



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

№ 10751/13

Москва

11 февраля 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., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бадиева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «МДМ Банк» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда

Самарской области от 10.08.2012 по делу № А55-3964/2011, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.12.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 08.05.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «МДМ Банк» (истца) – Брызгов С.В.;

от закрытого акционерного общества «Фирма «ФРОК» (ответчика) – Русаков А.В.

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

На основании договора залога недвижимого имущества от 27.05.2008 № 93.Ф04-Д03/08.20 (далее – договор залога) в обеспечение исполнения обязательств общества с ограниченной ответственностью «Рантье» (далее – общество «Рантье», должник) по возврату кредита в размере 45 000 000 рублей, выданного открытым акционерным обществом «МДМ Банк» (далее – банк) под 15,9 процента годовых на срок до 25.04.2013 по договору кредитной линии от 27.05.2008 № 90.Ф04-Д03/08.06 (далее – кредитный договор), закрытое акционерное общество «Фирма «ФРОК» (далее – общество) передало банку в ипотеку нежилые помещения, находящиеся в 4-х объектах недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Тольятти, ул. Коммунальная, д. 46 (далее – объекты недвижимости, заложенное недвижимое имущество).

Договор залога и ипотека в отношении указанных объектов недвижимости зарегистрированы в установленном порядке.

Общество также обязалось перед банком отвечать за должника в том же объеме на основании договора поручительства от 27.05.2008 № 97.Ф04-Д03/08.46 (далее – договор поручительства).

В связи с неисполнением обязательства должником банк обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу об обращении взыскания на заложенные по договору залога объекты недвижимости.

Общество в свою очередь обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к банку о прекращении действия договора залога и договора поручительства.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 04.10.2011 дела объединены в одно производство с присвоением номера А55-3964/2011.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены граждане Ведерникова О.В., Бузюков И.В., Бузюкова Ю.С., Кожухов В.И., Кожухова Е.В., общество «Рантье», общество с ограниченной ответственностью «Стройфинанс».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 11.01.2012, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2012, исковое требование банка оставлено без рассмотрения; исковые требования общества оставлены без удовлетворения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.05.2012 решение от 11.01.2012 и постановление от 06.03.2012 отменены в части отказа в удовлетворении исковых требований общества, дело в отмененной части направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области; в остальной части названные судебные акты оставлены без изменения.

При новом рассмотрении настоящее дело объединено с делом по другому требованию банка об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество (дело № А55-9723/2011), а также с делом по иску общества о признании ипотеки отсутствующей (дело № А55-4456/2012). Делу присвоен номер А55-3964/2011.

В обоснование своих требований общество сослалось на следующие обстоятельства.

На основании решения единственного акционера от 25.01.2011 общество находится в стадии добровольной ликвидации; 31.03.2012 утвержден промежуточный ликвидационный баланс, при составлении которого учтены залоговые требования банка на сумму 49 103 147 рублей 2 копейки в составе четвертой очереди кредиторов.

Заложенное недвижимое имущество было выставлено залогодателем на торги. Уведомления о проведении торгов с приложением независимой оценки заложенного недвижимого имущества направлялись банку. После проведения первой серии торгов, признанных несостоявшимися, и отказа банка от оставления за собой нереализованного недвижимого заложенного имущества общество провело дополнительно торги, выставив имущество пообъектно отдельными лотами со снижением начальной продажной цены на 20 процентов по сравнению с независимой оценкой. Последние торги также были признаны несостоявшимися. Банку было направлено предложение об оставлении нереализованного имущества за собой; однако банк как залогодержатель на данное предложение не ответил.

Общество полагает, что, поскольку банк не воспользовался правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления торгов несостоявшимися, действие договора залога прекратилось в силу пункта 5 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). Предложение об оставлении имущества ликвидируемого должника, не реализованного по результатам торгов, за собой является, по мнению общества, также и надлежащим исполнением, предложенным обществом как поручителем. Однако банк его не принял, поэтому в силу пункта 3 статьи 367 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) прекращается действие и договора поручительства.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 10.08.2012 в удовлетворении требования банка отказано; требования общества удовлетворены: суд признал прекратившими действие (отсутствующими) договор залога и договор поручительства.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.12.2012 решение от 10.08.2012 в части удовлетворения требований общества о признании прекратившим действие договора поручительства отменено, в удовлетворении данного требования отказано; в остальной части решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 08.05.2013 постановление от 11.12.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре судебных актов от 10.08.2012, от 11.12.2012 и от 08.05.2013 в порядке надзора банк просит их отменить в части удовлетворения требований общества и отказа в удовлетворении требования банка, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, заявленное банком требование удовлетворить.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Удовлетворяя требования общества в части признания прекратившим действие договора залога и отказывая в удовлетворении требования банка об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество, суды сослались на правомерность проведенных обществом по

собственной инициативе торгов по продаже этого имущества в силу положений статей 63, 329, 349, 350 Гражданского кодекса.

Указав на то, что в соответствии с пунктом 1 статьи 56 Закона об ипотеке реализация имущества, на которое обращено взыскание по решению суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов и глава 9 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» не содержит положения о том, что реализация на торгах имущества должника производится с согласия залогодержателя, суды признали возможным применение к рассматриваемым спорным отношениям положений пунктов 4, 5 статьи 58 Закона об ипотеке.

Названные положения устанавливают право залогодержателя в случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах. При этом залогодержатель считается воспользовавшимся этим правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Установив, что банк в течение установленного законом срока не направил согласия на оставление предмета ипотеки за собой, суды удовлетворили требование общества о признании прекратившим действие (отсутствующим) договора залога и отказали в удовлетворении требования банка об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Между тем судами не учтено следующее.

Из материалов дела усматривается, что решением Автозаводского районного суда г. Тольятти от 25.08.2011 по делу № 4591/11 по иску банка с граждан Ведерниковой О.В., Бузюкова И.В., Бузюковой Ю.С., Кожухова В.И., Кожуховой Е.В. и общества «Рантье» взыскана солидарно задолженность по кредитному договору в размере 49 103 147 рублей 2 копеек.

Доказательств того, что эта задолженность перед банком была погашена, в материалах дела не имеется. Напротив, банк обратился в арбитражный суд с требованием к залогодателю об обращении взыскания на заложенное имущество в связи с неисполнением обязательств должником.

Пункт 1 статьи 352 Гражданского кодекса определяет основания прекращения залога, в частности подпункт 4 предусматривает, что залог прекращается в случае реализации (продажи) заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, а также в случае, если его реализация оказалась невозможной.

Согласно пункту 1 статьи 350 Гражданского кодекса реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 этого Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке или законом о залоге, если иное не предусмотрено законом.

Как следует из статьи 349 Гражданского кодекса, статей 51, 55 Закона об ипотеке взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по общему правилу по решению суда, за исключением случаев, когда между залогодержателем и залогодателем есть соглашение, допускающее удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд.

Законом об ипотеке предусмотрен порядок реализации заложенного имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, путем продажи с публичных торгов (статьи 56–58 Закона об ипотеке) и реализации предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество.

Пунктом 5 статьи 58 Закона об ипотеке, на который ссылалось общество и которым руководствовались суды в качестве основания прекращения ипотеки, предусмотрены правовые последствия для залогодержателя, который не воспользовался своим правом оставить предмет ипотеки за собой в той ситуации, когда повторные торги, проведенные в порядке обращения взыскания на имущество, признаны несостоявшимися.

Однако из указанных положений Гражданского кодекса и Закона об ипотеке следует, что применение пункта 5 статьи 58 Закона может иметь место только в случае обращения взыскания на предмет ипотеки в установленном порядке (судебном или внесудебном) и реализации предмета ипотеки через торги.

В настоящем же деле торги, в том числе и по продаже объектов недвижимости, находящихся в залоге у банка, были проведены обществом не в связи с обращением на них взыскания как на заложенное имущество.

Само общество указывает в обоснование проведения торгов на положения статьи 63 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 3 названной статьи, если имеющиеся у ликвидируемого юридического лица (кроме учреждений) денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества юридического лица с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Предусмотренное указанной нормой право ликвидируемого лица продать с публичных торгов принадлежащее ему имущество в целях

удовлетворения требований кредитора не может изменить порядок обращения взыскания на предмет ипотеки, определенный законом или договором.

Как следует из договора залога, стороны согласовали, что обращение взыскания и реализация предмета ипотеки будут производиться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (пункт 6.2 договора).

Условия о возможности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке в этом договоре не содержится.

В судебном порядке взыскание на предмет ипотеки не обращено.

Предложение общества банку оставить предмет ипотеки за собой в указанной ситуации может быть квалифицировано как предложение о принятии в качестве отступного предмета залога (статья 409 Гражданского кодекса), что исключает применение к спорным отношениям расширительного толкования положений пункта 5 статьи 58 Закона об ипотеке.

Таким образом, у судов не имелось оснований признавать ипотеку отсутствующей и в связи с этим отказывать банку в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет ипотеки.

При названных обстоятельствах решение от 10.08.2012, постановления от 11.12.2012 и от 08.05.2013 в части удовлетворения требований общества о признании прекратившим действие (отсутствующим) договора залога недвижимости и в части отказа в удовлетворении требования банка об обращении взыскания на предмет ипотеки подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для рассмотрения требования банка об обращении взыскания на заложенное имущество.

При новом рассмотрении дела в указанной части суду надлежит установить, является ли в настоящее время общество собственником заложенного недвижимого имущества, и если будет установлено, что собственником всего или части такого имущества являются другие лица, то ввиду того, что банк лишился права залога на предмет ипотеки помимо своей воли, суду следует принять во внимание правовую позицию, сформулированную Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 21.06.2011 № 2150/11.

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 Самарской области от 10.08.2012 по делу № А55-3964/2011, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.12.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 08.05.2013 по тому же делу в

части отказа в удовлетворении исковых требований открытого акционерного общества «МДМ Банк» и в части признания прекратившим (отсутствующим) действие договора залога недвижимости от 27.05.2008 № 93. Ф04-ДОЗ/08.20 отменить.

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов