



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 24-КГ13-4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 августа 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Асташова С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску ООО «КИТ Финанс Капитал» к Емтыль Ф [ ] Р [ ], Емтылю Ю [ ] М [ ] об обращении взыскания на имущество, взыскании суммы долга, процентов и пеней, по встречному иску Емтыль Фа [ ] Р [ ], Емтыля Ю [ ] М [ ] к ООО «КИТ Финанс Капитал» о восстановлении срока исковой давности, признании недействительным договора об ипотеке дома с земельным участком, признании права собственности на 1/2 доли жилого дома и земельного участка за Емтыль Ф [ ] Р [ ] как супружеской доли и уменьшении доли собственности Емтыля Ю [ ] М [ ] до 1/2 доли

по кассационной жалобе представителя ООО «КИТ Финанс Капитал» Лазаревой Н.В. на решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 18 мая 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 17 августа 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя ООО «КИТ Финанс Капитал» Лазаревой Н.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ООО «КИТ Финанс Капитал» обратилось в суд с иском к Емтыль Ф.Р., Емтылю Ю.М. об обращении взыскания на имущество, взыскании суммы долга, процентов и пеней.

В обоснование иска указало, что 24 октября 2007 г. между ОАО «КИТ Финанс Инвестиционный банк» и ответчиками заключен кредитный договор, согласно которому банк предоставил заемщикам кредит в размере [REDACTED] руб. для личных целей сроком на 180 месяцев. В обеспечение исполнения обязательств были заложены жилой дом и земельный участок общей площадью 785 кв. м, расположенные по адресу: Республика [REDACTED]. По кредитному договору имелось шесть случаев нарушения заемщиками сроков оплаты ежемесячных платежей. По требованию от 18 июня 2009 г. о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору задолженность ответчиками погашена не была.

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

Истец просил суд взыскать солидарно с ответчиков задолженность в размере [REDACTED] руб., обратить взыскание на предмет ипотеки - жилой дом и земельный участок общей площадью 785 кв. м, расположенные по указанному адресу, определить начальную продажную цену заложенного имущества в размере [REDACTED] руб., а также взыскать расходы по уплате государственной пошлины в размере [REDACTED] руб.

Ответчики Емтыль Ф.Р. и Емтыль Ю.М. предъявили встречный иск к ООО «КИТ Финанс Капитал» о признании недействительным договора об ипотеке дома с земельным участком, признании права собственности за Емтыль Ф.Р. на 1/2 доли жилого дома и земельного участка как супружеской доли и уменьшении доли Емтыля Ю.М. в доме до 1/2 доли.

В обоснование встречного иска указали, что жилой дом является единственным жильем для них и их несовершеннолетних детей, в связи с чем для заключения договора залога требовалось согласие органа опеки и попечительства, которое получено не было. Указанное имущество является совместно нажитым, вследствие чего доля Емтыль Ф.Р. в нем должна составлять не менее половины. Просили признать 1/2 доли дома и земельного

участка супружеской долей Емтыль Ф.Р., а также признать недействительным договор об ипотеке, восстановив срок исковой давности.

Решением Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 18 мая 2012 г. с ответчиков в пользу истца взыскана солидарно задолженность по кредиту, проценты за пользование кредитом и пени в размере [ ] руб. [ ] коп., а также расходы по уплате государственной пошлины в размере [ ] руб. Этим же решением суда жилой дом с надворными постройками и земельный участок, расположенные по адресу: Республика [ ] [ ] признаны совместным имуществом супругов Емтыль Ф.М. и Емтыля Ю.М. За Емтыль Ф.Р. признано право собственности на 1/2 доли указанного имущества; доля Емтыля Ю.М. в этом имуществе уменьшена. Емтыль Ф.Р. и Емтылю Ю.М. восстановлен срок исковой давности для оспаривания договора об ипотеке жилого дома с земельным участком, договор об ипотеке признан недействительным. В иске ООО «КИТ Финанс Капитал» об обращении взыскания на предмет ипотеки - жилой дом и земельный участок отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 17 августа 2012 г. решение суда в части признания жилого дома с надворными постройками совместным имуществом ответчиков, признания права собственности за Емтыль Ф.Р. на 1/2 доли совместно нажитого имущества в виде жилого дома и земельного участка, восстановления срока исковой давности для оспаривания договора ипотеки, признания недействительным договора ипотеки или иное неотделимое улучшение отменено и в отмененной части принято новое решение, которым в удовлетворении встречного иска отказано.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя ООО «КИТ Финанс Капитал» Лазаревой Н.В. поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2013 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской

Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса 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.

При вынесении оспариваемых судебных постановлений такие нарушения норм материального права были допущены судами обеих инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что между ОАО «КИТ Финанс Инвестиционный банк» (кредитор) и Емтылем Ю.М. и Емтыль Ф.Р. (заемщики) заключен кредитный договор от 24 октября 2007 г. № 04-1/19863 КИ (далее – кредитный договор), по условиям которого заемщики получили от банка кредит в размере [REDACTED] руб. под 14 % годовых сроком на 180 месяцев для целей финансирования личных потребностей (т. 1, л.д. 11 - 29).

24 октября 2007 г. между кредитором и заемщиками заключен договор об ипотеке дома с земельным участком, согласно которому Емтыль Ю.М. в обеспечение обязательств, принятых им, а также Емтыль Ф.Р. по кредитному договору, передал в залог жилой дом, расположенный на земельном участке, находящемся по адресу: Республика [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (т. 1, л.д. 43 – 49).

Денежные средства в размере [REDACTED] руб. получены Емтылем Ю.М. путем перечисления денежных средств на счет заемщика (т. 1, л.д. 30).

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

Пунктом 4.4.1 кредитного договора предусмотрено, что кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору путем предъявления письменного требования о

досрочном возврате, в частности, в случае просрочки заемщиками осуществления очередного платежа по кредиту более чем на 30 дней, допущения 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 «КИТ Финанс Инвестиционный банк» переданы ООО «КИТ Финанс Капитал» на основании договора купли-продажи закладных от 16 декабря 2010 г. (т. 2, л.д. 9 – 21)

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования ООО «КИТ Финанс Капитал» в части взыскания задолженности по кредиту, процентов за пользование кредитом и пеней в размере [ ] руб. [ ] коп., суд первой инстанции исходил из того, что ответчиками по первоначальному иску не были исполнены надлежащим образом обязательства по кредитному договору, ими были допущены просрочки по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев и не исполнено требование о досрочном погашении кредита. Снижая размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчиков, суд руководствовался положениями статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Отказывая ООО «КИТ Финанс Капитал» в удовлетворении иска в части обращения взыскания на заложенное имущество, суд сослался на то, что кредит предоставлялся для целей финансирования личных потребностей заемщиков, а не для приобретения или строительства жилого дома.

Удовлетворяя встречный иск Емтыля Ю.М. и Емтыль Ф.Р., суд указал, что ответчики в период брака осуществили существенные улучшения жилого дома, подаренного Емтылю Ю.М., при заключении договора ипотеки были введены в заблуждение относительно его природы, на заключение договора ипотеки не было получено согласия супруги Емтыля Ю.М. – Емтыль Ф.Р., а также согласия органа опеки и попечительства. Суд указал также на наличие оснований для восстановления срока исковой давности Емтылю Ю.М. и Емтыль Ф.Р. для оспаривания договора ипотеки.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения встречного иска и отказывая в этой части в его удовлетворении, судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея сослалась на то, что Емтыль Ф.Р. не было представлено доказательств, подтверждающих, что она не могла обратиться в суд с иском в пределах

срока исковой давности. В остальной части суд апелляционной инстанции оставил решение суда без изменения, указав, что в силу пункта 2 статьи 20, статьи 292 (пункт 4) Гражданского кодекса Российской Федерации и постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой В.В. Чадаевой» обращение взыскания на жилое помещение, являющееся единственным местом для проживания несовершеннолетних, будет нарушать их права и охраняемые законом интересы.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с вынесенными судебными постановлениями в силу следующего.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту указанных прав и свобод, в том числе судебную защиту, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (статья 8; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 45, часть 1; статья 46, часть 1).

Из названных положений Конституции Российской Федерации, предопределяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с ее статьями 15 (часть 2) и 17 (часть 3) вытекает требование о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает в том числе, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц.

Выраженные в Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота обуславливают свободу владения, пользования и распоряжения имуществом, включая возможность отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Соответственно, предполагается и возможность обеспечения собственником своих обязательств по гражданско-

правовым сделкам за счет принадлежащего ему имущества, в том числе относящегося к объектам недвижимости.

Пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) предусматривает, 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 Закона об ипотеке указано, что 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 жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

В силу пункта 2 статьи 6 Закона об ипотеке не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Закона об ипотеке залогодержатель вправе обратиться с взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 Закона об ипотеке 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.

Согласно статье 79 Федерального закона от 2 октября 2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, перечень которого установлен Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора ипотеки) 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.

Согласно статье 78 (пункты 1 и 2) Закона об ипотеке обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных главой IX названного Федерального закона.

Таким образом, из содержания указанных положений в их взаимосвязи следует, что обращение взыскания на заложенную квартиру возможно как в случае, когда такая квартира заложена по договору об ипотеке (независимо от того, на какие цели предоставлен заем (кредит), так и по ипотеке в силу закона; наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной).

Распространяя на обеспеченные договорной и законной ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, указанные законоположения направлены на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для

реализации положений, закрепленных статьями 17 (часть 3), 35 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

Иное означало бы непропорциональную защиту прав и законных интересов должника (ответчика) в нарушение других, равноценных по своему значению прав кредитора (взыскателя).

Это судами первой и кассационной инстанций учтено не было.

Ссылка суда апелляционной инстанции на положения пункта 2 статьи 20, пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П не может быть признана состоятельной, принимая во внимание следующее.

Согласно пункту 2 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой В.В. Чадаевой» пункт 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 38 (часть 2), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3), в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование - по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние,

обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей - нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Из содержания приведенных положений следует, что в случае совершения родителями несовершеннолетних детей сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, суды обязаны проверить, не будут ли нарушены права несовершеннолетних детей совершением такой сделки.

Между тем залог имущества в силу договора ипотеки, являясь одним из способов обеспечения исполнения обязательства, не является сделкой по отчуждению жилого помещения и не влечет безусловного отчуждения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Это судами учтено не было.

Кроме того, как следует из пункта 4.9 договора об ипотеке дома с земельным участком, залогодатель Емтыль Ю.М. уведомляет залогодержателя о том, что на дату подписания данного договора – 24 октября 2007 г. – в заложенном доме с земельным участком проживают гражданин Емтыль Ю.М. и гражданка Емтыль Ф.Р. (т. 1, л.д. 43 – 49).

Каких-либо доказательств того, что несовершеннолетние дети ответчиков проживают в жилом помещении, в материалах дела не содержится.

Однако в нарушение положений статей 56, 59, 196, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды эти доказательства не исследовали, правовой оценки в вынесенных судебных постановлениях они не получили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым также обратить внимание на следующее.

Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество перечислены в специальной статье 54.1

Закона об ипотеке. Такие основания не были установлены ни судом первой инстанции, ни судом апелляционной инстанции.

Поскольку допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить вынесенные судебные постановления в полном объеме, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 18 мая 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 17 августа 2012 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи