

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 29 сентября 2015 г. N 46-КГ15-12

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Киселева А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Черняевой О.А. к открытому акционерному обществу "Банк Москвы" о признании обязательств по кредитному договору прекращенными

по кассационной жалобе представителя Черняевой О.А. на решение Ленинского районного суда г. Самары от 16 сентября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 27 ноября 2014 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Малофеева В.А., представляющего интересы Черняевой О.А. и просившего об удовлетворении жалобы,

установила:

Черняева О.А. обратилась в суд с иском к ОАО "Банк Москвы", указав, что 15 августа 2007 г. между истицей и ответчиком был заключен кредитный договор, по условиям которого банк предоставил Черняевой О.А. кредит в размере <...> сроком на 240 месяцев для приобретения квартиры, которая по условиям договора находилась в залоге у банка. Решением Ленинского районного суда г. Самары от 10 июля 2009 г. с Черняевой О.А. в пользу банка взыскана задолженность в размере <...> по курсу ЦБ РФ на день исполнения. Решением Ленинского районного суда г. Самары от 6 июня 2011 г. с Черняевой О.А. в пользу банка взыскана задолженность в размере <...>, обращено взыскание на квартиру по адресу: <...>. В результате проведенных торгов квартира не была продана, в связи с чем банк оставил предмет залога у себя, в подтверждение чего получил свидетельство о государственной регистрации права от 22 ноября 2013 г.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истица просила признать задолженность, связанную с исполнением кредитного договора, погашенной, все обязательства Черняевой О.А. перед ОАО "Банк Москвы", связанные с исполнением кредитного договора, прекращенными с 22 ноября 2013 г.

Решением Ленинского районного суда г. Самары от 16 сентября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 27 ноября 2014 г., в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе представитель Черняевой О.А. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 1 сентября 2015 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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 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.

В силу [пункта 5 статьи 61](#) Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции от 7 мая 2013 г.), если залогодержатель в порядке, установленном названным [Законом](#), 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.

В соответствии с [пунктом 1.1 статьи 9](#) названного Закона и в порядке, установленном указанным [пунктом](#), стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в [пунктах 2 и 3 статьи 55](#) данного Закона ([статья 59.1](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Разрешая спор по существу, суды первой и второй инстанций исходили из того, что не имеется оснований для применения к правоотношениям сторон [пункта 5 статьи 61](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и признания кредитной задолженности погашенной, поскольку положения данной нормы в соответствии со [статьей 59.1](#) названного Закона распространяются только на тех лиц, которые при заключении договора об ипотеке установили положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в [пунктах 2 и 3 статьи 55](#) этого Закона.

Стороны при заключении договора о предоставлении кредита не устанавливали положения о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда, в результате чего обязательство истицы по обеспеченному ипотекой обязательству считалось бы погашенным.

Также суды указали, что взыскание по ранее рассмотренному гражданскому делу обращалось на заложенное имущество по общему правилу - путем продажи с публичных торгов, при этом взыскатель оставил за собой заложенное имущество в связи с несостоявшимися торгами, то есть по основаниям, установленным [статьей 87](#) Федерального закона "Об исполнительном производстве", а не по основаниям, предусмотренным Федеральным [законом](#) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Кроме этого, суды отметили, что в соответствии со [статьей 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие, а потому с учетом положений [пункта 2 статьи 422](#) Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для применения [пункта 5 статьи 61](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в редакции Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 405-ФЗ не имелось.

Помимо этого суды исходили из того, что размер неисполненного обязательства на момент регистрации права собственности банка на квартиру превышает стоимость заложенного имущества, определенную на момент возникновения ипотеки.

С выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

[Пункт 5 статьи 61](#) Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции от 7 мая 2013 г.) подлежит применению к настоящему спору, поскольку решение об оставлении квартиры за собой банком было принято в период ее действия.

Вывод судов о том, что данные положения [Закона](#) распространяются только на тех лиц, которые при заключении договора об ипотеке установили положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в [пунктах 2 и 3 статьи 55](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", является ошибочным.

Решая вопрос о возможности прекращения обеспеченного ипотекой обязательства и признании задолженности погашенной в соответствии с [пунктом 5 статьи 61](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", судам следовало установить соотношение стоимости заложенного имущества и размера предоставленного кредита, исходя из их величины на момент заключения договора об ипотеке.

Поскольку стоимость заложенного имущества согласно указанной [норме](#) Закона определяется на момент возникновения ипотеки, то под размером обеспеченного ипотекой обязательства следует понимать сумму предоставленного кредита на тот же момент без учета начисленных впоследствии процентов за период пользования кредитом.

Однако судом апелляционной инстанции положения [пункта 5 статьи 61](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" были истолкованы и применены неправильно, так как сравнивались размер задолженности по кредиту на момент обращения взыскания на предмет ипотеки и стоимость предмета залога на момент возникновения ипотеки.

Как следует из установленных судом обстоятельств, на момент заключения кредитного договора 15 августа 2007 г. стоимость квартиры согласно договору купли-продажи от этой же даты как предмета ипотеки составляла <...> рублей, что было равно размеру предоставленного кредита по курсу ЦБ РФ на момент заключения кредитного договора.

Не является основанием для прекращения обязательства то, что квартира истцов, являвшаяся предметом ипотеки, поступила в собственность банка не в порядке, установленном Федеральным [законом](#) "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а в соответствии с положениями Федерального [закона](#) "Об исполнительном производстве", поскольку указанными [Законами](#) порядок обращения взыскания на заложенное имущество в соответствии с решением суда, в том числе основания и порядок оставления залогодержателем предмета ипотеки за собой, являются аналогичными ([статья 58](#) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и [статья 87](#) Федерального закона "Об исполнительном производстве").

При таких обстоятельствах апелляционное определение 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 Самарского областного суда от 27 ноября 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.
