

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-15840

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 марта 2016 года

Резолютивная часть определения объявлена 21.03.2016
Полный текст определения изготовлен 23.03.2016

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю.,
судей Капкаева Д.В. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публичного акционерного общества «Банк Зенит» (далее – банк) на решение Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015 (судья Китова А.Г.) по делу № А40-177270/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015 (судьи Кузнецова И.И., Гарипов В.С. и Смирнов О.В.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.08.2015 (судьи Григорьева И.Ю., Зверева Е.А. и Ядренцева М.Д.) по тому же делу.

В заседании приняли участие представители банка Балковой А.В. по доверенности от 10.03.2016 и Гостев Н.Д. по доверенности от 03.02.2016.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Шилохвоста О.Ю., а также объяснения представителей банка, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

банк обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фортекс» (далее – общество «Фортекс») о признании права залога (ипотеки) в пользу банка на строения, расположенные на земельном участке (кадастровый номер 77:05:0004015:26), право аренды которого находится в залоге у банка, и об обращении взыскания на указанные строения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общества с ограниченной ответственностью «Тэмси» (далее – общество «Тэмси») и «Кэлпи» (далее – общество «Кэлпи»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (деле – управление Росреестра) и Департамент земельных ресурсов города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.08.2015 названные судебные акты оставлены без изменения.

Банк обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит решение от 27.02.2015, постановление от 20.05.2015 и постановление от 19.08.2015 отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В кассационной жалобе банк указывает, что судами не был установлен момент возникновения права собственности на спорные строения (до заключения договора об ипотеке права аренды либо после). Заявитель считает, что вопрос о возникновении ипотеки необходимо было рассматривать применительно к фактическим отношениям, сложившимся в 2007 - 2009 годах. Как отмечает банк, в указанный период времени право собственности на строения и право аренды участка, занятого этими строениями, принадлежали одному и тому же лицу – обществу «Тэмси» и залог строений возник в силу пункта 5 статьи 5, пункта 1 статьи 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), пункта 4 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период).

Кроме того, банк обращает внимание на пункт 2 статьи 20 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей в 2007 году), согласно которому государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществлялась без представления отдельного заявления залогодержателя. По мнению банка, наличие у общества «Фортекс» необремененного права собственности на строения и вытекающее из него право пользования земельным участком,

необходимым для эксплуатации данных строений, фактически приводит к потере обеспечения, что свидетельствует о нарушении прав истца.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16.02.2016 (судья Разумов И.В.) кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением исполняющего обязанности председателя первого судебного состава Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.03.2016 произведена замена судьи Разумова И.В. на судью Шиловых О.Ю. по кассационному производству № 305-ЭС15-15840.

Лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы банка надлежащим образом.

Представители банка в судебном заседании подтвердили доводы кассационной жалобы, просили обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение.

Иные лица, участвующие в деле, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и в выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей банка, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение от 27.02.2015, постановление от 20.05.2015 и постановление от 19.08.2015 подлежат отмене.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, 13.09.2007 между банком (кредитор) и обществом «Тэмси» (заемщиком) заключен кредитный договор № 002/07/ТМС.

В целях обеспечения исполнения обязательств по данному кредитному договору обществом «Тэмси» оно передало банку в ипотеку право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:04015:026, площадью 16 654 кв.м (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация строений и сооружений предприятия, срок аренды – до 04.08.2029).

Указанный договор ипотеки 14.12.2007 зарегистрирован управлением Росреестра.

Поскольку общество «Тэмси» не исполнило надлежащим образом свои обязательства по кредитному договору, банк обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заемщика задолженности и об обращении взыскания на заложенное право аренды.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 31.12.2009 по делу № А40-120537/2009 с общества «Тэмси» в пользу банка взыскана задолженность по кредитному договору в размере 6 831 553,1 доллара США в рублях по курсу Банка России на день платежа и

обращено взыскание на право аренды земельного участка, находящееся в залоге.

В дальнейшем в связи со сменой арендаторов земельного участка на стадии исполнения судебного акта по делу № А40-120537/2009 суд неоднократно производил процессуальное правопреемство по требованию об обращении взыскания на заложенное имущество: определением Арбитражного суда города Москвы от 14.01.2013 общество «Тэмси» заменено на общество с ограниченной ответственностью «Эстейд» (далее – общество «Эстейд»); а определением того же суда от 30.06.2014 общество «Эстейд» заменено на общество «Кэлпи».

В ходе исполнительного производства было установлено, что на заложенном земельном участке располагаются четыре строения, принадлежащие обществу «Фортекс». При этом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) отсутствуют сведения о наличии обременения в виде ипотеки на данные строения в пользу банка.

Полагая, что в результате заключения договора об ипотеке права аренды земельного участка залог в силу закона возник и в отношении спорных строений, банк обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды указали на то, что определением Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2014 по делу № А40-120537/2009 производилась процессуальная замена общества «Эстейд» на общество «Фортекс» по требованию банка об обращении взыскания на заложенное имущество, однако постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2014 указанное определение в части процессуальной замены отменено в связи с тем, что общество «Фортекс» является лишь собственником строений, расположенных на заложенном участке, а не арендатором этого земельного участка.

Кроме того, сославшись на положения пункта 5 статьи 5, пункта 1 статьи 20, а также статей 64 и 65 Закона об ипотеке, суды сочли, что банк обязан был доказать тот факт, что в момент совершения залоговой сделки волеизъявление сторон договора об ипотеке права аренды земельного участка было направлено на передачу в ипотеку и строений, которые уже имелись на данном участке либо впоследствии будут на нем возведены. Суды также указали на то, что в настоящее время собственником строений и арендатором земельного участка являются разные лица.

По мнению судов, ипотека в отношении строений не могла возникнуть вне зависимости от момента возведения строений, поскольку государственная регистрация залога в силу закона носила заявительный характер, а банк (залогодержатель) не предпринял действий, направленных на регистрацию ипотеки строений. При этом судами указано, что в нарушение положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации банк не представил доказательств нахождения на спорном участке объектов недвижимости до передачи в залог права аренды.

Между тем судами не учтено следующее.

Законодательство о залоге недвижимости различает два правовых режима распространения ипотеки на строения, находящиеся на заложенном земельном участке (либо право аренды которого заложено – пункт 5 статьи 5 Закона об ипотеке), в зависимости от момента возведения таких строений – до или после передачи участка в залог (статьи 64 и 65 Закона об ипотеке).

При этом на дату регистрации договора ипотеки между банком и обществом «Тэмси» (14.12.2007) данные нормы (в редакции Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ) предусматривали идентичные правовые последствия нахождения строения на заложенном участке: у залогодержателя участка возникало право залога на строения в силу закона, если в договоре сторонами не было предусмотрено иное.

Такое законодательное регулирование обусловлено необходимостью поступательной реализации в российском правовом порядке принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды сочли, что воля сторон договора ипотеки не была направлена на установление залога в отношении строений независимо от даты их возведения.

Однако судебная коллегия не может согласиться с указанным выводом, поскольку вопрос о правовом статусе строений сторонами при передаче права аренды земельного участка в ипотеку урегулирован не был, из чего следует необходимость применения правила о возникновении ипотеки в силу закона.

По смыслу статей 64 и 65 Закона об ипотеке (в редакции Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ) стороны могли исключить распространение на строения залогового режима только в случае прямого волеизъявления, а потому умолчание о данном обстоятельстве должно толковаться (статья 431 Гражданского кодекса Российской Федерации) как выражение воли на передачу строений в ипотеку.

Следовательно, суды, пренебрегая волей сторон, самостоятельно разъединили судьбу строений от участка, на котором они находятся, чем существенно нарушили нормы материального права, в том числе принципы свободы договора (статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации) и единства судьбы участков и объектов, прочно с ними связанных.

Кроме того, в обоснование факта отсутствия у банка права на иск в материальном смысле суды также отметили и то обстоятельство, что ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации, которая носит заявительный характер.

Вместе с тем, согласно положениям пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке (в редакции Федерального закона от 02.11.2004 № 127-ФЗ, действовавшей на момент регистрации договора ипотеки права аренды земельного участка 14.12.2007) государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществлялась без представления отдельного заявления. Заявительный порядок при совершении такого рода регистрационных

действий был введен только с принятием Федерального закона от 06.12.2011 № 405-ФЗ, который вступил в силу 07.03.2012.

Таким образом, момент возведения спорных строений и регистрации в их отношении права собственности первого правообладателя имел существенное значение для целей правильного разрешения вопроса о возникновении залоговых прав банка, однако судами данные обстоятельства установлены не были.

Суд апелляционной инстанции в своем постановлении отметил, что истец доказательства даты возведения строений в нарушение положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представил.

В то же время из материалов дела следует, что при рассмотрении спора в суде первой инстанции банк обращался в адрес суда с ходатайством об истребовании соответствующих доказательств, мотивируя свою просьбу тем, что доступные истцу данные, содержащиеся в выписке из ЕГРП, не содержат информацию о моменте первоначального возникновения права на спорные строения, в связи с чем просил суд затребовать у Росреестра по г. Москве материалы регистрационного дела, которые позволили бы также и установить момент продажи арендатором (обществом «Тэмси») строений, конечным собственником которых в настоящее время является общество «Фортекс».

Однако суд первой инстанции оставил данное ходатайство без удовлетворения, а суд апелляционной инстанции в дальнейшем переложил негативные последствия отсутствия соответствующих доказательств на истца, чем фактически были нарушены принцип состязательности в арбитражном процессе и обязанность суда по оказанию сторонам содействия в реализации их прав (часть 3 статьи 9 и часть 4 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В связи с тем, что судами допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов банка в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и установить даты возведения спорных строений и регистрации на них права собственности первоначального правообладателя.

Кроме того, суду необходимо учитывать, что факт принадлежности права аренды земельного участка и права собственности на возведенные на нем строения разным лицам сам по себе не может рассматриваться как обстоятельство, препятствующее признанию за залогодержателем права аренды земельного участка статуса залогодержателя и в отношении строений, находящихся на таком земельном участке.

При разрешении данного вопроса суду необходимо оценить предшествующее поведение собственников строений, с точки зрения стандартов добросовестности и разумности, а также выяснить обстоятельства, касающиеся их возможной осведомленности о факте существования ипотеки в отношении спорных строений.

Необходимо принять во внимание и то, что лицо, приобретающее право собственности на строения, находящиеся на земельном участке, право аренды которого находится в залоге (о чем имеется соответствующая запись в ЕГРП), не может быть признано добросовестным приобретателем (в смысле освобождения его имущества от действия залогового режима), если только не докажет, что между сторонами договора об ипотеке права аренды земельного участка имелось законное соглашение о нераспространении ипотеки на строения.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 184, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015 по делу № А40-177270/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.08.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

О.Ю. Шиловост

Судья

Д.В. Капкаев

Судья

Г.Г. Кирейкова