ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 77-КГ15-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 06 октября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) к обществу с ограниченной ответственностью «Спутник», Нестерову О С обществу с ограниченной ответственностью «Культурно-развлекательный центр «Никольский», обществу с ограниченной ответственностью «Липецк-Инвест», обществу с ограниченной ответственностью «Бригантина», обществу с ограниченной ответственностью «Усмань-пиво», открытому акционерному обществу «Моспродснаб», обществу с ограниченной ответственностью «УсманьСтройМонтаж» о взыскании задолженности по кредитному соглашению, об обращении взыскания на заложенное имущество и установлении его начальной продажной цены

по кассационной жалобе представителя Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) Ивакина Ю С на решение Правобережного районного суда г. Липецка от 5 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 24 ноября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя Банка ВТБ 24 (ПАО) Архипенко А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Банк ВТБ 24 (ПАО) (далее – Банк) обратился в суд с иском к ООО «Спутник», Нестерову О.С., ООО «Культурно-развлекательный центр «Никольский», ООО «Липецк-Инвест», ООО «Бригантина», ООО «Усмань-пиво», ОАО «Моспродснаб», ООО «УсманьСтройМонтаж» о взыскании задолженности по кредитному соглашению, об обращении взыскания на заложенное имущество и установлении его начальной продажной цены.

Решением Правобережного районного суда г. Липецка от 5 августа 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 24 ноября 2014 г., с Нестерова О.С., ООО «Спутник», ООО «Культурно-развлекательный центр «Никольский», ООО «Липецк-Инвест», ООО «Бригантина», ООО «Усмань-пиво», ОАО «Моспродснаб», ООО «УсманьСтройМонтаж» солидарно в пользу истца взыскана задолженность по кредитному соглашению в сумме [redacted] руб. [redacted] коп. Обращено взыскание на заложенное имущество со способом реализации – продажа с публичных торгов. Начальная продажная цена для административно-гостиничного центра установлена в размере [redacted] руб., для земельного участка – [redacted] руб.

В кассационной жалобе Банк просит изменить решение Правобережного районного суда г. Липецка от 5 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 24 ноября 2014 г. в части установления начальной продажной стоимости заложенного недвижимого имущества и в указанной части постановить новое решение, которым установить начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации в размере 80% рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 9 сентября 2015 г. указанная кассационная жалоба 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 находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Нарушения норм материального права, предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, были допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 13 августа 2012 г. между Банком и ООО «Спутник» заключено кредитное соглашение, в соответствии с которым Банк обязался предоставить заемщику кредит в размере [redacted] руб. в срок на 1 825 дней с даты, следующей за датой предоставления кредита, со взиманием за пользование кредитом 13,2 % годовых. В обеспечение надлежащего исполнения заключенного кредитного соглашения между Банком и Нестеровым О.С., ООО «Культурно-развлекательный центр «Никольский», ООО «Липецк-Инвест», ООО «Бригантина», ООО «Усмань-пиво», ОАО «Моспродснаб», ООО «УсманьСтройМонтаж» заключены договоры поручительства, в соответствии с которыми поручители приняли на себя обязательства отвечать солидарно вместе с заемщиком перед истцом за исполнение обязательств по заключенному кредитному соглашению. Также в обеспечение надлежащего исполнения кредитного соглашения между Банком и ООО «Липецк-Инвест» заключен договор об ипотеке, по которому ООО «Липецк-Инвест» передал Банку под залог административно-гостиничный центр и земельный участок. Банк в лице операционного офиса «Липецкий», филиал № [redacted], в полном объеме предоставил ответчику кредитные средства со сроком погашения до 31 января 2013 г. Образовавшаяся задолженность в установленный кредитным соглашением срок ответчиком погашена не была. По состоянию на 31 января 2013 г. задолженность перед банком составила [redacted] руб. [redacted] коп., из которых: [redacted] руб. [redacted] коп. – остаток ссудной задолженности, [redacted] руб. [redacted] коп. – задолженность по плановым процентам, [redacted] руб. [redacted] коп. – пеня за несвоевременную уплату процентов за пользование кредитом, [redacted] руб. [redacted] коп. – пеня за несвоевременное погашение кредита.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, а также суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда без изменения, исходили из нарушения заемщиком обязательств по заключенному с Банком кредитному соглашению.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции для определения рыночной стоимости административно-гостиничного центра и земельного участка была назначена судебная оценочная экспертиза, согласно которой рыночная стоимость административно-гостиничного центра и земельного участка составили соответственно [redacted] руб. [redacted] коп. и [redacted] руб. [redacted] коп.

В соответствии с заключением повторной судебной оценочной экспертизы рыночная стоимость административно-гостиничного центра составила [redacted] руб., земельного участка – [redacted] руб.

Суд первой инстанции, обращая взыскание на заложенное имущество, установил его начальную продажную цену исходя из рыночной стоимости, установленной повторной судебной оценочной экспертизой, то есть в размере [redacted] руб. и [redacted] руб. соответственно на центр и участок.

При этом суд первой инстанции, с выводом которого согласилась апелляционная инстанция, указал, что оснований для установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% от рыночной стоимости

не имеется, поскольку указанный способ установления цены применяется только в тех случаях, когда обращение взыскания на заложенное имущество производится на основании отчета оценщика. Между тем в данном деле установление начальной продажной цены заложенного имущества осуществлялось на основании заключения эксперта.

Выводы судов первой инстанции и апелляционной инстанции в указанной части основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

В силу пункта 1 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее статьи Гражданского кодекса Российской Федерации приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Пунктом 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке или законом о залоге, если иное не предусмотрено законом (пункт 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 56 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с названным федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных данным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку этим федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона об ипотеке, 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, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Таким образом, указанная норма содержит императивные требования относительно действий суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета оценщика.

Суд должен установить ее в размере 80% от рыночной стоимости этого имущества.

Данное положение закона направлено, с одной стороны, на предотвращение продажи заложенного имущество по заниженной цене, а с другой стороны, на уменьшение риска объявления торгов несостоявшимися по причинам, связанным с завышением начальной продажной цены заложенного имущества.

При этом действующее законодательство Российской Федерации, в том числе и Федеральный закон об ипотеке, и Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации), не предусматривает различий относительно установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% от рыночной стоимости, определённой в отчете оценщика или в заключении экспертизы.

Согласно статье 8 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда.

При этом гражданское процессуальное законодательство, в частности статья 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривает возможность установления имеющих значение для дела обстоятельств на основании заключения эксперта.

Данные положения в их взаимосвязи не исключают возможности привлечения в качестве эксперта по делу оценщика.

Как следует из материалов дела, повторная экспертиза проводилась старшим экспертом-оценщиком Ш[redacted] имеющим специальность «оценщик» (т.д. 3, л.д. 56).

При таких обстоятельствах у судебных инстанций не имелось оснований для неприменения положений статьи 54 (пункт 2) Федерального закона об ипотеке об установлении начальной продажной цены заложенного имущества, равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Учитывая изложенное, следует признать, что допущенные при рассмотрении дела нарушения норм права при разрешении требований об установлении начальной продажной цены заложенного имущества, являясь существенными, повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Банка, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 24 ноября 2014 г. в указанной части

подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 24 ноября 2014 г. в части установления начальной продажной цены заложенного имущества отменить, направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи