

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС17-3016(2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 августа 2017 года

Резолютивная часть объявлена 07.08.2017.
Полный текст изготовлен 14.08.2017.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Букиной И.А. и Разумова И.В. -

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Райффайзенбанк» (далее - банк) на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.12.2016 (судьи Моисеев В.А., Богданова Е.В. и Иванова А.Г.) по делу № А12-12549/2015 Арбитражного суда Волгоградской области.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Автогарант» Волокитин К.Ю., а также представители:

конкурсного управляющего - Казаков Р.М.;
акционерного общества «Райффайзенбанк» - Ковтун В.Г.,
Филиппский К.В.;

общества с ограниченной ответственностью «Современные технологии «ВВ» (далее - общество) - Верховова В.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

банк обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Автогарант» (далее – должник) несостоятельным (банкротом).

Определением суда первой инстанции от 26.06.2015 требования банка признаны обоснованными, в отношении должника введена процедура наблюдения, требования банка включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника (далее – реестр) в размере 55 616 326 руб. 29 коп. как обеспеченные залогом имущества должника: зданием кафе, автомойки общей площадью 1 047,4 кв. м, адрес: г. Волгоград, ул. Лермонтова, 1б; правом аренды земельного участка площадью 4 260 кв. м (далее – земельный участок), назначение объекта: земли населенных пунктов – занимаемого зданием кафе, автомойки, зданием пункта обслуживания легковых автомобилей, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Лермонтова, 1.

Решением суда от 06.04.2016 должник признан несостоятельным (банкротом) с открытием в отношении него конкурсного производства.

Банк обратился с заявлением о признании за ним статуса залогового кредитора в отношении вновь возведенных объектов на земельном участке и внесении соответствующих изменений в реестр требований кредиторов.

Определением суда первой инстанции от 25.07.2016, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 22.09.2016, требования банка признаны обоснованными, в том числе как обеспеченные залогом следующего имущества должника: нежилого здания, назначение нежилое, кадастровый номер 34:34:020087:584, этажность 2, площадью 786,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. им Лермонтова, 1 (далее – нежилое здание), и объекта незавершенного строительства, назначение: гостиница, площадью застройки 540 кв. м, кадастровый номер 34:34:020087:583, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. им Лермонтова, дом 1 (далее – гостиница), в удовлетворении остальной части заявления отказано.

Суд округа постановлением от 27.12.2016 отменил указанные судебные акты в части обеспечения требования банка залогом имущества – гостиницы, в этой части в удовлетворении заявления отказал. В остальной части судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе на постановление суда округа от 27.12.2016, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, банк, ссылаясь на существенные нарушения судом норм права, просит его отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. от 20.06.2017 кассационная жалоба банка с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В представленном отзыве конкурсный управляющий должником просит постановление суда округа отменить, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставить в силе.

В судебном заседании конкурсный управляющий, его представитель, а также представители банка поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе. Представители общества возражали против ее удовлетворения, считая обжалуемый судебный акт законным и обоснованным.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав объяснения присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия считает, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов обособленного спора и установлено судами, в обеспечение исполнения обязательств по кредитным соглашениям между должником и банком заключены договоры ипотеки, по условиям одного из которых в пользу банка заложено право аренды земельного участка.

На земельном участке должником среди прочего возведена гостиница, которую банк, ссылаясь на возникновение залога как в силу договоров об ипотеке, так и в силу закона (пункт 1 статьи 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), просит обременить в свою пользу.

Удовлетворяя заявление банка в указанной части, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьями 135, 340 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 5 статьи 5, пункта 1 статьи 64 пункта 1 статьи 65 Закона об ипотеке, а также учли разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

Суды исходили из того, что гостиница возводится должником для комплексного использования принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания, является принадлежностью главной вещи. При этом договоры последующей ипотеки не содержат условий об ином порядке распространения ипотеки на вновь возведенные здания на земельном участке, являющемся предметом залога.

Отказывая в удовлетворении заявления банка в части признания его требований обеспеченными залогом гостиницы, суд округа, ссылаясь на статью 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указал, что на момент рассмотрения настоящего обособленного спора гостиница не введена в эксплуатацию, право собственности за должником на объект незавершенного строительства не зарегистрировано, в связи с чем гостиница не является объектом гражданских прав и, соответственно, не может быть предметом залога.

Между тем судом округа не учтено следующее.

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

По смыслу пункта 5 статьи 5 данного закона соответствующие последствия предусмотрены не только для ситуаций, когда залогодателем является собственник участка, но и в случаях, когда ему принадлежит право его аренды.

Если иное не предусмотрено договором ипотеки, такой арендатор-залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить на арендованном участке строения (здания, сооружения), которые также в силу законодательного предписания попадают в залог (пункт 1 статьи 65 Закона об ипотеке).

Согласно пункту 1 статьи 5 названного закона ипотека может быть установлена только в отношении недвижимого имущества (статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), права на которое зарегистрированы в установленном законом порядке.

В рассматриваемом случае на момент обращения с заявлением о признании установленных требований обеспеченными гостиницей, права на нее зарегистрированы не были, то есть формально она не была введена в оборот как объект недвижимого имущества (возведена после заключения договора ипотеки).

Вместе с тем, во избежание негативных последствий пропуска срока на предъявление кредиторами требований (абзац третий пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве) и реализации статуса залогового кредитора (пункт 4 статьи 138 Закона о банкротстве), суд вправе признать требования кредитора обеспеченными залогом на незарегистрированный объект, в отношении которого представлены достаточные доказательства соответствия его признакам объекта недвижимого имущества (без учета регистрации), применив предусмотренный частью 5 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» порядок, регулирующий схожие правоотношения, согласно которому застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Данный подход согласуется с целью конкурсного производства, направленной на удовлетворение требований кредиторов за счет имущества должника.

Таким образом, заявление банка о признании за ним статуса залогового кредитора в отношении гостиницы, не зарегистрированной в установленном порядке, по сути, является заявлением об обращении взыскания на предмет залога и подлежало разрешению судом.

В подтверждение того, что спорный объект действительно существует, банком представлены соответствующие документы (кадастровый и технический паспорта, фотографии и т.п.).

В связи с изложенным, у суда округа отсутствовали основания для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций и отказа в признании требований банка обеспеченными гостиницей.

Допущенные арбитражным судом округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов банка, в связи с чем обжалуемый судебный акт на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с оставлением судебных актов судов первой и апелляционной инстанций в силе.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.12.2016 по делу № А12-12549/2015 Арбитражного суда Волгоградской области отменить.

Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 25.07.2016 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2016 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судьи

И.А. Букина

И.В. Разумов