

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Кемерово

6 июня 2023 г.

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

председательствующего Ветровой Н.П.,  
судей Гунгера Ю.В., Репринцевой Н.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании посредством использования систем видеоконференц-связи с обеспечивающим ее Железнодорожным районным судом г. Улан-Удэ Республики Бурятия гражданское дело №04RS0007-01-2022-005406-93 по иску ФИО (скрыта) к Николаевой Маргарите Владимировне о прекращении ипотеки и погашении регистрационной записи,

по кассационной жалобе представителя ФИО – Машинец Дмитрия Васильевича на решение Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ от 20 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 6 марта 2023 г.

Заслушав доклад судьи Восьмого кассационного суда общей юрисдикции Репринцевой Н.Ю., выслушав объяснения представителя ФИО – Машинец Дмитрия Васильевича, представителя Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия – Алсыевой Соелмы Николаевны, поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

ФИО обратилась в суд с иском к Николаевой М.В., в котором просила прекратить ипотеку на нежилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> этаж, кадастровый номер №

Требования мотивировала тем, что 15 ноября 2019 г. между истцом и ответчиком заключен договор ипотеки спорного нежилого помещения в обеспечение обязательств третьих лиц перед Николаевой М.В. по договору займа от 15 ноября 2019 г. Решением Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ 3 февраля 2021 г. по иску Николаевой М.В. к ФИО об обращении взыскания на заложенное имущество и встречных исковых требований ФИО к Николаевой М.В. о признании незаключенным договора займа и прекращении договора об ипотеке, удовлетворены исковые требования Николаевой М.В. в удовлетворении встречных требований отказано. Апелляционным определением Верховного суда Республики Бурятия от 31 мая 2021 г. решение Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ изменено в части определения размера суммы, подлежащей уплате Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества и судебных расходов. Определен размер суммы, подлежащей уплате Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества в размере 4 512 899,03 руб. и возмещение судебных расходов по уплате госпошлины в размере 6000 руб., в остальной части решение оставлено без изменения. Судебным приставом исполнителем на основании решения суда возбуждено исполнительное производство по обращению взыскания на заложенное имущество, в рамках которого 17 марта 2022 г. ФИО перечислила Николаевой М.В. 4 513 199,03 руб., тем самым, погасив всю сумму по решению суда. В адрес ответчика истцом направлено письмо о добровольном погашении записи об ипотеке в ЕГРН, однако ответчик уклоняется от регистрации погашения записи об ипотеке.

Заочным решением Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ от 20 декабря 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по

гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 6 марта 2023 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе представитель ФИО – Машинец Д.В. просит отменить обжалуемые судебные акты, принять по делу новое судебное постановление, не передавая дело на новое рассмотрение.

В обоснование кассационной жалобы указал, что требования займодавца, предъявленные и взысканные с созаемщиков ФИО и Манзанова после действия договора залога от 15 ноября 2019 г. не обеспечиваются, а значит, не могут учитываться судом при разрешении настоящих требований ФИО о прекращении договора ипотеки.

От представителя Николаевой М.В.- Антипова В.Н. в кассационный суд поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Участвующие в суде кассационной инстанции посредством использования систем видеоконференц-связи представитель ФИО – Машинец Д.В., представитель Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия – Алсыева С.Н. поддержали доводы кассационной жалобы.

Иные лица, участвующие в деле, надлежаще извещённые о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, в том числе путем размещения соответствующей информации на официальном сайте суда, не явились.

На основании части 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Статья 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В соответствии с частью 1 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.

Нарушения такого характера допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судебными инстанциями установлено и из материалов дела следует, что 15 ноября 2019 г. между Николаевой М.В. и ФИО, Манзановым А.Н. заключен договор займа, по которому займодавец передает, а созаемщики принимают во временное срочное возмездное пользование денежные средства в размере 4 000 000 руб. на личные нужды. Срок займа один месяц с возможностью пролонгации по обоюдному согласию, процентная ставка по договору 5% за месяц (из расчета 60% годовых) пользования денежными средствами от суммы займа.

В обеспечение полного и надлежащего исполнения обязательств по договору займа от 15 ноября 2019 г., заключенному между ФИО Манзановым А.Н. и Николаевой М.В., 15 ноября 2019 г. между ФИО и Николаевой М.В. заключен договор ипотеки нежилого помещения, согласно которому залогодатель передает в обеспечение залогодержателю принадлежащее залогодателю на праве собственности следующее имущество: помещение,

назначение: нежилое, расположенное по адресу <адрес> площадью 141,6 кв.м, этаж 1 кадастровый номер №, о чем в ЕГРН сделана запись № от 14 июля 2017г. Залоговая стоимость Имущества устанавливается сторонами в размере 12 000 000 руб.

Залог имущества по указанному договору обеспечивает требование залогодержателя по договору займа в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, включая проценты, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также расходов на взыскание и реализацию заложенного имущества. При изменении условий договора займа залог имущества по настоящему договору обеспечивает выполнение залогодателем обязательства по договору займа с учетом внесенных в него изменений. Договор залога действует до полного исполнения обязательств по договору займа № б/н от 15 ноября 2019 г. между ФИО Манзановым А.Н. и Николаевой М.В.

Дополнительным соглашением от 16 ноября 2019 к договору займа от 15 ноября 2019 г. б/н между Николаевой М.В. и ФИО Манзановым А.Н., стороны установили, что займодавец передает, а созаемщики принимают во временное, срочное, возмездное пользование денежные средства (займ) в следующем размере и валюте: 800 000 руб., 50 000 долларов, сроком на один месяц под 5% в месяц. Указано, что дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора и вступает в силу с даты подписания сторонами.

Решением Железнодорожного районного суда от 3 февраля 2021 г. удовлетворены исковые требования Николаевой М.В. Обращено взыскание на недвижимое имущество - нежилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> <адрес> площадью 141,6 кв.м, этаж №1, кадастровый номер №, принадлежащее ФИО Определен размер суммы, подлежащей уплате Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества, в размере 6 887 750 руб., в возмещение расходов по уплате государственной пошлины 37 640 руб., всего 6 925 390 руб.

Определен способ реализации заложенного имущества в виде продажи с публичных торгов. Определена начальная продажная стоимость заложенного имущества: нежилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 141,6 кв.м, этаж №1, кадастровый номер № в сумме 12 000 000 руб.

Исковые требования ФИО к Николаевой М.В., Гармаеву С.Б., Манзанову А.Н. о признании незаключенным договора займа и прекращении договора об ипотеки оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 31 мая 2021 г. указанное решение изменено в части: определен размер суммы, подлежащей уплате Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества, в размере 4 512 899, 03руб. и в возмещение расходов по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб. В остальной части решение оставлено без изменения.

Согласно материалам исполнительного производства №, возбужденного на основании исполнительного листа серии ФС № от 24 февраля 2022 г. по указанному решению суда, ФИО оплачена задолженность в размере 4 513 199, 03 руб., в связи с чем исполнительное производство окончено.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 1, 8.1, 329, 334, 337, 348, 364, 367, 408, 811, 819 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 19, 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», отказывая в удовлетворении исковых требований, пришел к выводу о том, что обязательства по договору займа не были исполнены в полном объеме, не прекращены, в связи с чем, оснований для прекращения ипотеки недвижимого имущества суд не усмотрел.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, указав также, что обременение по договору ипотеки от 15 ноября 2019г. было установлено не с целью обеспечения исполнения решения суда, как ошибочно полагает апеллянт, а в

обеспечение исполнения условий договора займа от 15 ноября 2019г., а то обстоятельство, что 17 марта 2022г. ФИО внесена денежная сумма в размере 4512899,03 руб. в счет погашения задолженности по решению суда, основанием для прекращения ипотеки являться не может, так как до настоящего времени проценты по договору займа не возвращены, а поскольку обязательства заемщиков по договору займа от 15 ноября 2019г. не исполнены в полном объеме, оснований для прекращения ипотеки не имеется.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

Согласно п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В силу п. 1 ст. 335 Гражданского кодекса Российской Федерации залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. В случае, когда залогодателем является третье лицо, к отношениям между залогодателем, должником и залогодержателем применяются правила статей 364 - 367 настоящего Кодекса, если законом или соглашением между соответствующими лицами не предусмотрено иное.

Как следует из материалов дела, ФИО не является должником по обеспеченному залогом обязательству, следовательно, на возникшие между ней и Николаевой М.В. правоотношения, в том числе, распространяются и отдельные положения статей 364-367 Гражданского кодекса Российской Федерации о поручительстве.

Согласно п. 6 ст. 367 Гражданского кодекса Российской Федерации, поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, оно прекращается при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иск поручителю.

В соответствии с п. 42 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 декабря 2020 г. № 45 «О некоторых вопросах разрешения споров о поручительстве» поручительство прекращается по истечении указанного в договоре срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, оно прекращается по истечении года со дня наступления срока исполнения основного обязательства. Когда срок исполнения основного обязательства не указан и не может быть определен или определен моментом востребования, поручительство прекращается по истечении двух лет со дня заключения договора поручительства. Если договором поручительства, заключенным после наступления срока исполнения основного обязательства, не определен срок действия поручительства, поручительство прекращается по истечении года с момента заключения такого договора. Указанные сроки не являются сроками исковой давности, и к ним подлежат применению положения главы 12 ГК РФ. Поручительство не считается прекратившимся, если в названные сроки (в течение года) кредитор предъявил иск к поручителю, или заявил требование ликвидационной комиссии в ходе процедуры ликвидации поручителя - юридического лица, или подал заявление об установлении требований в деле о банкротстве поручителя (пункт 6 статьи 367 ГК РФ). При разрешении вопроса о сумме, подлежащей взысканию с поручителя в счет исполнения основного обязательства, следует исходить из размера требований, предъявленных к нему в период срока действия поручительства.

Пунктом 43 постановления предусмотрено, что условие договора о действии поручительства до момента фактического исполнения основного обязательства не свидетельствует об установлении определенного срока поручительства. В силу пункта 2

статьи 314 ГК РФ кредитор должен предъявить требование к поручителю в течение сроков, установленных пунктом 6 статьи 367 ГК РФ.

Принимая во внимание приведенные нормы закона, а также то, что п. 3.1. договора залога от 15 ноября 2019 г. содержит условие о сроке действия договора до полного исполнения обязательств по договору займа от 15 ноября 2019 г., распространение на такие правоотношения п. 6 ст. 367 ГК, правилами об ипотеке и общими положениями о залоге не исключено.

То есть если залогодателем является третье лицо, а срок залога в договоре не установлен, такой залог прекращается при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства не предъявит требование об обращении взыскания на предмет залога.

Данная правовая позиция подтверждается Постановлением Конституционного Суда РФ от 15 апреля 2020 г. №18-П, в соответствии с которой сохранение возможности обратиться взыскание на предмет залога во всех случаях, пока может быть удовлетворено требование к основному должнику, нарушало бы баланс интересов участников данных правоотношений. Залогодатель, желающий распорядиться своим имуществом, был бы вынужден исполнять обязательство основного должника, при том, что кредитор мог и не предпринимать действий по реализации своих прав. Следовательно, неопределенность срока существования залога вела бы к непропорциональному ограничению возможности участников гражданского оборота распоряжаться своим имуществом. Срок обращения взыскания на предмет залога, предоставленный лицом, не являющимся должником по основному обязательству, пресекающий, т.е. это, по сути, и есть срок существования залога. Залог, в том числе ипотека, прекращается при наступлении указанных в законе обстоятельств, в том числе и при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства не предъявит требование об обращении взыскания на предмет залога. При этом, ипотека, как следует из ч. 12 ст. 53 Закона о государственной регистрации недвижимости, прекращается независимо от погашения регистрационной записи об ипотеке и внесения в ЕГРП сведений о прекращении ипотеки.

Из договора займа от 15 ноября 2019 г. следует, что обязательство должно было быть исполнено 15 декабря 2019 г., следовательно, учитывая приведенные нормы права, требования Николаевой М.В. к залогодателю - ФИО о взыскании денежных средств, в том числе, с обращением взыскания на предмет залога, могли быть заявлены до 15 декабря 2020 г.

Из материалов дела следует, что Николаева М.В., воспользовавшись своим правом, в октябре 2020 г., обратилась с иском в суд с требованием обратиться взыскание на залоговое имущество ФИО в сумме, обеспеченной залогом.

В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению.

Согласно абз. 4 п. 42 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 декабря 2020 г. №45 «О некоторых вопросах разрешения споров о поручительстве», при разрешении вопроса о сумме, подлежащей взысканию с поручителя в счет исполнения основного обязательства, следует исходить из размера требований, предъявленных к нему в период срока действия поручительства.

То есть, при реализации кредитором своих прав по отношению к поручителю или залогодателю, связанных с исполнением последними своих обеспечительных

обязательств, размер требований может быть определен в пределах срока действия такого обеспечения, который в рассматриваемом случае составляет один год с момента наступления срока исполнения основного обязательства по займу.

Решением Железнодорожного районного суда г.Улан-Удэ от 03 февраля 2021г. требования Николаевой М.В. удовлетворены и обращено взыскание на недвижимое имущество, принадлежащее ФИО, с последней в пользу Николаевой М.В. взысканы расходы по уплате госпошлины в размере 37 640 руб., определен размер суммы, подлежащей уплате ФИО Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества, в размере 6 887 750 руб., взыскана государственная пошлина.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 31 мая 2021г. указанное решение было изменено в части определения размера суммы, подлежащей уплате Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества и судебных расходов. Был определен размер суммы, подлежащей уплате ФИО Николаевой М.В. из стоимости заложенного имущества, в размере 4 512 899,03 руб. и в возмещение расходов по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

При этом, изменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал на то, что расчет стоимости долга по договору займа для определения пределов ответственности залогодателя ФИО судом произведен неправомерно исходя из измененных условий договора займа. Исходя из условий договора залога, имеющего в соответствии со ст. 339 ч.1 ГК РФ ссылку на договор займа от 15 ноября 2019 г., ФИО поручилась за исполнение созаемщиками ФИО и Манзановым А.Н. обязательств по возврату долга в размере 4 000 000 руб. Сведений о том, что залогодателю было известно о перемене обязательств в договоре займа (передачу денежных средств в иной валюте, чем рубль), суду представлено не было, соответственно нести ответственность по обязательствам заемщиков в иной, чем 4 000 000 руб., валюте и сумме, залогодатель не обязана. Соответственно, суд апелляционной инстанции указал, что в силу ст. 310 ГК РФ обязательства залогодателя должны быть исчислены исходя из суммы займа, указанной в договоре займа от 15 ноября 2019 г. - 4 000 000 руб.

Согласно ч. 2 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, вступившим в законную силу судебным постановлением залогодателю установлен предел ответственности по обязательствам по уплате Николаевой М.В. суммы долга.

Вопреки выводам судов залогодатель 17 марта 2022г. выплатила Николаевой М.В. установленную судом денежную сумму в полном объеме, исполнительное производство окончено, прекратив тем самым, не только процедуру реализации залогового имущества, но и обеспечение в виде залога.

Если залоговые отношения прекращены, в том числе в виду истечения срока, предусмотренного п.6 ст.367 Гражданского кодекса Российской Федерации, однако залогодержатель уклоняется от совершения действий, направленных на погашение записи о наличии залога в ЕГРН или в реестре уведомлений, должник или залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе оспаривать зарегистрированное обременение путем предъявления к залогодержателю иска о признании залога отсутствующим (абз. 2 п.2 ст.352 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Допущенные нарушения норм права повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

Согласно части 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 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (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»).

Исходя из изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), судебная коллегия находит, что допущенные нарушения норм права являются непреодолимыми, повлияли на исход дела, без их устранения невозможно правильное разрешение спора, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 6 марта 2023 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 6 марта 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий  
Судьи

Н.П. Ветрова  
Ю.В. Гунгер

Н.Ю. Репринцева