ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ21-10-К1

№ 2-1705/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 06 июля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,

судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ИНТЕХ» к Манучарян Ирине Леонидовне о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное имущество

по кассационной жалобе представителя Манучарян И.Л. – Карлова А.В. на решение Балашихинского городского суда Московской области от 1 апреля 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Манучарян И.Л. – Карлова А.В. по доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» обратилось в суд с иском к Манучарян И.Л. о взыскании задолженности по кредитному договору в размере 3 146 015, 94 руб. и об обращении взыскания на заложенное имущество.

Решением Балашихинского городского суда Московской области от 1 апреля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2019 г., иск удовлетворён частично.

С Манучарян И.Л. в пользу ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» взысканы основной долг в размере 2 939 469, 75 руб., проценты в размере 183 343, 61 руб., пени в размере 3 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2020 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представителя Манучарян И.Л. – Карлова А.В. ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 27 мая 2021 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 390^{13} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 6 ноября 2013 г. между ЗАО «Русский Строительный Банк» и Манучарян И.Л. заключён кредитный договор на сумму 3 177 000 руб. на срок до 31 октября 2033 г. с уплатой 12,8% годовых.

Обеспечением исполнения обязательств заёмщика по возврату кредита и уплате процентов является залог (ипотека) квартиры по адресу: [redacted]. Ипотека зарегистрирована в установленном законом порядке 14 ноября 2013 г.

Права кредитора по указанному кредитному договору удостоверены закладной, выданной 14 ноября 2013 г. первоначальному залогодержателю – ЗАО «Русский Строительный Банк».

ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» обратилось в суд с иском к Манучарян И.Л. о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на квартиру по вышеуказанному адресу, ссылаясь на то, что в настоящее время является законным владельцем закладной.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что Манучарян И.Л. обязательства по возврату кредита и уплате процентов исполняла ненадлежащим образом, в связи с чем образовалась задолженность. Законным владельцем закладной на основании договора купли-продажи от 25 июля 2014 г. и согласно отметке о смене владельца закладной в настоящее время является ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ».

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 13 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право её владельца на получение исполнения по денежным обязательствам,

обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств, а также право залога на имущество, обременённое ипотекой.

В силу пункта 5 статьи 13 Закона об ипотеке закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Передача прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном статьями 48 и 49 данного Федерального закона (пункт 7 статьи 13 Закона об ипотеке).

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 48 Закона об ипотеке при передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме. При передаче прав на документарную закладную лицо, передающее право, делает на такой закладной отметку о её новом владельце, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную. Отметка должна быть подписана указанным в документарной закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности. Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Владелец документарной закладной считается законным, если его права на документарную закладную основываются на последней отметке на такой закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено пунктом 3 статьи 48 указанного закона.

Соответственно, владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной и последней отметке на закладной, произведённой предыдущим владельцем.

В имеющейся в деле закладной присутствует единственная отметка о передаче данной закладной на основании договора купли-продажи от 25 июля 2014 г. от ЗАО «Русский Строительный Банк» к ОАО «ИНТЕХБАНК» (в настоящее время – ПАО «ИНТЕХБАНК») (л.д. 40–50).

Доказательств передачи прав по закладной от ПАО «ИНТЕХБАНК» к ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» в порядке, предусмотренном Законом об ипотеке, последним не представлено и в материалах дела не имеется.

При таких обстоятельствах направленное ПАО «ИНТЕХБАНК» в адрес Манучарян И.Л. уведомление о переходе прав по закладной к ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» не может быть принято во внимание.

Следовательно, вывод судов о том, что ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» является законным владельцем закладной, не основан на материалах дела.

Это судами учтено не было, что повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего дела судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем, принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6^{1} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Московский областной суд.

Председательствующий

Судьи