



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 6267/10

Москва

12 октября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «МОЛ Бэст» и общества с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Аркада» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Волгоградской области от 18.11.2009 по делу № А12-17188/2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.03.2010 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «МОЛ Бэст» (далее – общество «МОЛ Бэст», истец) и общество с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Аркада» (далее – общество «Диамант Девелопмент Групп Аркада», истец) обратились в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к открытому акционерному обществу «Промсвязьбанк» (далее – банк) о прекращении ипотеки по договору об ипотеке от 21.12.2007 (с учетом уточнения искового требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Михеев Олег Леонидович и Управление Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области (далее – регистрирующий орган).

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 18.11.2009 в удовлетворении искового требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 22.03.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В совместном заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «МОЛ Бэст» и общество «Диамант Девелопмент Групп Аркада» просят их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты

подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 21.12.2007 между банком (залогодержателем) и обществами «МОЛ Бэст» и «Диамант Девелопмент Групп Аркада» (залогодателями) заключен договор об ипотеке (залоге недвижимости), по условиям которого в обеспечение исполнения обязательств гражданина Михеева О.Л. (заемщика) перед банком по кредитному договору от 24.09.2007 № 5-10014/000024 с дополнительными соглашениями к нему от 24.09.2007 № 1 и от 31.10.2007 № 2 залогодатели предоставили залогодержателю в залог недвижимое имущество.

Договор об ипотеке зарегистрирован регистрирующим органом 29.12.2007, номер регистрации 34-34-01/561/2008-135.

По состоянию на 17.03.2009 заемщик погасил задолженность по кредитному договору от 24.09.2007 № 5-10014/000024, что подтверждено выданной банком «по месту требования» справкой от 17.03.2009 № 51/ДО-14 об отсутствии обязательств и не оспаривалось им при рассмотрении дела судом.

Общества «МОЛ Бэст» и «Диамант Девелопмент Групп Аркада» 03.08.2009 направили банку письмо с просьбой предоставить в регистрирующий орган необходимые документы для погашения записи об ипотеке.

Ответ от банка получен не был, и заявление о прекращении ипотеки банк в регистрирующий орган не направил.

Считая бездействие банка уклонением от погашения регистрационной записи об ипотеке, общества «МОЛ Бэст» и «Диамант Девелопмент Групп Аркада» обратились в арбитражный суд с иском к банку о прекращении ипотеки.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из следующего.

Залог прекращается по основаниям, указанным в пункте 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке.

Банком была выдана истцам справка от 17.03.2009 № 51/ДО-14 об отсутствии обязательств по кредитному договору.

Однако общества «МОЛ Бэст» и «Диамант Девелопмент Групп Аркада» не предприняли конкретных действий для погашения регистрационной записи об ипотеке, в регистрирующий орган с соответствующим заявлением не обращались.

Направленное названными обществами письмо банку о представлении в регистрирующий орган документов, необходимых для погашения ипотеки, не соответствует предусмотренной нормами закона процедуре погашения записи об ипотеке, факт уклонения банка от погашения регистрационной записи истцами не доказан.

Основываясь на суждениях суда первой инстанции, общество «МОЛ Бэст» 15.03.2010 обратилось в регистрирующий орган с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, рассмотрение которого было им приостановлено до получения заявления залогодержателя.

Суд кассационной инстанции, проверявший по жалобе общества «МОЛ Бэст» законность и обоснованность решения суда первой инстанции, поддержал его выводы по материалам дела, отметив, что в случае отказа в государственной регистрации прекращения ипотеки по причине отсутствия заявления залогодержателя требование о погашении записи об ипотеке должно быть предъявлено к регистрирующему органу.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) ипотека подлежит государственной регистрации в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственный реестр) в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу пункта 4 статьи 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Законом об ипотеке.

Пункт 1 статьи 25 Закона об ипотеке предусматривает погашение регистрационной записи об ипотеке при поступлении в регистрирующий орган заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки. Представление иных документов не требуется.

Таким образом, из системного толкования указанных норм права следует, что в отсутствие возможности подачи в регистрирующий орган совместного заявления залогодателя и залогодержателя запись об ипотеке может быть погашена на основании решения суда.

Следовательно, если ипотека по предусмотренным законом основаниям прекратилась, но значится в реестре как существующая для всех третьих лиц, что нарушает права залогодателя, он вправе обратиться в суд с надлежащим требованием, направленным на прекращение зарегистрированного обременения.

Согласно пункту 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

(далее – постановление № 10/22) в этом случае оспаривание зарегистрированного обременения осуществляется путем предъявления иска о признании обременения отсутствующим.

Поскольку законодательством не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования таких споров, предварительное обращение к государственному регистратору с соответствующим заявлением не требуется (пункт 55 постановления № 10/22).

При рассмотрении подобных дел суд обязан проверить возражения залогодержателя относительно прекращения ипотеки, если они заявлены, а также факты регистрации ипотеки по указанным в иске объектам недвижимости на основании выписок из государственного реестра.

В данном случае эти обстоятельства судом не исследованы и не установлены.

Таким образом, оспариваемые судебные акты 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.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть, что в силу пункта 3 постановления № 10/22 сама формулировка, в которой заявлено требование по настоящему делу, не может служить основанием к отказу в его удовлетворении.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении судами аналогичных дел.

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 Волгоградской области от 18.11.2009 по делу № А12-17188/2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.03.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить в Арбитражный суд Волгоградской области на новое рассмотрение.

Председательствующий

А.А. Иванов