



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 17737/11

Москва

19 июня 2012 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.,
Весенёвой Н.А., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В.,
Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«ПромСервисБанк» о пересмотре в порядке надзора определения
Арбитражного суда Новосибирской области от 12.07.2011 по делу
№ А45-3358/2011, постановления Седьмого арбитражного апелляционного

суда от 26.09.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.12.2011 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Весенёвой Н.А., Президиум установил следующее.

В рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Сиб-Фарм» (далее – должник), в процедуре наблюдения, введенной в отношении него определением Арбитражного суда Новосибирской области от 08.04.2011, судом рассмотрено заявление общества с ограниченной ответственностью «Адамант» (далее – общество «Адамант», общество) о включении в реестр требований кредиторов должника его требования в размере 3 740 000 рублей как обеспеченного залогом недвижимого имущества (с учетом принятого судом уточнения в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 12.07.2011 требование общества «Адамант» признано обоснованным и включено в реестр требований кредиторов в заявленном размере как обеспеченное залогом недвижимого имущества.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2011 определение суда первой инстанции от 12.07.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 15.12.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество с ограниченной ответственностью «ПромСервисБанк» (далее – банк) – кредитор должника, требование которого обеспечено залогом того же недвижимого имущества, что и требование общества «Адамант», просит отменить эти судебные акты в части включения в реестр требований кредиторов должника

требования общества как обеспеченного залогом указанного имущества, ссылаясь на нарушение норм материального права, и отказать в удовлетворении заявленного требования. Банк указывает на отсутствие у общества «Адамант» прав залогодержателя в связи с отсутствием государственной регистрации обременения.

В отзыве на заявление и дополнении к нему общество «Адамант» просит оставить данные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление банка подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Общество «Адамант», обращаясь с настоящим требованием в арбитражный суд, указало на то, что должник, являясь покупателем, не исполнил в полном объеме обязательство по оплате недвижимого имущества, проданного ему обществом по договору купли-продажи от 07.02.2007 № 23/2007 и переданного по акту приема-передачи от 08.02.2007, и просило включить его требование в реестр требований кредиторов должника как обеспеченное залогом этого имущества, ссылаясь на то, что в связи с неоплатой должником недвижимого имущества оно находится в залоге у общества (продавца) в силу закона.

Суд первой инстанции, проанализировав условия заключенного между сторонами договора купли-продажи от 07.02.2007 № 23/2007 (с учетом дополнительного соглашения от 14.02.2007 № 1), исследовав и оценив представленные сторонами доказательства и учитывая, что факт наличия задолженности по договору и ее размер не оспорены ни должником, ни его временным управляющим, признал требование общества «Адамант» обоснованным в заявленном размере и пришел к выводу о том, что заключенный сторонами договор является договором купли-продажи товара в кредит с условием о рассрочке платежа, так как фактическая передача имущества состоялась ранее срока, установленного для его оплаты. Поскольку должник

оплату имущества в полном объеме не произвел, у общества «Адамант» возникло право залога в силу закона (пункт 5 статьи 488 и пункт 3 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс)). Установив это обстоятельство, суд признал за обществом статус залогового кредитора.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали выводы суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что при рассмотрении вопроса об установлении и включении в реестр требований конкурсных кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника, судам необходимо учитывать следующее.

Если судом не рассматривалось ранее требование залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, то суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

Согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца, то есть возникает залог в силу закона.

В рассматриваемом случае товаром и соответственно предметом залога в силу закона являются семь зданий и земельный участок, на котором они расположены.

Залог недвижимого имущества помимо норм Гражданского кодекса регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 334 Гражданского кодекса к возникающему на основании закона залогоу применяются правила Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, если законом не установлено иное.

В соответствии с пунктом 3 статьи 339 Гражданского кодекса и пунктом 1 статьи 19 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей на день заключения договора) ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как установлено пунктом 1 статьи 11 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей на день заключения договора), государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона.

При ипотеке в силу закона ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не определено договором (пункт 2 статьи 11 Закона об ипотеке).

Предусмотренные Законом об ипотеке и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено

Законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

Пунктом 2 статьи 20 Закона об ипотеке предусмотрено, что ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Анализ изложенных норм права позволяет сделать вывод о том, что любой залог недвижимого имущества (за исключением морского залога, не подлежащего регистрации согласно Кодексу торгового мореплавания Российской Федерации), независимо от основания его возникновения, подлежит государственной регистрации, так как государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Из материалов дела видно, что при регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество государственная регистрация ипотеки в силу закона не осуществлена, с таким заявлением в регистрационный орган общество не обращалось.

При этих обстоятельствах у судов не имелось правовых оснований считать, что у общества возникли в отношении указанного в договоре

от 07.02.2007 № 23/2007 недвижимого имущества права залогодержателя в силу закона и на основании этого включать его требование в реестр требований кредиторов должника как обеспеченное залогом.

Не может быть признан правильным и вывод судов о том, что по условиям заключенного между сторонами упомянутого договора недвижимое имущество продано должнику в кредит.

Согласно пункту 1 статьи 488 Гражданского кодекса в случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не установлен, в срок, определенный в соответствии со статьей 314 Кодекса.

Исходя из буквального толкования условий договора купли-продажи от 07.02.2007 № 23/2007 по правилам статьи 431 Кодекса передача имущества покупателю предусмотрена только после его полной оплаты последним (подпункты 2.1.1, 2.2.1 и пункт 3.2 договора).

Совершение продавцом действий по передаче имущества до его полной оплаты покупателем не свидетельствует об изменении сторонами условий данного договора.

Положения о том, что до полной оплаты имущества покупателем право собственности на него сохраняется за продавцом либо имущество находится у него в залоге, договор купли-продажи от 07.02.2007 № 23/2007 не содержит.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части включения требования общества «Адамант» в реестр требований кредиторов должника как обеспеченного залогом недвижимого имущества в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие

единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Заявление кредитора в этой части удовлетворению не подлежит.

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 Новосибирской области от 12.07.2011 по делу № А45-3358/2011, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.12.2011 по тому же делу в части включения в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Сиб-Фарм» требования общества с ограниченной ответственностью «Адамант» в размере 3 700 000 рублей как обеспеченного залогом недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Аэропорт, 1/1: здания площадью 347,5 кв. метра (склада), здания площадью 39,9 кв. метра (проходной), здания площадью 1186,4 кв. метра (склада, гаража), здания площадью 172,8 кв. метра (административного), здания площадью 95,4 кв.

метра (склада), здания площадью 95,9 кв. метра (склада), здания площадью 347,6 кв. метра (склада), земельного участка площадью 11796,0 кв. метра, отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Адамант» в части признания названного требования как обеспеченного залогом отказать.

В остальной части оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов