

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

24 декабря 2021 г. г. Саратов
Саратовский областной суд в составе:
председательствующего судьи Голубева И.А.,
при секретаре Лукине Д.А.

рассмотрел в открытом судебном заседании частную жалобу ФИО1., ФИО 2 на определение Кировского районного суда г. Саратова от 29 июля 2021 г. по гражданскому делу по иску акционерного общества «Банк «Агророс» к ФИО1., ФИО2 о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании денежных средств.

Заслушав доклад судьи Голубева И.А., объяснения представителя ответчиков Симакова С.С., поддержавшего доводы частной жалобы, представителя истца, просившего установить начальную продажную цену в соответствии с заключением эксперта, изучив материалы дела, обсудив доводы частной жалобы, суд

установил:

вступившим в законную силу заочным решением Кировского районного суда г. Саратова от 17 февраля 2020 г. постановлено: взыскать солидарно с ФИО1., ФИО2. в пользу публичного акционерного общества «Банк «Агророс» задолженность по кредитному договору № от <дата> в размере 1 101 921,44 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 710 руб., проценты за пользование денежными средствами по ставке 21 % годовых, начисляемые с 25 января 2020 г. на сумму основного долга по дату фактического возврата суммы кредита включительно, штрафные санкции по ставке 7,25 % годовых, начисляемые с 25 января 2020 г. на сумму основного долга по дату фактического возврата суммы кредита включительно.

Обратить взыскание на предмет залога – квартиру, общей площадью 54,6 кв.м, 7 этаж, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый № посредством продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену для реализации с публичных торгов в размере 1 200 000 руб.

Ответчики обратились в суд с заявлением о приостановлении исполнительного производства, возбужденного на основании указанного выше заочного решения суда, а также об изменении порядка и способа исполнения решения суда путем изменения начальной продажной стоимости квартиры, которая увеличилась после вынесения судом решения.

Определением Кировского районного суда г. Саратова от 29 июля 2021 г. в удовлетворении указанного заявления ответчикам отказано.

В частной жалобе ответчики просят отменить определение суда первой инстанции как незаконное и необоснованное, постановленное с нарушением норм материального и процессуального права. Ссылаются на несогласие с данной судом оценкой предоставленным ими документам, которые, по мнению апеллянтов, подтверждают увеличение цены квартиры после вынесения судом решения, в том числе, ввиду увеличения цен на рынке недвижимости. Податели жалобы полагают, что продажа квартиры по существенно заниженной цене, нарушит их права.

В письменном ходатайстве АО «Банк Агророс» просило установить начальную продажную цену предмета залога в размере 80% от рыночной стоимости, установленной в заключении судебной экспертизы.

Иные лица, участвующие в деле, на заседании судебной коллегии не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, сведений о причинах неявки не сообщили, ходатайств об отложении рассмотрения дела не представили. Кроме того, информация о времени и месте рассмотрения настоящего гражданского дела размещена на официальном сайте Саратовского областного суда (<http://oblsud.sar.sudrf.ru>) (раздел судебное делопроизводство).

В силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ неявка лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела, в связи с чем, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив законность и обоснованность определения суда первой инстанции по доводам, изложенным в частной жалобе (ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ), нахожу его подлежащим отмене в части.

В силу п. 3 и 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие нарушения допущены районным судом.

Как видно из материалов дела, по вступлении указанного выше решения суда в законную силу взыскателю был выдан исполнительный лист, на основании которого 4 августа 2020 г. судебным приставом-исполнителем Кировского РОСП г. Саратова было возбуждено исполнительное производство № 65740/20/64042-ИП, в рамках которого 19 ноября 2020 г. вынесено постановление об оценке имущества должника, в соответствии с которым начальную продажную цену квартиры, общей площадью 54,6 кв.м, 7 этаж, расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый №, установлена в размере 1 200 000 руб. (согласно решению суда).

В соответствии со ст. 436 ГПК РФ суд обязан приостановить исполнительное производство полностью или частично в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

Согласно ст. 39 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» исполнительное производство подлежит приостановлению судом полностью или частично в случаях: предъявления иска об освобождении от наложенного ареста (исключения из описи) имущества, на которое обращено взыскание по исполнительному документу; оспаривания результатов оценки арестованного имущества; оспаривания постановления судебного пристава-исполнителя о взыскании исполнительского сбора; в иных случаях, предусмотренных федеральным законом.

Отказывая в приостановлении исполнительного производства, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявления о приостановлении исполнительного производства, поскольку исполнительное производство приостановлено самим приставом.

Нахожу данные выводы суда первой инстанции правильными, действительно, с июля 2021 г. принудительное исполнение по указанному исполнительному производству не ведется ввиду рассмотрения заявления должника об изменении порядка и способа исполнения решения суда. Кроме того, в частной жалобе доводов о несогласии с определением суда в данной части не содержится.

Однако не могу согласиться с выводами районного суда об отказе в удовлетворении заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда путем изменения начальной продажной стоимости квартиры.

Обратившись в суд с указанным выше заявлением, ответчики ссылались на существенное изменение рыночной стоимости (в сторону увеличения) заложенного имущества, произошедшее после вынесения судом решения, в подтверждение чему предоставили отчет оценщика, согласно которому ориентировочная рыночная стоимость квартиры на май 2021 г. составляет 3 200 000 руб., а в дальнейшем также предоставили заключение оценщика, согласно которому изменение цены жилого помещения могло быть следствием подорожания квартир на рынке недвижимости, произошедшим в период, после вынесения судом решения. В этой связи должники просили установить начальную продажную цену на основании отчета оценщика по состоянию на дату рассмотрения заявления.

Отказывая ответчикам в изменении начальной продажной цены квартиры суд первой инстанции исходил из отсутствия предусмотренных законом оснований для изменения порядка и способа исполнения решения суда, в частности отсутствия доказательств невозможности исполнить решение суда, либо обстоятельств, которые существенно повлияют на результат исполнения.

Нахожу данные выводы неправильными.

Возможность изменения начальной продажной стоимости заложенного имущества на стадии исполнения решения суда путем подачи заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда согласуется с правовой позицией, изложенной в п. 6 обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2016 г., и в п. 13 обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 мая 2013 г.

Пунктом 1 ст. 349 ГК РФ предусмотрено, что обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Согласно п. 1 ст. 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном данным кодексом и процессуальным законодательством, если

законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350 указанного кодекса.

Согласно подп. 3 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд должен определить и указать в нем способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание. Если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок реализации предмета ипотеки, суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения.

Таким образом, согласно указанной норме федерального закона начальная продажная цена устанавливается в соответствии с рыночной ценой заложенного имущества. Порядок изменения начальной продажной цены заложенного имущества в случае изменения его рыночной цены законом прямо не урегулирован.

Вместе с тем в соответствии с ч. 4 ст. 1 ГПК РФ в случае отсутствия нормы процессуального права, регулирующей отношения, возникшие в ходе гражданского судопроизводства, федеральные суды общей юрисдикции и мировые судьи применяют норму, регулирующую сходные отношения (аналогия закона).

Применительно к данному случаю такой нормой является ст. 434 ГПК РФ, согласно которой при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения, а также об индексации присужденных денежных сумм. Такие заявления сторон и представление судебного пристава-исполнителя рассматриваются в порядке, предусмотренном ст. ст. 203 и 208 данного кодекса.

В соответствии с ч. 1 ст. 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Из смысла указанных норм в их системном толковании следует, что в тех случаях, когда стоимость заложенного имущества существенно изменилась, не требуется обязательного проведения публичных торгов только лишь для того, чтобы они были признаны несостоявшимися.

Основанием для изменения порядка исполнения решения является само существенное изменение рыночной стоимости подлежащего реализации имущества настолько, что это делает невозможным исполнение решения суда либо существенно влияет на результат исполнения, в том числе когда изменение рыночной стоимости имущества с очевидностью приведет к отсутствию результата публичных торгов либо существенно повлияет на его результаты.

Поэтому, если по инициативе заинтересованной стороны будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге, а также в решении суда, суд в порядке ст. 203 ГПК РФ вправе решить вопрос об изменении начальной продажной цены такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре о залоге, что не свидетельствует о переоценке обстоятельств о стоимости имущества, установленных решением суда.

Таким образом, изменение порядка исполнения решения суда путем установления судом иной начальной продажной цены реализуемого на права должника не означает изменения по существу ранее принятого решения суда об обращении взыскания на имущество должника, заложенное в обеспечение исполнения кредитного обязательства.

Как следует из материалов дела, установленная начальная продажная цена квартиры (1 200 000 руб.) была определена на основании отчета оценщика от июля 2018 г. При этом действия по исполнению решения суда совершаются в 2021 г., т.е. спустя 3 года после определения рыночной стоимости квартиры и спустя полтора года после определения судом начальной продажной цены заложенного имущества, в связи с чем его рыночная стоимость могла значительно измениться, в том числе в сторону удорожания квартиры, что существенно влияет на права должников, в частности на получение максимального возмещения за свою собственность.

При этом достоверность представленной оценки имущества районным судом под сомнение не поставлена, а взыскателем в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ каких-либо доказательств обратного представлено не было.

Частью 1 ст. 327 ГПК РФ установлено, что суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

В п. 43 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции» разъяснено, что если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (п. 1 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств. Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не установлены обстоятельства, имеющие значение для дела (п. 2 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (ч. 2 ст. 56 ГПК РФ).

Учитывая данные разъяснения, судом апелляционной инстанции с целью выяснения вопроса о том, действительно ли произошло существенное увеличение рыночной стоимости подлежащего реализации на публичных торгах имущества, сторонам было предложено представить дополнительные доказательства, после чего по ходатайству стороны ответчиков по делу было назначено проведение судебной оценочной экспертизы.

Согласно заключению экспертов ООО «НОСТЭ» № 321 от 6 декабря 2021 г. рыночная стоимость квартиры, общей площадью 54,6 кв.м, расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый №, по состоянию на дату проведения экспертизы будет составлять 3 230 037 руб.

Стороны данное заключение не оспаривали. Нахожу его правильным, оснований для назначения по делу дополнительной или повторной судебной экспертизы не имеется.

Таким образом, данное заключение подтверждает довод должников о существенном увеличении рыночной стоимости предмета залога, что является основанием для удовлетворения заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 52 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются п. 9 ст. 77.1 настоящего Федерального закона.

Исходя из изложенного, прихожу к выводу о необходимости установить начальную продажную цену заложенного имущества в размере 2 584 029 руб. 60 коп., из расчета 3 230 037 руб. * 80%.

В силу ст. 334 ГПК РФ суд апелляционной инстанции, рассмотрев частную жалобу, представление прокурора, вправе: оставить определение суда первой инстанции без изменения, жалобу, представление прокурора без удовлетворения; отменить определение суда полностью или в части и разрешить вопрос по существу.

По вышеуказанным обстоятельствам и в соответствии с положениями п. п. 3 и 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ обжалуемое определение не может быть признано законным и подлежит отмене в части отказа в удовлетворении заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда с разрешением вопроса по существу – об удовлетворении заявления путем изменения начальной продажной цены квартиры.

Руководствуясь ст. ст. 330, 333, 334 ГПК РФ, суд

определил:

определение Кировского районного суда г. Саратова от 29 июля 2021 г. отменить в части отказа в удовлетворении заявления об изменении порядка и способа исполнения решения суда, разрешить вопрос по существу.

Заявление ФИО1, ФИО2 об изменении порядка и способа исполнения заочного решения Кировского районного суда г. Саратова от 17 февраля 2020 г. в части установления начальной продажной цены квартиры удовлетворить.

Установить начальную продажную цену предмета залога – квартиры, общей площадью 54,6 кв.м, 7 этаж, расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый №, в размере 2 584 029 руб. 60 коп.

В остальной части определение Кировского районного суда г. Саратова от 29 июля 2021 г. оставить без изменения.

Апелляционное определение в окончательной форме изготовлено 30 декабря 2021 г.
Судья подпись