



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 755/13

Москва

17 сентября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего — заместителя Председателя Высшего
Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М.,
Андреевой Т.К., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В.,
Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявления открытого акционерного общества «Седьмой
Континент» о пересмотре в порядке надзора определений Арбитражного
суда Новосибирской области от 21.05.2012 и от 31.07.2012 по делу
№ А45-5119/2009, постановления Седьмого арбитражного апелляционного
суда от 31.07.2012, постановлений Федерального арбитражного суда
Западно-Сибирского округа от 12.10.2012 и от 13.12.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Седьмой Континент» – Борисова С.В., Иванов С.В., Прохоров Ю.Н.;

от конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Ретэил-Инвест» – Лин-Бей-Юан А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Разумова И.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.03.2009 принято к производству заявление о признании общества с ограниченной ответственностью «Ретэил-Инвест» (далее – общество «Ретэил-Инвест», должник) несостоятельным (банкротом).

Решением того же суда от 06.10.2009 должник признан банкротом, в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

Определением суда первой инстанции от 28.12.2009 признано обоснованным и включено в реестр требований кредиторов общества «Ретэил-Инвест» с удовлетворением в третью очередь требование открытого акционерного общества «Седьмой Континент» (далее – общество «Седьмой Континент») в размере 150 811 111 рублей 11 копеек, при этом 140 000 000 рублей основного долга включены в реестр как требование, обеспеченное залогом имущества должника (договор залога от 04.10.2006 № 940 (в редакции дополнительного соглашения от 21.11.2006 № 1); далее – договор залога, договор залога в редакции дополнительного соглашения).

Впоследствии в рамках дела о банкротстве общества «Ретэил-Инвест» его конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании незаключенным упомянутого договора залога в редакции дополнительного соглашения, подписанного обществами «Ретэил-Инвест» и «Седьмой Континент», и о внесении в связи с этим изменений в реестр требований кредиторов путем отражения в нем требования общества

«Седьмой Континент» в размере 150 811 111 рублей 11 копеек как не обеспеченного залогом имущества должника.

Указанное заявление конкурсного управляющего рассмотрено судом первой инстанции с учетом процессуальных правил, установленных главой III.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

По результатам рассмотрения данного заявления определением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.05.2012 спорный договор залога признан незаключенным, из реестра требований кредиторов должника исключена запись о залоговом характере требования общества «Седьмой Континент».

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2012 определение суда первой инстанции от 21.05.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 13.12.2012 определение суда первой инстанции от 21.05.2012 и постановление суда апелляционной инстанции от 31.07.2012 оставил без изменения.

После лишения общества «Седьмой Континент» статуса залогового кредитора состоялось собрание кредиторов общества «Ретэил-Инвест», на котором большинством голосов приняты оформленные протоколом от 06.06.2012 № 14 решения о заключении мирового соглашения между должником и кредиторами и об обращении в суд с ходатайством о его утверждении.

Общество «Седьмой Континент», обладающее 26,64 процента голосов, голосовало против заключения мирового соглашения.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 31.07.2012 мировое соглашение от 06.06.2012 утверждено, производство по делу о банкротстве прекращено.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 12.10.2012 определение суда первой инстанции от 31.07.2012 оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора определений Арбитражного суда Новосибирской области от 21.05.2012 и от 31.07.2012, постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2012 и постановлений Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.10.2012 и от 13.12.2012 общество «Седьмой Континент» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права.

В отзыве на заявления конкурсный управляющий обществом «Ретэил-Инвест» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзыве на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению ввиду следующего.

Как усматривается из материалов дела, между обществом «Ретэил-Инвест» и обществом «Седьмой Континент» заключен договор от 25.08.2006 № 793, поименованный ими предварительным договором о заключении договора купли-продажи недвижимости, (далее – договор № 793) и соглашение к этому договору от 25.08.2006 № 1 (далее – соглашение № 1), по условиям которых общество «Ретэил-Инвест» обязалось приобрести в собственность земельный участок, организовать и осуществить на нем строительство нескольких зданий торгово-развлекательного комплекса, заключить с обществом «Седьмой Континент» основной договор о продаже последнему недвижимого имущества, которое будет создано в последующем (нежилых помещений ориентировочной площадью 14 000 кв. метров, индивидуализированных в

соответствии с предпроектной документацией), а общество «Седьмой Континент» обязалось перечислить денежные средства в размере 350 000 000 рублей поэтапно в зависимости от хода выполнения строительных работ.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Таким образом, договор № 793 и соглашение № 1 по своей правовой природе являются договором купли-продажи будущей недвижимой вещи.

В обеспечение исполнения обязательств общества «Ретэил-Инвест» по упомянутому договору купли-продажи будущей недвижимой вещи общество «Ретэил-Инвест» (залогодатель) и общество «Седьмой Континент» (залогодержатель) заключили договор залога в редакции дополнительного соглашения нежилого здания общей площадью 14 409,9 кв. метра, а также доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 87 976,8 кв. метра (доля должника – 770284/879768).

Обременение в виде ипотеки зарегистрировано 01.12.2006, в том числе зарегистрирован залог на долю общества «Ретэил-Инвест» в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Судами установлен и участвующими в деле лицами не оспаривается факт перечисления обществом «Седьмой Континент» в порядке исполнения договора № 793 и соглашения № 1 обществу «Ретэил-Инвест» 140 000 000 рублей в сентябре – декабре 2006 года. Общество «Ретэил-Инвест» не исполнило принятые на себя обязательства по передаче будущей недвижимой вещи обществу «Седьмой Континент».

