



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10649/09

Москва

6 апреля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего — заместителя Председателя Высшего
Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В.,
Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А.,
Марамышкиной И.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Сплав-2» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Московской области от 04.02.2009 по делу № А41-25175/08 и
постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 08.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители Управления
Федеральной регистрационной службы по Московской области —
Ларин Р.Ю., Эфендиев Э.Г.

Заслушав и обсудив доклад судьи Марамышкиной И.М. и объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Сплав-2» (далее – общество «Сплав-2») обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (далее – управление) об отказе в государственной регистрации договора ипотеки (залога недвижимости) от 10.09.2008 № 5, заключенного между обществом «Сплав-2» и обществом с ограниченной ответственностью «Зенитко Финанс Менеджмент» (далее – общество «Зенитко Финанс Менеджмент») и обязанности управления осуществить государственную регистрацию этого договора.

Решением Арбитражного суда Московской области от 04.02.2009 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2009 решение суда первой инстанции отменено, отказ управления в государственной регистрации договора ипотеки от 10.09.2008 № 5 признан незаконным. Суд обязал управление осуществить государственную регистрацию названного договора.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.07.2009 отменил постановление суда апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановления суда кассационной инстанций общество «Сплав-2» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Между сельскохозяйственным производственным кооперативом (племзаводом-колхозом) «Завет Ильича» (собственником, арендодателем) (далее – кооператив) и закрытым акционерным обществом «Компания «Алиум» (арендатором) 14.07.2000 заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельный участок площадью 3,698 гектара, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, дер. Ангелово, для использования под строительство предприятия по производству инфузионных растворов и кровезаменителей и дальнейшей его эксплуатации.

Договор заключен сроком на 49 лет и зарегистрирован Московской областной регистрационной палатой 31.01.2002.

В результате преобразования кооператива в закрытое акционерное общество «Агро-Плюс» (далее – общество «Агро-Плюс») право собственности на указанный земельный участок на основании передаточного акта от 11.03.2003, протокола № 4 общего собрания членов кооператива от 11.03.2003 перешло к обществу «Агро-Плюс».

В соответствии с протоколом заседания совета директоров общества «Агро-Плюс» от 17.11.2004, актом приема-передачи имущества в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью «Астро» (далее – общество «Астро») от 20.01.2005 право собственности на земельный участок (кадастровый номер 50:11:0020310:0002) перешло к последнему.

Общество «Зенитко Финанс Менеджмент» приобрело права и обязанности арендатора названного земельного участка на основании соглашения от 15.06.2008 № 2, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТГАРАНТ», которое в свою очередь приобрело их в соответствии с соглашением от 30.10.2004 № 1, заключенным с обществом с ограниченной ответственностью «Компания «Алиум».

Между обществом «Сплав-2» (займодавцем) и обществом «Зенитко Финанс Менеджмент» (заемщиком) заключен договора займа от 03.06.2008 № 3 (далее – договор займа), по условиям которого займодавец обязался передать в собственность заемщику денежные средства в размере 150 500 000 рублей, а заемщик – возвратить займодавцу сумму займа и уплатить проценты.

Во исполнение условий договора займа платежным поручением от 10.06.2008 № 93 общество «Сплав-2» перечислило обществу «Зенитко Финанс Менеджмент» указанную сумму.

В целях обеспечения исполнения обязательства по возврату займа между обществом «Сплав-2» (залогодержателем) и обществом «Зенитко Финанс Менеджмент» (залогодателем) заключен договор ипотеки (залога недвижимости) от 10.09.2008 № 5 (далее – договор ипотеки), согласно которому залогодержателю были переданы:

принадлежащее обществу «Зенитко Финанс Менеджмент» на праве собственности здание производственно-складского комплекса, расположенное по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, дер. Ангелово, завод по производству инфузионных растворов и кровезаменителей, общей площадью 8 320,2 кв. метра; инвентарный номер 093:030-12876, лит. В, В1; условный номер 50:11:02:03729:001 (свидетельство о государственной регистрации права серия 50 НБ № 676262 выдано 14.09.2007 Управлением Росрегистрации по Московской области, запись регистрации права от 14.09.2007 № 50-50-11/057/2007-069) залоговой стоимостью 86 995 001 рубль

56 копеек; право аренды залогодателя земельного участка, на котором расположено здание производственно-складского комплекса, общей площадью 36 980 кв. метров, кадастровый номер 50:11:0020310:0002; категория земель: земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения; разрешенное использование (назначение): под строительство завода по производству инфузионных растворов и кровезаменителей и его дальнейшую эксплуатацию, залоговой стоимостью 16 100 000 рублей.

Общества «Сплав-2» и «Зенитко Финанс Менеджмент» 13.09.2008 обратились в управление с заявлением о государственной регистрации упомянутого договора ипотеки.

Письмом (сообщением) от 11.11.2008 № 11/069/2008-031 управление отказало в осуществлении государственной регистрации договора ипотеки 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 – Закон о регистрации). Основанием отказа послужило отсутствие согласия собственника земельного участка (арендодателя) в передаче арендных прав в залог.

Полагая, что отказ в осуществлении государственной регистрации договора ипотеки является незаконным, нарушает его права в сфере предпринимательской деятельности, общество «Сплав-2» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании его недействительным.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 2 статьи 615, пунктом 2 статьи 334, пунктом 3 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), отметил, что основания для государственной регистрации договора ипотеки у управления отсутствовали, так как

арендатор земельного участка при передаче в залог арендных прав не получил согласия собственника участка.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции и указал, что в силу пункта 4 статьи 6, абзаца второго статьи 69 Закона об ипотеке и пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) собственник здания, расположенного на арендуемом им земельном участке, закладывая одновременно по договору об ипотеке здание и права аренды участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя, но с уведомлением его об этом.

Учитывая, что факт уведомления собственника земельного участка о передаче обществом «Зенитко Финанс Менеджмент» арендных прав в залог подтвержден письмом от 10.09.2008, суд апелляционной инстанции признал отказ управления в осуществлении государственной регистрации названного договора ипотеки по изложенным основаниям незаконным.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя решение суда первой инстанции в силе, указал на неправильное применение судом апелляционной инстанции норм материального права.

Одновременно суд отметил, что, отказывая в осуществлении государственной регистрации договора ипотеки, управление располагало письмом общества «Астро», в котором собственник выразил свое несогласие на передачу права аренды земельного участка в залог.

Между тем выводы судов первой и кассационной инстанций о необходимости получения арендатором земельного участка согласия собственника этого участка на передачу арендных прав в залог при одновременной передаче в залог принадлежащего арендатору здания, расположенного на арендуемом им земельном участке, не соответствуют положениям Гражданского кодекса, нормам Закона об ипотеке и Земельного кодекса.

Ссылаясь на пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса, предусматривающий, в частности, право арендатора отдавать арендные права в залог с согласия арендодателя, суды не учли, что приведенные нормы относятся к общим положениям об аренде и подлежат применению, если иное не установлено Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Особенности аренды земельных участков определены Земельным кодексом.

Согласно пункту 5 статьи 22 Земельного кодекса арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В силу пункта 3 статьи 335 Гражданского кодекса залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.

В соответствии с пунктом 4 статьи 6 Закона об ипотеке право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

Особенности ипотеки земельных участков установлены главой XI названного Закона. В частности, согласно пункту 1.1 статьи 62 арендатор земельного участка (гражданин или юридическое лицо) вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока

договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Однако указанное правило распространяется на случаи ипотеки права аренды земельного участка, когда такое право является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки, либо на случаи ипотеки права аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения.

В настоящем деле ипотека права аренды земельного участка была осуществлена в связи с ипотекой промышленного комплекса, расположенного на названном участке, следовательно, применению подлежали нормы главы XII Закона об ипотеке, устанавливающие особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений.

Согласно абзацу второму статьи 69 Закона об ипотеке и пункту 3 статьи 340 Гражданского кодекса ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Системное толкование приведенных норм позволяет сделать вывод о том, что собственник здания, расположенного на арендуемом им земельном участке, закладывая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя при условии его уведомления, если иное не предусмотрено договором аренды.

Данная правовая позиция нашла свое отражение в пункте 5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке».

Как следует из материалов дела, договор аренды земельного участка от 14.07.2000 не содержит условия о необходимости согласования

с арендодателем вопроса о передаче арендатором права аренды земельного участка в залог.

Факт уведомления собственника земельного участка (общества «Астро») о передаче арендатором (обществом «Зенитко Финанс Менеджмент») арендных прав в залог подтверждается письмом от 10.09.2008 с приложенными к нему квитанцией и описью вложения.

Перечисленные документы были представлены в управление в составе других документов для осуществления государственной регистрации договора ипотеки.

Отказ управления в осуществлении государственной регистрации названного договора ипотеки на основании абзаца десятого пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации следует признать незаконным.

При указанных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 98/009/2010-678 по состоянию на 03.03.2010 производственно-складской комплекс площадью 8320,2 кв. метра, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, дер. Ангелово, завод по производству инфузионных растворов и кровезаменителей, входящий в состав заложенного по договору ипотеки от 10.09.2008 № 5 имущества, передан обществом «Зенитко Финанс Менеджмент» (залогодателем) в собственность общества с ограниченной ответственностью «Производственная фармацевтическая компания «Алиум» (дата государственной регистрации 01.12.2009).

Поскольку в силу статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установление фактических обстоятельств дела и исследование представленных участниками спора доказательств относится

к компетенции суда первой инстанции, дело в части требования общества «Сплав-2» об обязанности управления осуществить государственную регистрацию названного договора ипотеки подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 04.02.2009 по делу № А41-25175/08, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.07.2009 по тому же делу отменить.

Отказ Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в государственной регистрации договора ипотеки от 10.09.2008 № 5 признать незаконным.

Дело в части требования об обязанности УФРС по Московской области осуществить государственную регистрацию договора ипотеки от 10.09.2008 № 5 передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

В.Н. Исайчев