], а ОАО «Промсвязьбанк», в свою очередь, предоставил ответчикам кредит в размере [REDACTED] руб., сроком до 22 июня 2009 г., по ставке 15% годовых.

Дополнительными соглашениями №1 от 9 февраля 2009г. и № 2 от 1 июня 2009 г. срок погашения кредита продлен до 10 декабря 2009 г., процентная ставка увеличена до 22% годовых.

Разрешая заявленные требования суд первой инстанции, с учетом положений статьи 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статей 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 23 августа 2008 г. в части залога долей земельного участка является недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку реализация заложенных долей земельного участка, и, как следствие его деление, сделает невозможным использование его по назначению.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда исходила из того, что выводы суда о доказанности истицей обоснованности своих требований, о наличии, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» оснований для удовлетворения иска основанными на неправильном толковании норм материального и процессуального права, поскольку предметом указанного договора залога является недвижимое имущество – нежилые здания, а доли земельного участка фактически являются принадлежностью главной вещи и следуют его судьбе.

Так же, судебной коллегией установлено, что оспариваемый договор залога (ипотеки) заключен 23 июня 2008 г., истица 22 мая 2008 г. дала нотариально удостоверенное согласие на заключение оспариваемого договора, в суд с иском обратилась 7 июля 2011 г., т.е. с пропуском срока исковой давности, установленного статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации. О применении срока исковой давности заявлено ОАО «Промсвязьбанк» до вынесения судом решения.

Отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда и оставляя в силе решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 19 сентября 2011 г., президиум Краснодарского краевого суда исходил из того, что вывод суда первой инстанции о недействительности (ничтожности) названного договора залога является правильным. Так же суд кассационной инстанции пришел к выводу, что срок исковой давности по заявленным требованиям не пропущен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами президиума Краснодарского краевого суда согласиться нельзя.

Пунктом 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что одним из основных принципов земельного законодательства является единство земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 и на земельные участки.

Пунктом 4 статьи 5 вышеуказанного Федерального закона предусмотрено, что часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм в их взаимосвязи, земельный участок, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения, не может быть самостоятельным предметом залога.

Между тем, как установлено судом, по договору залога недвижимого имущества (ипотеки) от 23 июня 2008 г. ответчики передали в залог ОАО «Промсвязьбанк» находящиеся в общей долевой собственности нежилые здания лит. «А», лит. «В» и 380/1000 долей земельного участка, расположенных по адресу: г. [REDACTED].

В силу статьи 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

По смыслу данной нормы права, если собственнику нежилого помещения в здании принадлежит доля в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием, то по договору об ипотеке нежилого помещения считаются одновременно заложены принадлежащие собственнику такого помещения доля в праве собственности на общее имущество здания и доля в праве собственности на земельный участок.

Следовательно, доля земельного участка, принадлежащая ответчикам, не является самостоятельным предметом ипотеки, так как она закладывалась одновременно с нежилыми помещениями, находящимися на данном земельном участке.

Таким образом, единым предметом договора залога в данном случае выступают нежилые здания и доля земельного участка.

В связи с этим правовые основания для признания договора залога недвижимого имущества (ипотеки) от 23 июня 2008 г. недействительной (ничтожной) сделкой отсутствуют.

В соответствии со статьей 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки (часть 1 статьи 181 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 341 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (пункты 1,2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Таким образом, договор залога недвижимости (ипотеки) вступает в силу и начинает свое действие с момента его государственной регистрации.

Следовательно, с этого момента начинается и исполнение договор залога недвижимости (ипотеки).

Как усматривается из материалов дела, оспариваемый договор от 23 июня 2008 г., прошел государственную регистрацию 26 июня 2008 г. (л.д. 18) следовательно, исполнение договора залога началось в тот же день.

Поэтому срок исковой давности на предъявление требований о признании договора залога недвижимого имущества (ипотеки) от 23 июня 2008 г. начал течь с 26 июня 2008 г.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

О применении последствий пропуска срока исковой давности было заявлено ОАО «Промсвязьбанк» до вынесения судебного постановления.

В связи с этим вывод судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда о начале исчисления срока исковой давности по заявленному требованию и его применению является правильным.

Отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам, президиум Краснодарского краевого суда указал на обоснованность вывода суда первой инстанции о том, что срок исковой давности на момент обращения Забгаевой Г.Э. в суд с настоящим иском не истек, поскольку в соответствии с требованиями статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации

Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года.

Однако как видно из решения Первомайского районного суда г. Краснодара от 19 сентября 2011 г. указанный президиумом вывод в решении суда первой инстанции отсутствует. Более того, судом первой инстанции вообще не разрешался вопрос о пропуске срока исковой давности, о чем ОАО «Промсвязьбанк» неоднократно заявлялось в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные президиумом Краснодарского краевого суда нарушения норм материального и процессуального права существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ОАО «Промсвязьбанк», в связи с чем постановление президиума Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2012 г. подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление президиума Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2012 г. отменить, оставить в силе определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2011 г.

Председательствующий

Судьи

