



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13534/10

Москва

8 февраля 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., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления открытого акционерного общества «НОМОС-БАНК» и государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» – конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Московский капитал» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Новосибирской области от 21.01.2010 по делу № А45-25267/2009 и

постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.06.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» – конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Московский капитал» (ответчика) – Иванов Д.С., Матвеев К.В., Салюк С.Н.;

от открытого акционерного общества «НОМОС-БАНК» (ответчика) – Ганеева Н.В., Храпач О.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Радиус» (истца) – Албогачиев Т.Р., Горбатенко В.Ф.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Радиус» (далее – общество «Радиус», инвестор) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ПромЭнергоПрогресс» (далее – общество «ПромЭнергоПрогресс», застройщик) и открытому акционерному обществу «НОМОС-БАНК» (далее – банк «НОМОС-БАНК», банк) с требованиями:

о признании права на 53131/1000000 долю в праве собственности на объект незавершенного строительства – административное здание с подземной автостоянкой со следующими характеристиками: общая площадь застройки 1398,7 кв. метра, процент готовности – 7%, инвентарный номер 35Н:175, литер А, подземная этажность 1, кадастровый номер 54-54-01/439/2007-221, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Кавалерийская (далее – объект незавершенного строительства, спорное здание);

о признании права на 53131/1000000 долю в праве собственности на земельный участок площадью 4 613 кв. метров с кадастровым номером 54:35:032945:0029, расположенный примерно в 20 метрах по направлению на запад от ориентира жилой дом с офисами, подземной автостоянкой, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Новосибирск, ул. Кавалерийская, д. 3 (далее – земельный участок);

о признании недействительным договора залога недвижимого имущества от 18.06.2008 № Ю-03/08-Н-3/1 (далее – договор залога), заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Московский капитал» (далее – банк «Московский капитал») и обществом «ПромЭнергоПрогресс» в обеспечение обязательств последнего по договору кредитной линии от 18.06.2008 № Ю-06/18-Н (далее – договор кредитной линии) на сумму 700 000 000 рублей.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области).

До принятия решения по существу спора Арбитражный суд Новосибирской области определением от 15.12.2009 привлек к участию в деле в качестве третьего ответчика государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» – конкурсного управляющего банком «Московский капитал» (далее – агентство по страхованию вкладов).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.01.2010 исковые требования удовлетворены в полном объеме: признано право общества «Радиус» на 53131/1000000 долю в праве собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства, признан

недействительным договор залога. Производство по делу в отношении агентства по страхованию вкладов прекращено.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 18.06.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции банк «НОМОС-БАНК» и агентство по страхованию вкладов просят их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на заявления и дополнении к нему общество «Радиус» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзыве на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество «ПромЭнергоПрогресс», будучи застройщиком спорного здания, зарегистрировало за собой право собственности на этот объект незавершенного строительства и выкупленный под ним земельный участок, после чего предоставило названные объекты недвижимости в залог банку «Московский капитал» по договору залога, являвшемуся приложением к договору кредитной линии.

Агентство по страхованию вкладов, действуя в качестве конкурсного управляющего банком «Московский капитал», по договору от 19.12.2008 уступило банку «НОМОС-БАНК» права требования к обществу «ПромЭнергоПрогресс», обеспеченные залогом. Записи о том, что залогодержателем объекта незавершенного строительства и земельного

участка является банк «НОМОС-БАНК», внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр).

Агентство по страхованию вкладов и банк «НОМОС-БАНК» 13.10.2009 подписали соглашение об обратной уступке прав, однако не успели внести соответствующие записи в реестр, в связи с чем на момент рассмотрения спора в суде первой инстанции залогодержателем оставался банк.

В свою очередь, общество «Радиус» на основании цепочки последовательных соглашений об уступке приобрело права инвестора по инвестиционному договору от 16.11.2007 № 002/07 (далее – инвестиционный договор) на строительство спорного здания, застройщиком которого выступало общество «ПромЭнергоПрогресс».

Инвестиционный договор содержал положения о долевой собственности его участников на объект незавершенного строительства, а также об обязанности застройщика зарегистрировать право инвестора на 53131/1000000 долю в праве собственности на этот объект при возникновении необходимости его регистрации и на аналогичную долю в праве собственности на земельный участок под названным объектом (пункты 5.1, 5.4, 5.5 договора).

В обоснование заявленных требований общество «Радиус» представило в суд документы о выполнении его правопродшественником инвестиционных обязательств, что обществом «ПромЭнергоПрогресс» было признано, равно как и право общества «Радиус» требовать исполнения иных условий инвестиционного договора.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции счел, что регистрация обществом «ПромЭнергоПрогресс» права индивидуальной собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок является нарушением обязательств по инвестиционному договору, препятствует возможности регистрации обществом «Радиус» своей доли в

праве собственности и осуществлению полномочий собственника. Предъявленный обществом «Радиус» иск о признании права является в данном случае надлежащим способом защиты его интересов и оспаривания зарегистрированного права собственности общества «ПромЭнергоПрогресс» на объект незавершенного строительства и земельный участок, в связи с чем подлежит удовлетворению.

Поскольку суд пришел к выводу о незаконности регистрации обществом «ПромЭнергоПрогресс» права индивидуальной собственности на названные объекты недвижимости, он признал незаконным и договор залога этих объектов как заключенный в нарушение требований статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) и статьи 6 Федерального закона от 16.07.1998 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в отношении имущества, не принадлежащего залогодателю на праве собственности.

Суд кассационной инстанции согласился с оценкой фактических обстоятельств, доводами, мотивами и правовыми выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 2 статьи 8 Кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Согласно статье 219 Кодекса право собственности на здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Поскольку законом не установлено иное, вещные права, включая право общей долевой собственности, на такие объекты недвижимости, как не завершенные строительством объекты, возникают не с начала их строительства, а только после государственной регистрации соответствующих прав на эти объекты.

Вместе с тем гражданское законодательство не исключает право сторон инвестиционного договора, предметом которого является строительство объекта недвижимости, договориться о том, что не завершенный строительством объект принадлежит им на праве общей долевой собственности, которое в случае необходимости будет зарегистрировано в установленном порядке.

Однако подобное условие любого инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке, способами и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В рассматриваемом деле общество «ПромЭнергоПрогресс» вопреки условиям инвестиционного договора зарегистрировало индивидуальное право собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок соответственно в 2007 и 2008 годах и передало эти объекты банку «Московский капитал» в ипотеку в середине 2008 года. А общество «Радиус» получило права требования по инвестиционному договору к обществу «ПромЭнергоПрогресс» на основании соглашения об уступке от 31.08.2009 № 3108/09.

Следовательно, в силу пункта 2 статьи 8 и статьи 219 Кодекса право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок у общества «Радиус» не возникло и у судов отсутствовали основания для признания за ним такого права.

Заявленное обществом «Радиус» требование о признании права подлежало рассмотрению судами как возникшее из обязательства требование о государственной регистрации перехода права собственности. Соответствующая правовая позиция следует из совокупности положений, сформулированных в пунктах 3, 59 – 61 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».

Кроме того, при рассмотрении спора суды не учли, что права и обязанности из инвестиционного договора могут быть реализованы его сторонами, а их требования – удовлетворены судом, если это не нарушает возникшие в установленном порядке права и законные интересы других участников гражданского оборота.

В данном же случае банк «НОМОС-БАНК», кредитуя строительство под залог объекта незавершенного строительства и земельного участка, на котором этот объект возводится, полагался на записи о праве собственности застройщика на указанные объекты в реестре, которые в силу закона являются единственным подтверждением существования зарегистрированного права, пока судом не будет установлено иное. В деле нет доказательств того, что банк знал о существовании незарегистрированного инвестиционного договора и его условиях, порождающих правопритязания инвесторов.

В силу пункта 3 статьи 308 Кодекса обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон.

Поэтому условия инвестиционного договора и соглашений об уступке, заключенных без участия банка «НОМОС-БАНК», не могут повлиять на возникновение и действительность зарегистрированных в реестре ипотеки и договора залога, удостоверяющих права банка как залогодержателя.

Учитывая изложенное, у судов не имелось правовых оснований для признания договора залога недействительным.

Между тем ошибочный вывод судов о недействительности этого договора в данном случае привел к рассмотрению иных заявленных по делу требований без учета подлежащих применению норм материального права.

При наличии ипотеки на объекты недвижимости предусмотренное инвестиционным договором право инвестора требовать от застройщика государственной регистрации этих объектов в общую долевую собственность может быть реализовано только с соблюдением прав банка как залогодержателя.

На основании статьи 346 Кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

Реализация условий инвестиционного договора о государственной регистрации общей долевой собственности на объекты недвижимости, находившиеся ранее в индивидуальной собственности и обремененные в этот период ипотекой, представляет собой распоряжение отданными в ипотеку объектами недвижимости и требует согласия залогодержателя.

Однако суд не выяснил, согласен ли банк «НОМОС-БАНК» как залогодержатель на передачу предметов залога (объекта незавершенного строительства и земельного участка) в общую долевую собственность обществ «ПромЭнергоПрогресс» и «Радиус», что влечет возникновение у них обязанностей солидарных залогодателей (статья 353 Кодекса).

Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат отмене и в части признания за обществом «Радиус» доли в праве собственности на объекты недвижимости.

Дело в этой части следует направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктами 2 и 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Новосибирской области от 21.01.2010 по делу № А45-25267/2009 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.06.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Радиус» о признании недействительным договора залога недвижимого имущества от 18.06.2008 № Ю-03/08-Н-3/1 отказать.

В остальной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов

РЕЗЮМЕ
по делу № 13534/10

Предусмотренное инвестиционным договором право инвестора требовать от застройщика государственной регистрации в общую долевую собственность объекта незавершенного строительства, уже зарегистрированного застройщиком за собой и отданного им в ипотеку, не влечет недействительности договора залога и может быть реализовано только с согласия залогодержателя.