



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13116/13

Москва

28 января 2014 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., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Потихониной Ж.Н., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» в лице филиала «Южный» о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2012 по делу № А32-11077/2012, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.06.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» в лице филиала «Южный» (кредитора) – Алтухова О.Г.;

от конкурсного управляющего открытым акционерным обществом «Мясокомбинат Краснодарский» (должником) – Абаринова М.Д.;

от компании «Дарби Холдингс Лимитед» (Darby Holdings Limited) (кредитора) – Ерошкин Е.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Потихониной Ж.Н., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ» в лице филиала «Южный» (далее – банк) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением (уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) о включении в третью очередь реестра требований кредиторов открытого акционерного общества «Мясокомбинат Краснодарский» (далее – общество «Мясокомбинат Краснодарский», должник) 143 765 676 рублей 86 копеек основного долга по кредитным договорам, 8 430 672 рублей 60 копеек процентов по кредитам, 206 000 рублей расходов по уплате госпошлины и 16 665 954 рублей 93 копеек неустойки как обязательств, обеспеченных залогом имущества должника, из которых 152 402 349 рублей 46 копеек банк просил установить как обязательства, обеспеченные залогом недвижимого имущества, на основании договора об ипотеке от 13.10.2011.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2012 требования банка в размере 168 862 304 рублей 39 копеек (143 765 676 рублей 86 копеек основного долга, 8 430 672 рубля 60 копеек процентов по кредитам и 16 665 954 рубля 93 копейки неустойки) включены в третью очередь реестра требований кредиторов общества «Мясокомбинат Краснодарский» как обеспеченные залогом движимого имущества должника; производство по рассмотрению требования о

включении в реестр требований должника 206 000 рублей судебных расходов прекращено; в остальной части требований отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2013 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 27.06.2013 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов банк просит их отменить в части отказа в обеспечении его требований залогом недвижимого имущества должника по договору ипотеки от 13.10.2011, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять новый судебный акт.

В отзыве на заявление конкурсный управляющий обществом «Мясокомбинат Краснодарский» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что указанные судебные акты в обжалуемой части подлежат отмене ввиду следующего.

Банк, обращаясь с настоящими требованиями в арбитражный суд, указал на то, что должник имеет задолженность по кредитным договорам, исполнение обязательств по которым было обеспечено в том числе и договором залога недвижимого имущества от 13.10.2011.

По условиям данного договора общество «Мясокомбинат Краснодарский» передало банку в залог следующее недвижимое имущество: инженерно-лабораторный корпус, литера Г118, площадью

1239,1 кв. метра (кадастровый номер 23-23-01/064/2008-301) и земельный участок для эксплуатации мясокомбината площадью 204 118 кв. метров (кадастровый номер 23:43:03 09 037:0032), расположенные по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, ул. Воронежская, 47.

Суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении требования банка о включении в реестр требований кредиторов должника требования в размере 152 196 349 рублей 46 копеек как обеспеченного залогом недвижимого имущества должника, проанализировав условия заключенного между сторонами договора от 13.10.2011, установив в нем отсутствие условия о нераспространении залога на иные объекты, расположенные на заложенном земельном участке, пришли к выводу, что право залога банка в силу положений статей 64, 69 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции, действовавшей на дату заключения договора) (далее – Закон об ипотеке) распространилось на все объекты недвижимого имущества, находящиеся на указанном земельном участке и принадлежащие должнику на праве собственности (35 зданий и 28 сооружений). В результате этого в залоге у банка оказалось недвижимое имущество, стоимость которого составляет 40,22 процента стоимости всех основных средств общества «Мясокомбинат Краснодарский» и 87,98 процента стоимости всего его недвижимого имущества. Приняв во внимание, что в залоге у банка также находилось еще и движимое имущество залоговой стоимостью 295 494 800 рублей, суды пришли к выводу о явной несоразмерности требования залогодержателя стоимости заложенного имущества.

Установив эти обстоятельства, суды признали договор залога недвижимости (ипотеки) от 13.10.2011 ничтожным на основании статей 10, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Между тем судами не учтено следующее.

Правовые последствия при установлении незначительности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства и явной несоразмерности размера требований залогодержателя стоимости заложенного имущества определены в пункте 2 статьи 348 ГК РФ. В этом случае суд вправе отказать в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество.

Однако в соответствии с абзацем шестым пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» при установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве не применяются положения [пункта 2 статьи 348](#) ГК РФ об основаниях для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество.

Такой подход обусловлен тем, что в связи с возбуждением дела о банкротстве требования кредиторов подлежат удовлетворению за счет реализации всего имущества должника, в том числе и заложенного, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). При этом в силу пункта 1 статьи 18.1 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество может быть реализовано исключительно в судебном порядке с учетом положений статей 110, 111, 138 Закона о банкротстве.

Названный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки осуществляется в целях защиты прав и законных интересов как залогодержателя, так и должника, его кредиторов, иных участников дела о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога, не менее 80 процентов направляется на погашение требований кредитора по

обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству.

Таким образом, возможность обращения взыскания на заложенное имущество ограничена размером требования по основному обязательству, а также положениями указанных норм и не может зависеть от волеизъявления залогодержателя.

Не может быть признан правильным и вывод судов о том, что право залога на все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, в силу Закона об ипотеке возникло с момента государственной регистрации договора ипотеки.

Согласно [статье 11](#) Закона об ипотеке (в том числе и в редакции, действовавшей на день заключения договора от 13.10.2011) государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Залог недвижимости (ипотека) как обременение, возникающее в силу закона или договора, подлежит государственной регистрации и возникает с момента государственной регистрации.

Следовательно, ипотека зданий (сооружений) либо земельных участков, возникающая в соответствии со статьями 64 и 69 Закона об ипотеке, не может считаться возникшей без ее государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

Поэтому выводы судов о том, что в залоге у банка находятся все объекты, расположенные на упомянутом земельном участке, противоречат действующему законодательству, так как право залога банка зарегистрировано лишь в отношении одного здания – инженерно-лабораторного корпуса и указанного земельного участка.

Соответствующая правовая позиция выражена в постановлении

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.06.2012 № 17737/11).

При таких условиях у судов не имелось оснований для применения к спорным правоотношениям положений [статьи 10](#) ГК РФ и отказа в удовлетворении требования банка о включении в реестр требований кредиторов общества «Мясокомбинат Краснодарский» требования в размере 152 196 349 рублей 46 копеек как обеспеченного залогом недвижимого имущества.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно [пункту 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части.

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:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2012 по делу № А32-11077/2012, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.06.2013 по тому же делу в обжалуемой части отменить.

Признать обоснованным и включить требование открытого акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» в лице филиала «Южный» в третью очередь реестра требований кредиторов открытого акционерного общества «Мясокомбинат Краснодарский» в размере 152 196 349 рублей 46 копеек как обеспеченное залогом следующего недвижимого имущества открытого акционерного общества «Мясокомбинат Краснодарский»: инженерно-лабораторного корпуса, литера Г118, площадью 1239,1 кв. метра, с кадастровым номером 23-23-01/064/2008-301, земельного участка площадью 204 118 кв. метров, с кадастровым номером 23:43:03 09 037:0032, расположенных по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, ул. Воронежская, 47.

Председательствующий

А.А. Иванов