



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4399/11

Москва

20 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

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

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.06.2010 по делу № А56-5494/2010, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя – открытого акционерного общества «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» – Долотова Ю.В., Копсерегова О.Х.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (правопреемник – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу; далее – управление, регистрирующий орган) в отношении квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 87, корп. 2, кв. 38 (далее – спорная квартира) 19.01.2009 зарегистрировало ипотеку в силу закона на основании договора от 10.11.2008 купли-продажи квартиры, где залогодателем является Абдрашитов К.Т., залогодержателем – «КИТ Финанс Инвестиционный банк» (открытое акционерное общество) (далее – банк). Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, выданной управлением 19.01.2009. Эта закладная содержала указание на необходимость обязательного наличия предварительного письменного согласия залогодержателя на последующую ипотеку спорной квартиры.

В августе 2009 года открытое акционерное общество «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее – агентство) и Абдрашитов К.Т. обратились в управление с заявлением о государственной регистрации договора от 27.05.2009 № 08-09/266 о последующей ипотеке спорной квартиры, заключенного в обеспечение исполнения обязательств залогодателя (Абдрашитова К.Т.) по договору стабилизационного займа, заключенному с агентством.

В пакете представленных на регистрацию в управление документов имелось согласие банка от 15.05.2009 на передачу спорной квартиры в

последующую ипотеку, а в подтверждение прав банка как владельца закладной – справка от 22.09.2009 № 22144 (далее – справка), выданная Депозитарно-операционным управлением Газпромбанка (открытого акционерного общества), региональный депозитарий № 102, согласно которой по состоянию на 17.09.2009 на счете депо № 7120, правообладателем которого является банк, учтена закладная с регистрационным номером 78-780-1/0739/2008-246, выданная 19.01.2009.

Управление 02.12.2009 отказало в государственной регистрации последующей ипотеки на основании пункта 1 статьи 21 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) и абзаца десятого пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) в связи с тем, что на государственную регистрацию не была представлена закладная, содержащая данные о залогодержателе на момент составления последующего договора об ипотеке спорной квартиры и подтверждающая факт того, что права по ней не были переданы другому лицу.

Управление также указало, что представленная заявителями справка не может являться документом, подтверждающим права лица, являющегося залогодержателем по предшествующей ипотеке на момент государственной регистрации последующей ипотеки, документы для проведения которой были представлены 11.08.2009, а затем повторно 18.11.2009, поскольку таким документом может являться только сама закладная.

Агентство, не согласившись с отказом управления в государственной регистрации последующей ипотеки в отношении спорной квартиры, обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с требованием о признании его незаконным и обязанности

управления совершить регистрацию последующей ипотеки на основании договора об ипотеке от 27.05.2009 № 08-09/266.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Абдрашитов К.Т.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.06.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 30.12.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов агентство просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, дело направить на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление регистрирующий орган просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового решения по таким основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из следующего.

Установив, что закладной было предусмотрено, что залогодатель (должник) не вправе осуществлять последующую ипотеку спорной квартиры без предварительного письменного согласия залогодержателя, и

необходимость получения согласия залогодержателя агентством не оспаривалась, суды, руководствуясь статьей 43 Закона об ипотеке, назвали получение согласия залогодержателя одним из условий законности последующего договора ипотеки.

Исходя из положений статьи 13 Закона об ипотеке, устанавливающих, что в случае выдачи закладной права залогодержателя удостоверяются этой закладной, а при депозитарном учете закладной права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета, суды, поддерживая отказ управления, указали на то, что у регистрирующего органа отсутствовали сведения о передаче закладной в депозитарий для ее депозитарного учета и о соответствии лица, выдавшего справку о наличии ценных бумаг на счете депо, требованиям, предъявляемым к профессиональным участникам рынка ценных бумаг.

Кроме того, суды сочли, что исходя из положений статей 16, 48 Закона об ипотеке в случае передачи прав на закладную отметка о новом владельце делается на закладной, а регистрационная запись о новом владельце осуществляется по его заявлению, следовательно, до обращения в регистрирующий орган нового владельца закладной сохраняется регистрационная запись о ее предыдущем владельце.

При таких обстоятельствах суды отказали в удовлетворении заявленных агентством требований, согласившись с выводом управления о том, что представленная агентством и Абдрашитовым К.Т. справка не могла служить достаточным подтверждением наличия у банка на момент согласования последующей ипотеки прав залогодержателя. Кроме того, управлению не были представлены доказательства, с достоверностью подтверждающие передачу закладной в депозитарий для депозитарного учета, в связи с чем и было указано на необходимость представления оригинала закладной как документа, удостоверяющего права залогодержателя.

Отклоняя довод управления о невозможности представления подлинного экземпляра закладной, суды исходили из того, что в отношениях по последующей ипотеке участвует залогодатель (Абдрашитов К.Т.), являющийся залогодателем и должником по обязательству с банком, который обязан предъявлять закладную по требованию на основании пункта 1 статьи 17 Закона об ипотеке.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пунктам 8, 10, 11, 12 статьи 13 Закона об ипотеке закладная может быть передана в депозитарий для ее депозитарного учета профессиональным участником рынка ценных бумаг (депозитарием), имеющим соответствующую лицензию. В таком случае права владельца закладной подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета, передача прав на закладную, а также совершение иных сделок с закладной могут осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, регистрационная запись о владельце закладной производится на основании выписки по счету депо (статья 16 Закона об ипотеке).

Статьей 48 Закона об ипотеке, регулирующей порядок передачи права на закладную, также установлено, что в случае депозитарного учета закладной переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на закладную. При этом отметка на закладной о ее новом владельце не делается.

Таким образом, нормами Закона об ипотеке установлено, что при передаче закладной депозитарию для учета прав на нее права владельца закладной подтверждаются выпиской по счету депо; для совершения

регистрационных действий представление оригинала самой закладной не требуется.

Требование управления, поддержанное судами, о необходимости представления оригинала закладной для подтверждения того обстоятельства, что банк является ее владельцем, необоснованно.

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

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 города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.06.2010 по делу № А56-5494/2010, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.12.2010 по тому же делу отменить.

Заявление открытого акционерного общества «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» о признании

незаконным отказа в государственной регистрации последующей ипотеки в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 87, корп. 2, кв. 38, удовлетворить.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу зарегистрировать договор последующей ипотеки от 27.05.2009 № 08-09/266.

Председательствующий

А.А. Иванов