



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 527/12

Москва

29 мая 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., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,
Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Козловой О.А., Новоселовой Л.А.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Инновационный строительный банк «Башинвест» о пересмотре в порядке
надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 по делу
№ А40-153026/10-81-1294, постановления Девятого арбитражного
апелляционного суда от 05.07.2011 и постановления Федерального
арбитражного суда Московского округа от 28.09.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Инновационный строительный банк «Башинвест» (ответчика) – Демидова И.В.;

от закрытого акционерного общества «Банк ВТБ 24» (истца) – Загдай Т.В.

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

Закрытое акционерное общество «Банк ВТБ 24» (далее – банк ВТБ 24) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Инновационный строительный банк «Башинвест» (далее – Башинвестбанк) о признании расторгнутым договора от 24.12.2007 купли-продажи закладной № ВТВ-038/07 и о взыскании 1 487 485 рублей 29 копеек, составляющих уплаченную по договору цену закладной; 360 632 рублей 54 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на цену закладной за период с 24.12.2007 по 20.12.2011; 1 305 487 рублей 78 копеек, составляющих остаток ссудной задолженности; 68 272 рублей 68 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в совокупности на цену закладной и остаток ссудной задолженности за период с 21.12.2010 по 11.04.2011 (с учетом уточнения исковых требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 иск удовлетворен частично: с Башинвестбанка в пользу банка ВТБ 24 взысканы цена закладной и вся сумма заявленных процентов за пользование чужими денежными средствами; в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.09.2011 оставил названные судебные акты без изменения.

При этом суды, руководствуясь положениями статей 431, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) и условиями имеющихся между сторонами обязательств, пришли к выводу о том, что банк ВТБ 24 правомерно реализовал право на одностороннее расторжение договора и может требовать возврата цены закладной и начисленных за пользование чужими денежными средствами процентов.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций Башинвестбанк просит отменить эти судебные акты, ссылаясь на неправильное применение норм права, нарушающее единообразие практики их толкования и применения арбитражными судами.

В отзыве на заявление банк ВТБ 24 просит названные судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению в части размера взысканных сумм по следующим основаниям.

Спор между банком ВТБ 24 (покупателем) и Башинвестбанком (продавцом) возник по обязательствам, предусмотренным совокупностью условий общего соглашения от 23.07.2007 № 2743/2007 (далее – соглашение) по вопросу купли-продажи закладных, оформляемых при ипотечном жилищном кредитовании, и договора от 24.12.2007 купли-

продажи закладной № VTB-038/07 (далее – договор купли-продажи закладной, договор).

Названная закладная первоначально удостоверяла права Башинвестбанка, связанные с возвратом кредита, выданного им физическому лицу для покупки квартиры под обеспечение ипотекой этой квартиры.

По договору купли-продажи Башинвестбанк продал банку ВТБ 24 закладную № VTB-038/07, совершив на ней отметку об уступке права требования. После этого кредитором в основном обязательстве по возврату кредита и держателем ипотеки стал банк ВТБ 24.

Решением Кировского районного суда города Уфы от 10.12.2008 по делу № 2-598/2008 договор купли-продажи квартиры и регистрация права собственности ее покупателя признаны недействительными ввиду недействительности нотариальной доверенности прежнего собственника квартиры (продавца по сделке) на ее продажу и применены последствия недействительности сделки: квартира возвращена собственнику, которого обязали вернуть покупателю деньги.

Решением Кировского районного суда города Уфы от 17.08.2010 по делу № 2-3669/10, рассмотренному по иску собственника квартиры к ее покупателю и банку ВТБ 24, ипотека квартиры в обеспечение кредитного договора прекращена.

Полагая, что утрата права собственности на предмет ипотеки означает некачественность кредита, банк ВТБ 24 со ссылкой на условия упомянутых договора и соглашения, статьи 144 – 146 и 395 Гражданского кодекса 10.12.2010 заявил об одностороннем расторжении с 20.12.2010 договора купли-продажи закладной и потребовал возврата цены, уплаченной за закладную по этому договору, остатка ссудной задолженности и соответствующих процентов.

Возражая против иска, Башинвестбанк ссылаясь на то, что реализовать право на одностороннее расторжение договора покупатель

может в течение 30 дней с даты передачи ему прав по закладной, если имеет место одно из условий, определенных договором: отказ в государственной регистрации перехода прав по закладной, несоответствие закладной договорным гарантиям и заверениям продавца, признание кредита неквалифицированным и (или) некачественным, наличие у обязанного по закладной лица установленных законом оснований отказать ее предъявителю в осуществлении прав по закладной (пункт 3.3.1 соглашения, пункты 4.4.1 и 4.4.2 договора).

Изучив указанные пункты договора и соглашения, суд первой инстанции истолковал их таким образом: 30-дневный срок для одностороннего расторжения договора действует лишь при выявлении покупателем упречности закладной и документов. Однако данный срок не распространяется на ситуации признания некачественным самого кредита согласно пункту 1.13 соглашения, в том числе по причине утраты заемщиком права собственности на предмет залога, которая может произойти и по истечении длительного времени.

Суды апелляционной и кассационной инстанций признали это толкование договорных условий правильным и соответствующим положениям статьи 431 Гражданского кодекса.

Между тем пункт 1.13 соглашения определяет следующие условия признания кредита некачественным: остаток ссудной задолженности по ипотечному кредиту составляет сумму меньше эквивалента пяти тысяч долларов США; непрерывная просрочка заемщика по платежам в счет погашения основного долга и/или процентов составляет более пяти календарных дней; утрата или ограничение (обременение) права собственности заемщика на предмет залога; полная или частичная утрата или повреждение предмета залога; смерть заемщика или созаемщика по любой причине; частичная или полная утрата трудоспособности (с установлением инвалидности) заемщика или созаемщика; наличие

негативной информации о заемщике или созаемщике по результатам проверки банком-покупателем.

Поскольку ипотечное кредитование является длительным по времени обязательством (в данном случае кредитный договор был заключен на 15 лет, тогда как у банка ВТБ 24 есть предложение сроком до 50 лет), в какой-то момент этого срока неизбежно возникнет первое условие, а также с определенной долей вероятности могут наступить и остальные условия.

Следовательно, в нарушение статьи 431 Гражданского кодекса примененное судами толкование расходится с буквальным содержанием договорных обязательств сторон и влечет неопределенность в их правоотношениях, возникающих при ипотечном жилищном кредитовании.

С учетом изложенного вывод судов о наличии у банка ВТБ 24 договорных оснований для расторжения в одностороннем порядке договора купли-продажи закладной от 24.12.2007 является неправильным.

Однако в рассматриваемом случае основанием предъявленного банком ВТБ 24 иска послужила недействительность переданного ему Башинвестбанком по закладной права залога, которая влечет ответственность продавца ценной бумаги перед ее покупателем непосредственно в силу закона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 146 Гражданского кодекса права, удостоверенные именной ценной бумагой, передаются в порядке, установленном для уступки требования (цессии). Согласно статье 390 Кодекса лицо, передающее право по ценной бумаге, несет ответственность за недействительность соответствующего требования, но не за его исполнение.

Указанная норма, определяющая принципы распределения рисков, связанных с действительностью уступленного права, является императивной. В связи с этим стороны не могут договором устранить

ответственность стороны, передающей именную ценную бумагу, за действительность прав, удостоверенных данной ценной бумагой.

Прекращение ипотеки по обстоятельствам, установленным по настоящему спору, свидетельствует об отпадении одного из закрепленных в закладной прав, что является юридическим дефектом в переданном праве и влечет его недействительность. В силу упомянутых норм Гражданского кодекса риски выявления таких обстоятельств лежат на лице, передающем право, при условии, что соответствующее требование было предъявлено ему в пределах сроков исковой давности с момента выявления подобного дефекта.

Положения Гражданского кодекса об ответственности за действительность переданного права не исключают возможности требовать расторжения договора купли-продажи закладной, если переданное по закладной право залога оказалось недействительным. При этом не имеет правового значения, что обстоятельство, свидетельствующее о недействительности переданного права, установлено судом через год после заключения договора купли-продажи закладной и по объективным причинам не могло быть выявлено ни одной из сторон спора при всей степени разумности и осмотрительности, проявленной ими в отношениях по ипотечному кредитованию.

Следовательно, вывод судов о наличии у банка ВТБ 24 оснований для предъявления требований о возврате сумм, уплаченных по договору купли-продажи закладной, соответствует положениям статей 146, 390 Гражданского кодекса.

При реализации названных требований должны быть учтены особенности соответствующих отношений как при расчете подлежащих возмещению покупателю сумм, так и при решении вопроса о возврате ценной бумаги и прав по ней предшествующему правообладателю.

Данные особенности состоят в том, что банк ВТБ 24 не может требовать возврата всех денежных средств, уплаченных Башинвестбанку

при покупке закладной, поскольку после этого момента заемщик погасил часть выданного кредита непосредственно банку ВТБ 24 как новому кредитору.

Условия упомянутых договора и соглашения также не предусматривают, что при расторжении договора купли-продажи закладной ее покупателю (банку ВТБ 24) повторно причитается от продавца (Башинвестбанка) и та часть суммы ссудной задолженности по кредиту, которая уже была получена банком ВТБ 24 от заемщика.

Кроме того, банк ВТБ 24 не вправе одновременно требовать уплаченную за закладную цену (включающую размер ссудной задолженности заемщика на дату приобретения им закладной) и остаток непогашенной ссудной задолженности, который после расторжения договора купли-продажи закладной переходит Башинвестбанку.

Поскольку денежное обязательство по возврату денежных средств возникает у Башинвестбанка с момента вступления в силу решения суда по настоящему делу и в определенном судом размере, не подлежит удовлетворению требование о взыскании заявленных банком ВТБ 24 процентов за пользование чужими денежными средствами.

В рассматриваемом случае размер сумм, подлежащих взысканию с Башинвестбанка, определен судами без учета указанных особенностей.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части размера сумм, подлежащих уплате ответчиком в связи с передачей недействительного права, нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в этой части.

Дело в отмененной части подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для установления размера произведенных заемщиком платежей по кредитному договору в пользу

банка ВТБ 24, а также для разрешения вопроса об обеспечении передачи закладной продавцу (Башинвестбанку).

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 по делу № А40-153026/10-81-1294, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.09.2011 по тому же делу в части размера взысканных сумм отменить.

В отмененной части дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов