



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14744/10

Москва

10 мая 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Грузовой терминал «Руслан» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.07.2010 по делу № А56-72407/2009 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В заседании приняли участие представители заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Грузовой терминал «Руслан» – Комаров А.А., Ражев Д.А.

Президиум по ходатайству заинтересованного лица – Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – о процессуальном правопреемстве в соответствии со статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произвел его замену на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Грузовой терминал «Руслан» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – управление) от 14.09.2009 об отказе в государственной регистрации договора от 24.06.2009 ипотеки (залога недвижимости) земельного участка с кадастровым номером 78:15117Б:12, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия «Шушары», д. 55, лит. А, и об обязанности управления зарегистрировать этот договор.

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

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.02.2010 требования общества удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 30.07.2010 решение суда первой инстанции отменил, в удовлетворении требований отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.07.2010 общество просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражным судом норм материального права, и принять новый судебный акт об удовлетворении его требований.

В отзыве на заявление Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

В отзыве на заявление Ахмедов А.Т. просит отменить названное постановление суда кассационной инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и объяснениях присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между обществом (заемщиком) и Ахмедовым А.Т. (займодавцем) подписан договор займа от 19.05.2009 на сумму 300 000 рублей со сроком возврата не позднее 18.05.2010. В подтверждение получения займа на указанную сумму обществом представлены платежно-расчетные документы.

Те же стороны подписали договор займа от 24.06.2009 № 1 на сумму 100 000 000 рублей со сроком возврата не позднее 23.06.2010.

Общество (залогодатель) и Ахмедов А.Т. (залогодержатель) заключили договор от 24.06.2009 ипотеки (залога недвижимости) принадлежащего обществу на праве собственности земельного участка площадью 148 995 кв. метров с кадастровым номером 78:15117Б:12 в

обеспечение исполнения обязательств залогодателя перед залогодержателем по договору займа от 24.06.2009 № 1.

В июле 2009 года стороны договора ипотеки совместно обратились в управление с заявлением о государственной регистрации этого договора.

В дополнительном соглашении от 01.09.2009 № 1 к договору ипотеки от 24.06.2009 пункт 2.1 названного договора изложен в новой редакции: договор ипотеки заключается сторонами в обеспечение исполнения обязательств залогодателя перед залогодержателем по двум договорам займа: от 19.05.2009 и от 24.06.2009 № 1.

Уведомлением от 14.09.2009 управление сообщило об отказе в государственной регистрации договора ипотеки от 24.06.2009 на основании 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 – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ, Закон), указав на непредставление нотариально удостоверенного согласия супруги Ахмедова А.Т. на совершение сделки или заявления о его семейном положении; на отсутствие документа, подтверждающего факт предоставления займа на сумму 100 000 000 рублей; на обеспечение в нарушение статей 2, 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ) одним договором ипотеки двух заемных обязательств.

Считая отказ управления в государственной регистрации договора ипотеки от 24.06.2009 не соответствующим нормам права, общество обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании решения от 14.09.2009 незаконным и обязанности управления зарегистрировать данный договор.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что основания для отказа в государственной регистрации договора ипотеки у управления отсутствовали. Документы, поданные на

регистрацию, соответствуют требованиям, установленным статьями 17 и 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ. Требование о предоставлении дополнительных документов для проведения регистрационных действий в данном случае противоречит пункту 2 статьи 17 этого Закона.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд кассационной инстанции исходил из того, что согласно пункту 1 статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ основаниями для государственной регистрации прав являются также иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав. Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что отказ управления в регистрации договора ипотеки от 24.06.2009 был обоснован, поскольку обществом не представлены доказательства передачи денежных средств по договору займа от 24.06.2009 № 1. Остальные основания отказа в регистрации, указанные управлением, по мнению суда кассационной инстанции, не соответствуют действующему законодательству.

Статьей 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ установлены основания для отказа в государственной регистрации прав. В частности, в регистрации может быть отказано, если заявителем не представлены документы, необходимые в силу данного Закона для государственной регистрации прав.

В пункте 1 статьи 17 названного Закона установлен перечень документов, необходимых для регистрации прав.

Согласно пункту 2 этой статьи не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в пункте 1, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 Закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Исходя из пункта 4 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства.

Таким образом, законодательство предусматривает возможность заключения договора ипотеки (залога недвижимости) в отношении обязательств, как уже возникших, так и возникающих в будущем.

Основанием для отказа в регистрации договора ипотеки от 24.06.2009 явилось отсутствие документов, подтверждающих факт предоставления займа на сумму 100 000 000 рублей. Указанные документы в данном случае не относятся к дополнительным документам в смысле статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ. Как следует из текста договора займа от 24.06.2009 № 1 и договора ипотеки от 24.06.2009, стороны предусмотрели обеспечение договором ипотеки не будущего заемного обязательства, а уже возникшего. При таких обстоятельствах,

принимая во внимание реальный характер договора займа, управление обоснованно отказало в регистрации договора ипотеки.

Следовательно, выводы суда кассационной инстанции о необходимости предоставления в данном случае при регистрации договора ипотеки доказательств фактической передачи денежных средств по договору займа, обеспеченному ипотекой, соответствуют действующему законодательству.

Оснований, установленных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.07.2010 не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.07.2010 по делу № А56-72407/2009 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Грузовой терминал «Руслан» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов