



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 6616/12

Москва

25 сентября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Банк «ЗЕНИТ» о пересмотре в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2011 и постановлений Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2011 и от 12.03.2012 по делу № А55-8370/2010 Арбитражного суда Самарской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Банк «ЗЕНИТ» (третьего лица) – Балакин К.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «ФинансЭксперт» (истца) – Голубева М.В., Ледяев Е.Б.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ФинансЭксперт» (далее – общество «ФинансЭксперт») обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском о понуждении открытого акционерного общества «Энерготехмаш» (далее – общество «Энерготехмаш») заключить договор аренды производственных зданий и сооружений общей площадью 66 843, 10 кв. метра, расположенных по адресу: Самарская обл., г. Жигулевск, ул. Морквашинская, 40, сроком на 25 лет на условиях предварительного договора аренды производственных зданий и сооружений от 03.03.2006.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле на стороне ответчика привлечено заявившее соответствующее ходатайство открытое акционерное общество «Банк «ЗЕНИТ» (далее – банк).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 25.01.2011 иск удовлетворен.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2011 решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 16.06.2011 постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил в тот же суд на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела по указанию суда кассационной инстанции в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных

требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечен временный управляющий обществом «Энерготехмаш» Сафронов А.В.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2011 в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 12.03.2012 постановление суда апелляционной инстанции от 29.11.2011 отменил, решение суда первой инстанции от 25.01.2011 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2011 и постановлений Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2011 и от 12.03.2012 банк просит их отменить, ссылаясь на то, что они основаны на неправильном применении и толковании норм права, нарушают единообразие практики арбитражных судов, а также права и законные интересы банка как залогового кредитора по делу о банкротстве общества «Энерготехмаш».

Конкурсный управляющий обществом «Энерготехмаш» Рупчев А.В. в отзыве на заявление поддерживает доводы банка.

В отзыве на заявление и дополнении к нему общество «ФинансЭксперт» просит в удовлетворении заявления банка о пересмотре судебных актов отказать.

Банк 24.09.2012 заявил ходатайство о замене его правопреемником – закрытым акционерным обществом «Уран», ссылаясь на договор уступки права (требования) кредиторской задолженности от 26.07.2011 № 1-У. Рассмотрев указанное ходатайство, Президиум отказал в его удовлетворении, руководствуясь статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пунктом 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения

законодательства о залоге» (далее – постановление Пленума № 10), поскольку государственная регистрация перехода к названному обществу прав банка по ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не произведена.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что все упомянутые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Юридически значимые для настоящего дела обстоятельства состоят в том, что банк в период с 03.05.2006 по 28.08.2008 предоставил обществу «Энерготехмаш» по 7 кредитным договорам денежные средства в сумме 580 659 530 рублей 63 копейки на цели развития производства.

В обеспечение обязательств по этим кредитным договорам были подписаны и в период с 02.06.2006 по 21.04.2009 зарегистрированы 14 договоров об ипотеке недвижимого имущества общества «Энерготехмаш».

В связи с неисполнением обществом «Энерготехмаш» обязательств по кредитным договорам банк в августе 2009 года инициировал возбуждение в Арбитражном суде города Москвы 7 дел о взыскании задолженности по этим договорам. Иски банка суд удовлетворил.

Общество «Энерготехмаш» 26.01.2010 подало в Арбитражный суд Самарской области заявление о признании его банкротом. Определением Арбитражного суда Самарской области от 08.02.2010 возбуждено дело № А55-1582/2010 о банкротстве общества «Энерготехмаш», определением от 18.06.2010 в отношении этого общества введена процедура наблюдения. Решением от 07.03.2012 общество «Энерготехмаш» признано банкротом с открытием конкурсного производства, затем назначен конкурсный управляющий.

Общество «ФинансЭксперт» 16.04.2010 обратилось в арбитражный суд с настоящим иском к обществу «Энерготехмаш» о понуждении к

заключению договора аренды недвижимости на условиях, предусмотренных предварительным договором от 03.03.2006.

Банк оспаривал упомянутый предварительный договор в судебном порядке, однако решением Арбитражного суда Самарской области от 17.09.2010 по делу № А55-12818/2010 в признании этого договора мнимой сделкой, противной основам правопорядка, было отказано.

Иски банка об обращении взыскания на имущество, заложенное обществом «Энерготехмаш» по договорам ипотеки в обеспечение обязательств по кредитным договорам, Арбитражным судом Самарской области на основании пункта 4 части 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оставлены без рассмотрения как требования, подлежащие рассмотрению в деле о банкротстве (6 дел).

Определением Арбитражного суда Самарской области от 29.12.2010 по делу № А55-1582/2010 требования банка как залогового кредитора включены в третью очередь реестра требований кредиторов общества «Энерготехмаш», размер требований окончательно установлен постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2011 и составил 327 601 493 рубля 23 копейки основного долга и процентов.

При рассмотрении настоящего дела банк возражал против заключения в судебном порядке договора аренды ранее заложенного ему имущества. Однако все судебные инстанции отклонили его возражения как не имеющие правового значения и не препятствующие заключению этого договора.

Суд первой инстанции указал, что соответствующая обязанность предусмотрена предварительным договором от 03.03.2006, который заключен ранее договоров ипотеки, отвечает требованиям гражданского законодательства и недействительным не признан.

Суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что после введения в отношении общества «Энерготехмаш» процедуры наблюдения для передачи его имущества в аренду требуется согласие только временного управляющего и в случаях, когда стоимость такого имущества превышает пять процентов от балансовой стоимости активов должника.

Оценив стоимость передаваемого в аренду имущества как превышающую пять процентов балансовой стоимости активов должника, суд апелляционной инстанции счел согласие временного управляющего обществом «Энерготехмаш» необходимым, но неполученным, поэтому в понуждении названного общества к заключению договора аренды отказал.

Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции, признав, что стоимость спорного имущества менее пяти процентов балансовой стоимости активов должника, в связи с чем препятствий для передачи его в аренду без согласия временного управляющего не имеется. При этом суд кассационной инстанции переоценил выводы суда апелляционной инстанции, основываясь на отвергнутых им доказательствах, что запрещено частью 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Отклоняя доводы банка, суд кассационной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции и отметил, что на передачу в аренду заложенного имущества согласия банка-залогодержателя не требуется, поскольку предварительный договор, предусматривающий заключение договора аренды, заключен ранее договора об ипотеке того же имущества. Права банка-залогодержателя передачей имущества в аренду не нарушаются, так как банк включен в реестр кредиторов должника-банкрота, а передаваемые в аренду объекты остаются в собственности последнего.

Между тем судами не учтено следующее.

Дата заключения предварительного договора аренды недвижимости не имеет правового значения для определения очередности возникновения прав аренды и залога, поскольку упомянутые права возникают лишь из договоров залога и аренды, а не из предварительных договоров об их заключении в будущем.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) всякий договор об ипотеке, равно как и договор аренды недвижимости сроком более года подлежит государственной регистрации (пункт 3 статьи 339 и пункт 2 статьи 609 соответственно).

Требований о регистрации предварительного договора аренды недвижимости законодательство не содержит, поэтому момент его заключения не может приниматься во внимание ни при определении очередности возникновения таких обязательств, как аренда и ипотека, ни при решении вопроса о том, требуется ли согласие держателя ипотеки на обременение арендой заложенного ему имущества.

По общему правилу очередность названных обязательств устанавливается по моменту их регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Поэтому судам следовало исходить из того, что они решают вопрос обременения арендой уже заложенного банку имущества общества «Энерготехмаш», в отношении которого возбуждено дело о банкротстве.

В силу пункта 2 статьи 346 Гражданского кодекса и специальных по отношению к этой норме правил статьи 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдать заложенное им имущество в аренду при двух условиях: имущество передается для целей, соответствующих его назначению, и срок, на который оно предоставляется, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) не содержит норм, исключающих применение этих правил в процессе банкротства, что не позволяет арбитражным управляющим распоряжаться недвижимым имуществом банкрота без согласия его залогодержателей в нарушение условий, определенных Законом об ипотеке.

Поскольку в данном случае срок исполнения обеспеченных ипотекой обязательств должника наступил, а сам должник находился в процедуре банкротства, договор аренды его заложенного имущества сроком на 25 лет с правом выкупа арендатором не соответствовал требованиям статьи 40 Закона об ипотеке. Суды необоснованно исходили из того, что согласие залогодержателя на заключение такого договора аренды не требуется и неправомерно приняли решение об обязанности должника заключить этот договор без согласия залогодержателя.

При передаче залогодателем в аренду ранее заложенного им недвижимого имущества без согласия залогодержателя последний по общему правилу не может оспорить эту сделку, поскольку законом установлены иные последствия данного нарушения (пункт 2 статьи 40 Закона об ипотеке, подпункт 3 пункта 2 статьи 351 Гражданского кодекса).

Так, в силу пункта 2 статьи 40 Закона об ипотеке имущественные интересы залогодержателей обеспечиваются тем, что при удовлетворении их требований из стоимости заложенного имущества по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, право аренды в отношении ранее заложенного имущества прекращается, если оно предоставлено залогодателем третьему лицу без согласия залогодержателя. Аналогичные разъяснения даны в пунктах 22, 23 постановления Пленума № 10.

Следовательно, при заключении во внесудебном порядке между обществами «ФинансЭксперт» и «Энерготехмаш» без согласия банка договора аренды уже заложенного банку имущества право аренды из этого

договора прекратилось бы на основании статьи 40 Закона об ипотеке, не затрагивая имущественных интересов банка как залогового кредитора в деле о банкротстве.

Однако решение арбитражного суда об обязанности заключить договор аренды обладает обязательной силой и подлежит исполнению на всей территории Российской Федерации (статья 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Обращение заинтересованных лиц в арбитражный суд за получением такого решения направлено на преодоление норм Закона об ипотеке о прекращении аренды при реализации имущества должника в процессе банкротства и является злоупотреблением правом, запрещенным статьей 10 Гражданского кодекса.

Заключение подобного договора аренды не отвечает целям и последствиям осуществления процедуры банкротства.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве под банкротством понимается признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Процедура наблюдения служит целям обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа его финансового состояния, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов, а конкурсное производство вводится в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Статья 61.2 Закона о банкротстве определяет критерии, основания, условия и порядок признания недействительными подозрительных сделок должника, в том числе совершенных в целях причинения вреда имущественным интересам кредиторов. Между тем определенные для проведения процедур банкротства сроки не позволяют сдать в аренду продолжительностью 25 лет ранее заложенное должником в ипотеку имущество без ущерба для залоговых кредиторов этого должника.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество, в том числе во внесудебном порядке, не допускается. Продажа имущества, уступка прав требования, замещение активов должника в ходе конкурсного производства урегулированы положениями статей 139 – 141 Закона о банкротстве.

Однако сами по себе специальные нормы об особом порядке реализации имущества должника в процессе банкротства не препятствуют применению положений статьи 40 Закона об ипотеке и не отменяют действие этих норм в части, определяющей условия соотношения прав залогодержателей и арендодателей одного и того же имущества.

Поэтому при решении вопроса о том, с обременением арендой или без такового подлежит реализации в процессе банкротства заложенное имущество должника, следует применять положения статьи 40 Закона об ипотеке.

Если аренда возникла позже ипотеки имущества или без согласия держателя ипотеки, то при продаже такого имущества в процессе конкурсного производства аренда подлежит прекращению и имущество предлагается конкурсным управляющим к продаже по рыночной стоимости без учета его обременения правом аренды, поскольку последнее отпадает.

Если же аренда возникла раньше ипотеки или с согласия держателя ипотеки, то при продаже такого имущества оно переходит к приобретателю будучи обремененным правом аренды, которое учитывается при определении его рыночной стоимости.

Рассматривая настоящее дело, суды необоснованно исходили из того, что передача ранее заложенного банку имущества в последующую аренду не нарушает прав банка как залогодержателя, так как он включен в реестр кредиторов должника-банкрота, а передаваемые в аренду объекты остаются в собственности последнего.

Судами не было учтено, что обременение недвижимого имущества правом аренды на 25 лет с предоставлением арендатору права выкупа существенно снижает стоимость и уменьшает перспективы продажи этого имущества в процессе банкротства.

Согласно пункту 1 статьи 138 Закона о банкротстве требования залогового кредитора удовлетворяются в банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога.

Следовательно, сумма, на которую может рассчитывать банк, непосредственно зависит от того, может ли он в этой ситуации возразить против обременения арендой ранее заложенного ему имущества и прекращается ли такая аренда при реализации имущества должника в процессе банкротства.

Таким образом, все судебные инстанции неправильно применили нормы материального права по основному правовому вопросу, от которого зависит результат рассмотрения настоящего спора.

При названных обстоятельствах указанные судебные акты по настоящему делу подлежат отмене в соответствии с пунктами 1 и 3 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, а также публичные интересы.

Поскольку в данном случае заключение договора аренды ранее заложенного имущества без согласия залогодержателя противоречит закону, а банк-залогодержатель против заключения договора аренды возражает, в иске следует отказать.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 25.01.2011 по делу № А55-8370/2010, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2011 и от 29.11.2011, а также постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2011 и от 12.03.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «ФинансЭксперт» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов