



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-216

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Солодовникова Николая Васильевича к Шинкаренко Валентине Александровне об обращении взыскания на квартиру,

по кассационной жалобе Шинкаренко В.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 августа 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав объяснения Шинкаренко В.А. и её представителя Меняйловой И.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Солодовникова Н.В. – Караманова М.С., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Солодовников Н.В. обратился в суд с иском к Шинкаренко В.А. об обращении взыскания на квартиру. В обоснование заявленных требований

истец указал, что вступившим в законную силу решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 19 июня 2014 г. с ответчика в пользу истца взыскана задолженность по договору займа, заключённому между ними 25 декабря 2011 г., в общей сумме 3 455 026, 50 руб. Заключая договор займа Шинкаренко В.А. подтверждала свою платёжеспособность наличием у неё наследственного имущества в виде квартиры по адресу: [REDACTED]. До настоящего времени взысканная судом задолженность ответчиком не погашена. В ходе проведения исполнительных действий имущество Шинкаренко В.А., на которое может быть обращено взыскание, не выявлено. Полагая, что указанная в договоре займа квартира выступала обеспечением исполнения обязательств заёмщика по возврату суммы займа, истец просил обратить на неё взыскание путём передачи взыскателю, признав за Солодовниковым Н.В. право собственности на указанное жилое помещение, исключив Шинкаренко В.А. из реестра собственников.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 9 февраля 2016 г. Солодовникову Н.В. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 августа 2016 г. решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 9 февраля 2016 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым иск Солодовникова Н.В. удовлетворён. Обращено взыскание на квартиру, принадлежащую на праве собственности Шинкаренко В.А., расположенную по адресу: г. [REDACTED], общей площадью 156,70 кв.м в счёт погашения задолженности перед Солодовниковым Н.В. в размере 3 455 026, 50 руб., путём передачи её взыскателю, за Солодовниковым Н.В. признано право собственности на указанное жилое помещение, Шинкаренко В.А. исключена из реестра собственников. С Солодовникова Н.В. в пользу Шинкаренко В.А. взыскана разница между суммой взысканной задолженности и стоимостью квартиры, определенной на основании заключения товароведческой экспертизы, в размере 1 140 974 руб.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 августа 2016 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 18 декабря 2017 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что согласно расписке, 25 декабря 2011 г. Шинкаренко В.А. получила от Солодовникова Н.В. денежные средства в размере 3 000 000 руб. на срок до 1 августа 2012 г. Заём подтверждён свидетельством о праве на наследство по закону № [REDACTED].

Вследствие неисполнения Шинкаренко В.А. обязательств по возврату займа решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 19 июня 2014 г., вступившим в законную силу, удовлетворены иски требования Солодовникова Н.В. о взыскании с Шинкаренко В.А. 3 455 026, 50 руб., состоящих из суммы займа и процентов.

На основании исполнительного листа постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Прикубанскому округу г. Краснодара от 2 октября 2014 г. возбуждено исполнительное производство в отношении должника Шинкаренко В.А. о взыскании указанной суммы в пользу Солодовникова Н.В.

Согласно справке ОСП по Прикубанскому округу г. Краснодара от 25 июня 2015 г. остаток задолженности по исполнительному производству составляет 3 455 026, 50 руб. В ходе проведения исполнительных действий имущества, на которое может быть обращено взыскание, не выявлено. Постановлением судебного пристава-исполнителя от 7 декабря 2015 г. исполнительное производство окончено. Исполнительный лист возвращён взыскателю.

Разрешая заявленные иски требования, суд первой инстанции исходил из того, что спорное жилое помещение является единственным пригодным для проживания жилым помещением, на которое действующим законодательством не может быть обращено взыскание.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда пришла к выводу о том, что при установлении судом обстоятельств, препятствующих исполнению решения суда о взыскании с ответчика суммы займа, взыскание может быть обращено на принадлежащую Шинкаренко В.А. квартиру.

При этом судебная коллегия исходила из того, что получая у Солодовникова Н.В. денежные средства в сумме 3 000 000 руб., Шинкаренко Н.В. в расписке указала, что подтверждает заём наследственным имуществом, а именно квартирой № [REDACTED], то есть фактически указала данное жилое помещение как залог.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшееся по делу апелляционное определение принято с существенным нарушением норм действующего законодательства.

В силу части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно пунктам 2 и 3 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.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались (часть 2 статьи 56 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 главой 39 названного кодекса.

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, регламентирующего 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.

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

Согласно пункту 1 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

Действующим законодательством определены процедура и порядок обращения взыскания на предмет залога в судебном порядке.

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

В соответствии с подпунктами 3, 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке») суд, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, в том числе должен определить и указать в решении способ реализации имущества, на которое обращается взыскание, а также начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

В силу пункта 1 статьи 56 ФЗ «Об ипотеке» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с данным Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Законом.

Таким образом, исходя из смысла указанных положений Закона, обращение взыскания на жилое помещение должно осуществляться путём его продажи с публичных торгов с определением начальной продажной цены.

Однако судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда не учла положения действующего законодательства Российской Федерации, определяющие порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание, вынесла определение о передаче квартиры в собственность Солодовникова Н.В. минуя публичные торги, что недопустимо в силу закона.

Залогодержатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства приобретает не предмет залога, а право получить удовлетворение из стоимости предмета залога, который с этой целью реализуется.

Согласно пункту 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путём передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

Однако суд апелляционной инстанции не указал закон, которым руководствовался, передавая предмет залога залогодержателю.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре залога должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нём должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

Такие требования к договору залога также содержатся в пункте 1 статьи 9 ФЗ «Об ипотеке».

В статье 10 ФЗ «Об ипотеке» указано, что договор об ипотеке заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке считается заключённым и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

В соответствии со статьёй 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Поэтому для правильного разрешения дела юридически значимым обстоятельством является установление характера правоотношений, возникших между сторонами, и характер обязательств, взятых на себя сторонами.

Между тем, возражая против удовлетворения заявленных Солодовниковым Н.В. требований ответчик указывала, что из буквального содержания расписки о получении займа не следует залог объекта недвижимого имущества, не указан предмет ипотеки, его оценка, не проводилась и предусмотренная законом государственная регистрация залога.

Указанные обстоятельства, а также то, что ответчик оспаривал заключение договора залога, в нарушение требований части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оставлены без внимания и оценки судом апелляционной инстанции.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 августа 2016 г. подлежит отмене с направлением дела 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 Краснодарского краевого суда от 2 августа 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи