ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ18-330

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26 марта 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Крайновой Ольги Владимировны, действующей в своих интересах и в интересах Крайновой Полины Андреевны и Крайновой Софьи Андреевны, к Крайнову Андрею Владимировичу, компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Управлению Росреестра по городу Москве о признании права общей совместной собственности, признании права пользования на жилой дом, признании недействительным договора залога по кассационной жалобе представителя компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» – Устюгова А.Ю. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 мая 2018 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» – Устюгова А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения Крайнова А.В. и его представителя – Проняковой В.В., представителя Крайновой О.В. – Григорьевой Е.П., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Крайнова О.В., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Крайновой П.А. и Крайновой С.А., обратилась в суд с иском к Крайнову А.В., компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Управлению Росреестра по городу Москве о признании права общей совместной собственности, признании права пользования на жилой дом, признании недействительным договора залога.

В обоснование своих требований истец указала на то, что с 23 января 1999 года по настоящее время состоит в браке с Крайновым А.В., от брака имеют двоих детей Крайнову П.А., [redacted] года рождения, и Крайнову С.А., [redacted] года рождения. В период брака за счёт совместных доходов супругами Крайновыми приобретён жилой дом, расположенный по адресу: [redacted], кадастровый номер [redacted]. С момента приобретения указанного дома и по настоящее время в нём постоянно проживает вся семья Крайновых. В октябре-ноябре 2016 года истцу стало известно о том, что Крайнов А.В. передал указанный дом в залог компании «Лоджен Трейдинг Лимитед».

Крайнова О.В. ссылалась на то, что своего согласия на заключение договоров залога (ипотеки) от 12 февраля 2010 года и от 1 июля 2013 года не давала, в связи с чем просила признать указанные сделки недействительными, а также признать право общей совместной собственности Крайновой О.В. и Крайнова А.В. на указанный жилой дом и право пользования на жилой дом за Крайновой П.А. и Крайновой С.А.

Решением Щербинского районного суда г. Москвы от 20 сентября 2017 года в удовлетворении иска Крайновой О.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 мая 2018 года решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании договора залога от 1 июля 2013 года недействительным, отменено, в указанной части принято новое решение, которым признан недействительным договор залога от 1 июля 2013 года, заключённый между Крайновым А.В. и компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед», права аренды земельного участка общей площадью 2386 кв.м, расположенного по адресу: [redacted], кадастровый номер [redacted], возникшего из договора аренды земельного участка, заключённого 1 июня 2013 года между ООО «МОНТЕРО» и Крайновым А.В., а также жилого дома, расположенного на указанном земельном участке по тому же адресу. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителем компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» – Устюговым А.Ю. ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским дела Московского городского суда от 4 мая 2018 года ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 10 декабря 2018 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 8 февраля 2019 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Представитель ответчика – Управления Росреестра по г. Москве и истец Крайнова П.А., надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 мая 2018 года подлежащим частичной отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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 рассмотрении настоящего дела судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителя.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Крайнов А.В. и Крайнова О.В. состоят в браке с 23 января 1999 года, что подтверждается свидетельством о заключении брака (т.1, л.д. 6).

От брака супруги имеют двоих детей: Крайнову П.А., [redacted] года рождения, и Крайнову С.А., [redacted] года рождения (т. 1, л.д. 7,8).

На основании договора купли-продажи от 24 июля 2006 года ООО МОНТЕРО» является собственником земельного участка, расположенного по адресу: [redacted] (т.1, л.д. 120-121).

17 ноября 2009 года между компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Крайновым А.В. был заключён договор займа на сумму 3 950 000 долларов США (т.1, л.д. 106-115).

12 февраля 2010 года между компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» и ООО «МОНТЕРО» в лице генерального директора Крайнова А.В. в обеспечение вышеуказанного договора займа от 17 ноября 2009 года был заключён договор залога (ипотеки) земельного участка по вышеуказанному адресу (т.1, л.д. 127-139).

1 июня 2013 года между ООО «МОНТЕРО» в лице генерального директора Шарикова И.П. и Крайновым А.В. заключён договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [redacted] (в настоящее время г. Москва), [redacted], сроком до 31 декабря 2013 года (т.1, л.д.63-67).

В обеспечение договора займа от 17 ноября 2009 года, заключённого между компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Крайновым А.В. на сумму 3 950 000 долларов США, 1 июля 2013 года между компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Крайновым А.В. заключён договор залога (ипотеки).

Предметами залога по данному договору являются право аренды земельного участка общей площадью 2386 кв. м для индивидуального жилищного строительства по вышеуказанному адресу и жилой дом, расположенный на данном земельном участке, право собственности на который зарегистрировано за Крайновым А.В. 25 мая 2010 года (т.1, л.д.69-81).

В жилом доме по указанному адресу постоянно с 26 декабря 2016 года зарегистрированы и проживают Крайнова О.В., Крайнов А.В., Крайнова С.А., Крайнова П.А. (т.1, л.д. 41-50).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований о признании договоров залога недействительными, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку залог спорного имущества был совершён в период брака, то именно на истца законом возложена обязанность доказать, что согласие на заключение оспариваемых сделок она не давала, а другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии такого согласия, между тем, Крайнова О.В. таких доказательств не представила.

При этом суд пришёл к выводу о том, что договор залога недвижимости не требует обязательного согласия супруга на его заключение,

поскольку по своей природе сам факт заключения договора залога (ипотеки) не влечёт перехода права собственности на недвижимость, так как обращение взыскания является правом залогодержателя, а не обязанностью.

Также суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении требований о признании права общей совместной собственности истца и ответчика на спорный жилой дом и о признании за Крайновой П.А. и Крайновой С.А. права пользования данным жилым домом.

Установив, что брак между Крайновой О.В. и Крайновым А.В. в настоящее время не расторгнут, спора о разделе жилого дома между супругами нет, дети супругов Крайнова П.А. и Крайнова С.А. зарегистрированы в указанном доме, препятствий к пользованию им не чинится, суд указал на отсутствие нарушения прав истцов, защита которых в соответствии с п. 1 ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется судом.

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении иска о признании договора залога от 1 июля 2013 года недействительным, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Крайнова О.В. нотариально удостоверенного согласия на совершение указанной сделки в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации не давала, сведений о том, что она знала о передаче в залог права аренды земельного участка и жилого дома в материалах дела не имеется.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает выводы суда апелляционной инстанции в части признания договора залога от 1 июля 2013 года недействительным, основанными на неправильном применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения, и без учёта установленных по делу обстоятельств.

В силу статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов (пункт 1 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент спорных правоотношений) для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чьё нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он

узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (абзац 2 данного пункта).

При рассмотрении дела Крайнова О.В. в обоснование своих требований ссылалась на то, что об оспариваемых договорах залога недвижимого имущества она не знала, нотариально удостоверенного согласия на совершение сделок в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации супругу не давала.

Между тем, судом установлено, что 17 ноября 2009 года между компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Крайновым А.В. был заключён договор займа денежных средств на сумму 3 950 000 долларов США.

Из имеющегося в материалах дела нотариально удостоверенного согласия от 17 ноября 2009 года следует, что Крайнова О.В. дала своему супругу Крайнову А.В. согласие на заключение им договора займа денежных средств в размере 3 950 000 долларов США с компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» на условиях по его усмотрению.

Данное обстоятельство подтверждено материалами дела и сторонами не оспаривается.

Согласно договору залога (ипотеки) от 1 июля 2013 года, заключённому между компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» и Крайновым А.В., в обеспечение исполнения обязательств по договору займа денежных средств от 17 ноября 2009 года Крайнов А.В. (залогодатель) предоставил компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» (залогодержателю) в залог право аренды земельного участка и жилой дом, расположенные по адресу: [redacted]. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 25 июля 2013 года.

Таким образом, истец достоверно знала или должна была знать, что основным из условий, по которому её супругу Крайнову А.В. выдана значительная сумма денежных средств, является залог имущества, нажитого супругами в период брака. Предоставляя Крайнову А.В. нотариальное согласие от 17 ноября 2009 года на заключение с ответчиком компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» договора займа денежных средств на любых условиях по его усмотрению, истец предоставила ему право на наложение обеспечительных мер в виде залога на имущество, которое было заложено при заключении договора. Никаких мер к расторжению указанного договора в течение длительного времени истец не предпринимала.

Исходя из длительности возникших правоотношений, предоставления Крайнову А.В. денежных средств по договору займа, у ответчика – компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» имелись все основания полагать, что все стороны названного соглашения признают договор займа и все последующие договоры действительными сделками.

При указанных обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о том, что Крайнова О.В. не давала Крайнову А.В. согласия на заключение с

компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед» договора займа с условием залога имущества и не знала о том, что это имущество обременено ипотекой, нельзя признать соответствующим материалам дела и сделанным в результате надлежащего выяснения обстоятельств по делу.

Судом апелляционной инстанции не учтено, что нотариально удостоверенное согласие супруга при заключении договора займа требуется только в том случае, когда выдача займа обусловлена мерами по обеспечению возврата суммы займа, причём эти меры связаны с заключением сделок, подлежащих государственной регистрации, в частности – ипотекой. Не проверено судом апелляционной инстанции и того, какие материалы были представлены участниками оспариваемой истцом сделки при совершении её государственной регистрации и учитывалось ли при этом нотариально удостоверенное истцом Крайновой О.В. 17 ноября 2009 г. согласие на заключение Крайновым А.В. договора займа на условиях по его усмотрению с компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед».

Из материалов дела также видно, что представителем ответчика заявлялось о пропуске истцом Крайновой О.В. срока исковой давности по заявленным требованиям, что судом апелляционной инстанции оставлено без внимания и правовой оценки.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

На основании пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В пункте 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года № 43 (в ред. от 7 февраля 2017 г.) «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре, которая в силу положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации несёт бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих об истечении срока исковой давности.

Обращаясь в суд с настоящим иском, Крайнова О.В. ссылалась на то, что о факте заключения договоров залога узнала в октябре-ноябре 2016 года.

Заявляя о применении последствий пропуска срока исковой давности, представитель ответчика компании «Лоджен Трейдинг Лимитед» указал на то, что истец знала об оспариваемой сделке еще в 2013 году, после его регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Московской области.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума).

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда

статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Однако при вынесении определения судом апелляционной инстанции указанные выше требования закона соблюдены не были.

Доводам представителя ответчика о том, что истцу о заключении договора залога стало известно после его регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Московской области, то есть 25 июля 2013 года, судом апелляционной инстанции надлежащая оценка не дана, тогда как от установления момента начала течения срока исковой давности зависело применение к спорным правоотношениям положений абзаца 2 пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, судебный акт апелляционной инстанции принят без учёта положений статей 327, 327.1, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов участвующих в деле лиц, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 мая 2018 года в части отмены решения суда первой инстанции и вынесении в указанной части нового решения о признании недействительным договора залога от 1 июля 2013 года, заключённого между Крайновым А.В. и компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед», подлежит отмене.

При этом дело подлежит направлению на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Московского городского суда. При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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 Московского городского суда от 4 мая 2018 года в части отмены решения суда первой инстанции и вынесении в указанной части нового решения о признании недействительным договора залога от 1 июля 2013 года,

заключённого между Крайновым А.В. и компанией «Лоджен Трейдинг Лимитед», права аренды земельного участка общей площадью 2386 кв.м, расположенного по адресу: [redacted], кадастровый номер [redacted], возникшего из договора аренды земельного участка, заключённого 1 июня 2013 года между ООО «МОНТЕРО» и Крайновым А.В., а также жилого дома, расположенного на указанном земельном участке по тому же адресу; в части указания на то, что решение является основанием для погашения записи в ОГРН о залоге (ипотеке) права аренды земельного участка и жилого дома, расположенного по вышеуказанному адресу, отменить.

Дело в этой части направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Московского городского суда.

В остальной части определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 мая 2018 года оставить в силе.

Председательствующий:

Судьи: