

ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№ 2-420/2021

№ 88-25935/2021

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Саратов

24 ноября 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Веркошанской Т.А.

судей Козловской Е.В., Шароновой Е.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зотовой Т. В. к Шведовой Е. Б. о взыскании задолженности по договору займа с обращением взыскания на предмет залога по кассационной жалобе Шведовой Е. Б. и дополнениям к ней

на решение Советского районного суда города Воронежа от 17 марта 2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 июля 2021 года.

Заслушав доклад судьи Козловской Е.В., объяснения представителя Шведовой Е.Б. – Ефремова С.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы и дополнений к ней, представителя Зотовой Т.В. – Пожарова П.В., возражавшего относительно доводов кассационной жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Зотова Т.В. обратилась в суд с вышеуказанным иском к Шведовой Е.Б.

В обоснование иска указала, что 15 января 2020 года между Зотовой Т.В. и Шведовой Е.Б. заключен договор беспроцентного займа (далее - договор займа), согласно которому займодавец (истец) предоставляет заемщику (ответчику) заем на сумму 592 000 рублей, а заемщик обязуется возвращать займодавцу не позднее 27 числа каждого месяца 16 000 рублей, а в конце срока - 416 000 рублей. Заемщик обязуется вернуть всю сумму займа не позднее 27 января 2021 года (п.1 договора займа). Пунктом 3 договора займа предусмотрено, что в случае невозврата суммы займа в установленный срок, заемщик (ответчик) уплачивает займодавцу (истцу) неустойку в размере 0,15 % от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой платежа и до момента полного исполнения заемщиком (ответчик) своих обязательств. Факт получения ответчиком денежных средств подтверждается распиской от 15 января 2020 года.

В обеспечение исполнения обязательств по указанному договору заключен договор залога недвижимого имущества - жилой дом площадью 58,9 кв.м, и земельный участок с назначением: индивидуальное жилищное строительство, площадью 706 кв.м, расположенные по адресу: <адрес>

Ввиду ненадлежащего исполнения обязательств ответчиком, 12 октября 2020 года в адрес ответчика направлена претензия с требованием досрочного погашения всей суммы задолженности в срок до 26 октября 2020 года.

С учетом уточнения требований просила взыскать с ответчика сумму долга по договору займа от 15 января 2020 года в размере 483 300 рублей и неустойку по указанному договору в размере 5 074 рубля 65 коп.

Обратить взыскание на заложенное имущество, путем реализации с публичных торгов.

Определить начальную продажную цену заложенного имущества - жилого дома площадью 58,9 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>, в размере 1 700 000 рублей; земельного участка площадью 706 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>, в размере 1 000 000 рублей.

Взыскать неустойку до момента фактического исполнения обязательства.

Взыскать с ответчика в пользу истца уплаченную государственную пошлину в размере 8 084 рубля.

Решением Советского районного суда города Воронежа от 17 марта 2021 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 июля 2021 года, со Шведовой Е.Б. в пользу Зотовой Т.В. взыскана задолженность по договору беспроцентного займа от 15 января 2020 года в сумме 483300 рублей, договорная неустойка за просрочку исполнения обязательства по возврату денежных средств за

период с 27 октября 2020 года по 17 марта 2021 года в размере 102217 рублей 95 копеек, расходы по оплате госпошлины в размере 8084 рубля, а всего 593601 рубль 95 копеек.

Со Шведовой Е.Б. в пользу Зотовой Т.В. по договору беспроцентного займа от 15 января 2020 года взыскана договорная неустойка за просрочку исполнения обязательства по возврату денежных средств, начисленная на сумму 483000 рублей с учетом ее уменьшения исходя из расчета 0,15% от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки, за период с 18 марта 2021 года по день фактического исполнения обязательства.

Обращено взыскание путем продажи на публичных торгах на заложенное имущество, принадлежащее Шведовой Е.Б., – жилой дом, площадью 58,9 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, с определением начальной продажной цены заложенного имущества в размере 1700000 рублей.

Обращено взыскание путем продажи на публичных торгах на заложенное имущество, принадлежащее Шведовой Е.Б., – земельный участок, площадью 706 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, с определением начальной продажной цены заложенного имущества в размере 1000000 рублей.

В кассационной жалобе и дополнениях к ней Шведова Е.Б. оспаривает законность и обоснованность принятых судебных актов, апелляционного определения в части обращения взыскания на спорное имущество, указывая на неправильное определение судами фактических обстоятельств по делу, ссылаясь на добросовестность приобретения спорного автомобиля, просит их отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и дополнений к ней, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно части первой статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Как установлено судами, 15 января 2020 года между Зотовой Т.В. (займодавец) и Шведовой Е.Б. (заемщик) был заключен договор займа, по условиям которого займодавец передает в собственность заемщику денежные средства в сумме 592 000 рублей, из которых ежемесячно в срок не позднее 27-го числа каждого месяца заемщик возвращает займодавцу 16000 рублей, а в конце срока – 416000 рублей. Заемщик обязуется вернуть займодавцу сумму займа в срок до 27 января 2021 года.

Договор является беспроцентным (п. 2 договора).

Факт передачи истцом денежных средств ответчику по договору займа от 15 января 2020 года в сумме 592 000 рублей подтверждается распиской от 15 января 2020 года.

С целью обеспечения исполнения обязательств по договору займа от 15 января 2020 года, между сторонами был заключен договор залога от 15 января 2020 года недвижимого имущества - жилого дома площадью 58,9 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, и земельный участок с назначением: индивидуальное жилищное строительство, площадью 706 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>.

Государственная регистрация залога проведена, жилой дом и земельный участок обременены ипотекой, установлено лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – Зотова Т.В., что подтверждается выписками из ЕГРН.

Пунктом 1.3 договора залога установлено, что вышеуказанное имущество, как предмет залога, стороны договора залога оценивают в 2 700 000 рублей: жилой дом – 1 700 000 рублей; земельный участок – 1 000 000 рублей.

Обязательства по возврату займа ответчиками надлежащим образом не исполнялись, общая сумма погашения составила 108 700 рублей. Требование о досрочном исполнении обязательств исполнено не было.

Разрешая заявленные иски и установив, что в нарушение условий договора, обязательства по внесению ежемесячных платежей в счет погашения займа ответчиком не исполнены, проверив представленный истцом расчет, не опровергнутый ответчиком, суд первой

инстанции, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда, руководствуясь статьями 421, 807, 809, 810, 819, 329, 334, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьей 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о законности и обоснованности требований истца о взыскании с ответчика задолженности по договору займа, неустойки за нарушение обязательств по возврату займа, расходов по уплате государственной пошлины в заявленном размере, а также обращения взыскания на предмет ипотеки с установлением способа реализации и начальной стоимости торгов. Судебная коллегия соглашается с выводами судов в части взыскания задолженности по договору займа и неустойки, поскольку они основаны на правильно примененных нормах материального права и соответствуют фактическим обстоятельствам по делу.

Вместе с тем, судебная коллегия находит заслуживающими внимание доводы кассационной жалобы в части разрешения вопроса об обращении взыскания на заложенное имущество и определения начальной стоимости реализации заложенного имущества.

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

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным Федеральным законом.

Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество, определены статьей 54 названного Федерального закона.

В частности, по смыслу подпункта 4 пункта 2 данной статьи, 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, а в случае спора - самим судом.

Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что указанная норма Закона об ипотеке направлена на обеспечение баланса интересов участников гражданского оборота, и указал, что цель обеспечения баланса интересов участников отношений, связанных с реализацией заложенного имущества, на которое обращено взыскание, предопределяет необходимость обеспечения возможности согласования начальной продажной цены такого имущества с его рыночной стоимостью, поскольку это способствует получению максимальной суммы, вырученной при реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов, из которой происходит удовлетворение требований кредиторов (определение от 4 февраля 2014 г. № 221-О).

Из пункта 12 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 мая 2013 г., следует, что непринятие судом при обращении взыскания на предмет залога и определении начальной продажной стоимости заложенного имущества во внимание значительного промежутка времени с момента заключения сделки по ипотеке до момента обращения взыскания может привести к нарушению прав должника в ходе осуществления исполнительного производства.

Таким образом, в случае спора начальная продажная цена заложенного имущества для цели его реализации независимо от соглашения сторон относительно стоимости предмета залога устанавливается судом.

Так, при обращении в суд, истцом было заявлено о назначении по делу экспертизы с целью установления рыночной стоимости предмета залога. Однако судом указанное ходатайство было оставлено без внимания.

Следствием изложенного явилось установление начальной продажной цены объекта недвижимости на основании соглашения о цене почти двухгодичной давности, что нарушает права ответчика.

Согласно части 1 статьи 327 ГПК РФ суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

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 (пункт 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Вышеуказанные требования закона и указания Пленума Верховного Суда РФ судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учетом изложенного судебная коллегия приходит к выводу о том, что судебными инстанциями по настоящему делу при определении начальной продажной цены квартиры для ее реализации на торгах допущены нарушения норм права, которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления в указанной части и нового рассмотрения дела.

При этом, доводы кассационной жалобы о том, что к спорным правоотношениям не применимы положения Закона об ипотеке, ввиду того, что займ не был направлен на приобретение жилья, а также что судами не принято во внимание, что спорный жилой дом является единственным жильем для ответчика и членов её семьи, суд кассационной инстанции признает несостоятельными, поскольку они противоречат вышеприведенным нормам материального права.

С учетом изложенного, судебная коллегия находит необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 июля 2021 года отменить в части оставления без изменения решения Советского районного суда города Воронежа от 17 марта 2021 года в части обращения взыскания на заложенное имущество и установления начальной стоимости имущества, в указанной части направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 379.5 - 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 июля 2021 года отменить в части оставления без изменения решения Советского районного суда города Воронежа от 17 марта 2021 года в части обращения взыскания на заложенное имущество.

В указанной части дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда.

В остальной части решение Советского районного суда города Воронежа от 17 марта 2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 июля 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу Шведовой Е. Б. и дополнения к ней – без удовлетворения.