



66RS0008-01-2023-002472-33

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 45-КГ25-25-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.
судей Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кудрявцевой Елены Николаевны к ПАО «Сбербанк России», Кудрявцеву Владимиру Александровичу о признании задолженности по кредитному договору погашенной и кредитных обязательств прекращёнными,

по кассационной жалобе Кудрявцевой Елены Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 5 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., представителей ПАО «Сбербанк России» Слободчикова А.С. и Рожихину К.В., возражавших против удовлетворения жалобы и просивших оставить без изменения судебные постановления

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кудрявцева Е.Н. обратилась в суд с иском к Кудрявцеву В.А., ПАО «Сбербанк России» о признании задолженности по кредитному договору от 15 августа 2014 г. № [REDACTED], заключённому ПАО «Сбербанк России» и Кудрявцевой Е.Н., Кудрявцевым В.А., погашенной, кредитные обязательства прекращёнными.

Решением Дзержинского районного суда г. Нижнего Тагила от 6 февраля 2024 г. иск Кудрявцевой Е.Н. удовлетворён. Признано прекращённым обязательство Кудрявцевой Е.Н., Кудрявцева В.А. по кредитному договору от 15 августа 2015 г. № [REDACTED], признана погашенной задолженность по данному договору.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 5 августа 2024 г. решение суда отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного гражданского дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между ОАО «Сбербанк России» и Кудрявцевым В.А. и Кудрявцевой Е.Н. 15 августа 2014 г. заключен кредитный договор № [REDACTED] на сумму 5 070 000 руб. сроком 180 месяцев под 13,25 % в год за пользование кредитом, предоставленным на приобретение объекта недвижимости - жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED].

В обеспечение обязательств по кредитному договору указанные жилой дом и земельный участок переданы в залог банку, право залога (ипотеки) зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

В соответствии с условиями кредитного договора залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в размере 90% от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости; согласно закладной залоговая стоимость жилого дома составляет 5 013 000 руб., земельного участка - 360 000 руб.

Обязательства по указанному кредитному договору заёмщиками исполнялись ненадлежащим образом, в результате чего образовалась задолженность.

Решением Дзержинского районного суда г. Нижний Тагил от 17 мая 2017 г. по делу № [REDACTED] кредитный договор от 15 августа 2014 г. № [REDACTED] расторгнут, с Кудрявцевой Е.Н. и Кудрявцева В.А. в пользу ПАО «Сбербанк» взыскана задолженность по кредитному договору в размере 6 296 682, 44 руб., в том числе основной долг - 5 016 307,98 руб., проценты – 1 180 704,15 руб., неустойка – 99 670,31 руб., расходы по оплате государственной пошлины – 51 583,41 руб., обращено взыскание на предмет залога путём продажи с публичных торгов, установлена начальная продажная стоимость дома в размере 5 013 000 руб., земельного участка – 360 000 руб.

Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Ленинскому району г. Нижнего Тагила и Пригородному району УФССП по Свердловской области возбуждено исполнительное производство № [REDACTED].

На основании постановления судебного пристава-исполнителя ОСП по Ленинскому району г. Нижнего Тагила и Пригородному району УФССП по Свердловской области от 28 февраля 2018 г. недвижимое имущество - жилой дом и земельный участок переданы в Территориальное управление Росимущества в Свердловской области для реализации на открытых торгах.

По результатам торгов 29 июня 2018 г. и 24 августа 2018 г. аукционы признаны несостоявшимися, в связи с чем судебным приставом-исполнителем ОСП по Ленинскому району г. Нижнего Тагила и Пригородному району УФССП по Свердловской области взыскателю ПАО «Сбербанк России» 3 сентября 2018 г. направлено предложение оставить нереализованное в принудительном порядке имущество за собой: жилой дом по цене 3 759 750 руб. и земельный участок по цене 270 000 руб.

Ответом от 4 сентября 2018 г. ПАО «Сбербанк России» выразило согласие об оставлении заложенного имущества за собой по стоимости на 25% ниже его начальной продажной цены, установленной на первых торгах.

На основании постановления судебного пристава-исполнителя ОСП по Ленинскому району г. Нижнего Тагила и Пригородному району УФССП по Свердловской области от 4 сентября 2018 г., акта о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 4 сентября 2018 г. указанное недвижимое имущество передано ПАО «Сбербанк России».

Согласно справке ПАО «Сбербанк России» задолженность заемщика Кудрявцева В.А. по кредитному договору от 15 августа 2014 г. по состоянию на 15 декабря 2023 г. составляет 2 337 859,41 руб.

В производстве судебного пристава-исполнителя Дзержинского РОСП г. Нижнего Тагила УФССП по Свердловской области Лепшеевой Е.Г. находится исполнительное производство № [REDACTED] от 24 октября 2017 г. в отношении Кудрявцевой Е.Н.

Предметом договора являлось предоставление заемщикам кредита в сумме 5 070 000 руб. для приобретения жилого дома и земельного участка, которые переданы в залог в обеспечение обязательств по возврату полученного кредита с установлением залоговой стоимости - 5 373 000 руб.

По условиям договора ипотечного кредитования на заемщика возлагалась обязанность по страхованию риска гибели (уничтожения), утраты, повреждения недвижимого имущества (пункт 9 названного договора). Во исполнение условий договора ипотечного кредитования 15 августа 2014 г. Кудрявцевым В.А. с ПАО «Росгосстрах» заключен договор имущественного страхования гражданской ответственности со сроком его окончания 21 августа 2015 г., выгодоприобретателем в части задолженности по кредитному договору указано ПАО «Сбербанк России».

Иных обязательных условий, в частности заключения договора страхования заемщика и (или) страхования финансовых рисков кредитора, договор ипотечного кредитования от 14 августа 2014 г. не содержит.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь пунктом 5 статьи 61 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге) недвижимости (далее – Закон об ипотеке), статьёй 2 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон № 169-ФЗ), исходил из того, что по условиям договора ипотеки рыночная стоимость объектов недвижимости составляет 5 373 000 руб. и больше суммы кредита – 5 070 000 руб., полученных для приобретения готового жилья, в связи с чем требования банка, который оставил за собой заложенное имущество, удовлетворены в полном объёме.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав и оценив представленные доказательства, руководствуясь статьями 407, 408 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 1, 3, 61 Закона об ипотеке, исходил из того, что кредитный договор заключен после принятия Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 169-ФЗ, договор страхования ответственности Кудрявцевым В.А. и Кудрявцевой Е.Н. не заключён, после оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой у должника осталась задолженность, оснований считать обязательства исполненными, а залог прекращенным не имеется.

Кассационный суд общей юрисдикции с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и

кассационной инстанций согласиться нельзя, поскольку они сделаны с существенным нарушением норм права.

Согласно части 5 статьи 61 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей до 25 июля 2014 г.) если залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки.

На момент заключения кредитного договора от 15 августа 2014 г. между Кудрявцевым В.А. и Кудрявцевой Е.Н. с ПАО «Сбербанк России» указанная норма действовала в редакции Федерального закона № 169-ФЗ, в соответствии с которой если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является принадлежащее залогодателю - физическому лицу жилое помещение, переданное в ипотеку в обеспечение исполнения заемщиком - физическим лицом обязательств по возврату кредита или займа, предоставленных для целей приобретения жилого помещения, обязательства такого заемщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются, когда вырученных от реализации предмета ипотеки денежных средств либо стоимости оставленного залогодержателем за собой предмета ипотеки оказалось недостаточно для удовлетворения всех денежных требований кредитора-залогодержателя, с даты получения кредитором-залогодержателем страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора. При этом в случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются с даты реализации предмета ипотеки и (или) оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой.

В соответствии со статьёй 2 Федерального закона № 169-ФЗ установлено, что положения пункта 5 статьи 61 Закона об ипотеке (в редакции этого Федерального закона) применяются к обеспеченным ипотекой обязательствам, которые возникли до дня вступления в силу этого Федерального закона (пункт 2).

Обеспеченные ипотекой обязательства, по которым на день вступления в силу этого Федерального закона не были заключены договоры страхования ответственности заёмщика и после дня вступления в силу данного Федерального закона для исполнения которых залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, прекращаются в порядке, установленном пунктом 5 статьи 61 Федерального закона № 102-ФЗ (без учёта изменений, внесенных настоящим Федеральным законом) (пункт 3).

Согласно правовой позиции, содержащейся в пункте 33 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 мая 2024 г., обеспеченное ипотекой обязательство прекращается всякий раз, когда залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, вне зависимости от даты возникновения ипотеки.

При этом обстоятельство заключения договора страхования ответственности заёмщика имеет правовое значение для прекращения обеспеченного ипотекой обязательства только в том случае, когда такой договор не заключён, а сумма задолженности по обеспеченному ипотекой обязательству больше стоимости заложенного имущества, определённой на момент возникновения ипотеки. Отсутствие такого договора не может являться единственным и безусловным основанием для отказа в прекращении обязательства заёмщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем на основании пункта 5 статьи 61 Закона об ипотеке.

Из содержания данной нормы, как в предыдущей, так и в новой редакции, а также статьи 2 Закона № 169-ФЗ следует, что задолженность считается погашенной в полном объёме при оставлении банком за собой предмета ипотеки - жилого помещения, даже при условии, что его стоимости недостаточно для полного удовлетворения требования залогодержателя.

Поскольку на момент возникновения ипотеки стоимость заложенного имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, при оставлении взыскателем за собой предмета ипотеки задолженность по кредитному договору является погашенной и кредитные обязательства прекращёнными, в том числе при отсутствии договора страхования ответственности заёмщика.

Это не было учтено при рассмотрении настоящего дела.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами по настоящему делу нарушения норм права являются существенными и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового апелляционного рассмотрения дела.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 5 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 5 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