Вступившим в законную силу определением суда первой инстанции от 28.12.2009 требование общества «Седьмой Континент» о возврате перечисленных им 140 000 000 рублей включено в реестр и признано обеспеченным залогом имущества должника по договору залога в редакции дополнительного соглашения.

Конкурсный управляющий должником, сославшись на то, что сторонами договора залога в нарушение требований пункта 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) не было достигнуто соглашение по условию об оценке предмета залога в части, касающейся земельного участка, обратился в арбитражный суд с заявлением о признании договора залога в редакции дополнительного соглашения незаключенным.

По мнению конкурсного управляющего, указанная в договоре залога оценка предмета залога (208 900 000 рублей) относилась только к нежилому зданию.

Удовлетворяя заявление конкурсного управляющего, суды исходили из того, что при изменении договора залога дополнительным соглашением, расширившим предмет залога – включившим в предмет залога помимо здания и земельный участок (право на него), стороны не увеличили ранее согласованную оценку предмета залога. В связи с этим суды сочли, что между сторонами не было достигнуто соглашение об оценке нового

предмета залога, что явилось основанием для признания судами договора залога в редакции дополнительного соглашения незаключенным. Констатируя незаключенность залоговой сделки, суды не усмотрели оснований для сохранения за обществом «Седьмой Континент» статуса залогового кредитора.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно пункту 1 статьи 339 Гражданского кодекса в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Ни статья 339 Гражданского кодекса, ни статья 9 Закона об ипотеке не содержат ссылки на то, что в договоре об ипотеке, предметом которого являются несколько объектов недвижимости, должна быть отражена оценка каждого объекта недвижимости в отдельности.

Аналогичная правовая позиция выражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2010 № 2620/10.

Поскольку залоговая стоимость предмета ипотеки, в том числе земельного участка, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем (пункт 3 статьи 9, пункт 2 статьи 67 Закона об ипотеке),

эти лица вправе в последующем двусторонней сделкой изменить достигнутые ранее договоренности по вопросу о залоговой стоимости.

В рассматриваемом случае общество «Ретэил-Инвест» (залогодатель) и общество «Седьмой Континент» (залогодержатель), действуя своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса), при заключении дополнительного соглашения от 21.11.2006 № 1, по сути, пришли к соглашению о том, что изначально установленная ими в договоре залога залоговая стоимость распространяется на два объекта, снизив тем самым первоначальную залоговую стоимость нежилого здания.

Реализация сторонами залоговой сделки подобным образом принципа свободы договора, закрепленного в статье 421 Гражданского кодекса, не нарушала обязательных правил, установленных законом и иными правовыми актами.

В правоотношениях сторон отсутствовала какая-либо неопределенность относительно залоговой стоимости предмета ипотеки. Договор залога в редакции дополнительного соглашения явился основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей об ипотеке.

При указанных обстоятельствах такое существенное условие договора о залоге недвижимого имущества (ипотеке), как оценка предмета ипотеки, следует признать согласованным, а вывод судов о незаключенности спорного договора – безосновательным.

Доводы конкурсного управляющего относительно того, что залогом в принципе не обеспечивалось требование общества «Седьмой Континент» о возврате 140 000 000 рублей, направлены на пересмотр в неустановленном процессуальным законом порядке вступившего в законную силу определения суда первой инстанции от 28.12.2009, что недопустимо (статья 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Довод общества «Седьмой Континент» о том, что заявление конкурсного управляющего обществом «Ретэил-Инвест» о признании незаключенным спорного договора залога в редакции дополнительного соглашения не могло быть рассмотрено в рамках дела о банкротстве, Президиум находит несостоятельным.

В силу процессуального правила, изложенного в пункте 1 статьи 61.8 Закона о банкротстве, заявление об оспаривании сделки должника подается в суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит разрешению в деле о банкротстве.

Поскольку требование конкурсного управляющего должником о признании подписанного должником договора незаключенным сводится к оспариванию договорного правоотношения путем признания его несуществующим (несостоявшимся), такое требование также подлежало разрешению в деле о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 150 Закона о банкротстве решение о заключении мирового соглашения считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника.

В настоящем деле при заключении мирового соглашения процедура, предусмотренная Законом о банкротстве, была нарушена: общество «Седьмой Континент», являющееся залоговым кредитором, голосовало против заключения мирового соглашения. Поэтому на основании абзаца второго пункта 2 статьи 160 Закона о банкротстве в утверждении мирового соглашения следовало отказать.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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:

определения Арбитражного суда Новосибирской области от 21.05.2012 и от 31.07.2012 по делу № А45-5119/2009, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2012, постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.10.2012 и от 13.12.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Ретэил-Инвест» об оспаривании договора залога от 04.10.2006 № 940 (в редакции дополнительного соглашения от 21.11.2006 № 1) и о внесении изменений в реестр требований кредиторов отказать.

В утверждении мирового соглашения, решение о заключении которого принято на собрании кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Ретэил-Инвест» 06.06.2012, отказать.

Председательствующий

В.Л. Слесарев