



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10438/10

Москва

9 декабря 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Исайчева В.Н.,
Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Новоселовой Л.А., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ю. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Ромтрейд Холдингз Рус» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.04.2010 по делу № А40-53940/09-125-332 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняла участие представитель заявителя – закрытого акционерного общества «Ромтрейд Холдингз Рус» (ответчика) – Пугачева Л.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Новоселовой Л.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Компания «Солвей Ризл Эстейт Лимитед» обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к компании «Амельда Консалтинг Лимитед» и закрытому акционерному обществу «Ромтрейд Холдингз Рус» (далее – общество «Ромтрейд Холдингз Рус», общество) о взыскании 12 441 095,89 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации, что составляет 388 492 387 рублей 50 копеек (с учетом увеличения размера исковых требований), и об обращении взыскания на принадлежащие обществу нежилые помещения площадью 2 197, 1 кв. метра, находящиеся в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Петровские линии, д. 2, кадастровый номер 189370 (далее – недвижимое имущество, нежилые помещения).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2009 исковые требования удовлетворены частично: суд взыскал с компании «Амельда Консалтинг Лимитед» в пользу истца 12 441 095, 89 доллара США задолженности, в отношении обращения взыскания на недвижимое имущество в иске отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2010 решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на упомянутое имущество.

Суд апелляционной инстанции взыскал с компании «Амельда Консалтинг Лимитед» в пользу истца 12 441 095, 89 доллара США и обратил взыскание на заложенные по договору залога от 26.03.2008

нежилые помещения, установив начальную продажную стоимость в размере 707 041 000 рублей.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.04.2010 оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Ромтрейд Холдингз Рус» просит отменить их в части, касающейся обращения взыскания на заложенное имущество, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

По мнению заявителя, суд первой инстанции сделал обоснованный вывод о ничтожности договора залога от 26.03.2008 на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), поскольку этот договор не содержит условия об ипотеке принадлежащего обществу «Ромтрейд Холдингз Рус» как залогодателя права аренды земельного участка, на котором расположен объект залога.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя заявителя, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между компанией «Солвей Риэл Эстейт Лимитед» и компанией «Амельда Консалтинг Лимитед» заключен договор от 26.03.2008 купли-продажи акций, составляющих 100 процентов уставного капитала общества «Ромтрейд Холдингз Рус», стоимостью 18 000 000 долларов США.

В обеспечение исполнения обязательств компании «Амельда Консалтинг Лимитед» по указанному договору купли-продажи акций между компанией «Солвей Риэл Эстейт Лимитед» (залогодержателем) и

обществом «Ромтрейд Холдингз Рус» (залогодателем) заключен договор залога от 26.03.2008, согласно которому второе передало первому в залог упомянутые нежилые помещения.

Компания «Солвей Риэл Эстейт Лимитед», обосновывая заявленные требования, указала на неисполнение компанией «Амельда Консалтинг Лимитед» обязательства по оплате акций в установленный договором срок и, ссылаясь на нормы статей 334, 337, 348 Гражданского кодекса, просила обратить взыскание на объект залога.

Суды установили, что компания «Амельда Консалтинг Лимитед» не исполнила обязательства по оплате акций в определенный договором срок. Требование истца в части взыскания суммы задолженности по оплате второй части цены акций и начисленных на данную сумму процентов из расчета 15 процентов годовых на день платежа в течение 8 месяцев со дня заключения договора удовлетворено.

Как следует из материалов дела, 06.04.2004 между обществом с ограниченной ответственностью «Торрион» и Московским земельным комитетом был заключен договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (далее – договор аренды), предметом которого является аренда земельного участка общей площадью 3 811 кв. метров, расположенного по адресу: Москва, ул. Петровские линии, вл. 2/18, стр. 1. Договор надлежащим образом зарегистрирован 08.07.2004, номер регистрации 77-01/05-8/2004-1060.

На основании дополнительного соглашения от 06.12.2004 к договору аренды с 03.09.2004 права по указанному договору переданы обществу «Ромтрейд Холдингз Рус».

Отказывая в удовлетворении иска в части обращения взыскания на заложенное имущество, суд первой инстанции сослался на пункт 3 статьи 340 Гражданского кодекса, согласно которому 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.

Суд первой инстанции руководствовался положением пункта 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции в данной части, пришел к выводу о действительности договора залога, исходя из правовой позиции, изложенной в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». Согласно указанному постановлению к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Кодекса. В силу этого собственнику отдельного помещения в здании в любом случае принадлежит доля в общей собственности на общее имущество здания.

Как следует из положений пунктов 1 и 2 статьи 290 Гражданского кодекса, а также статьи 75 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при ипотеке квартиры в

многоквартирном жилом доме, части которого находятся в долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Также суд апелляционной инстанции учел разъяснения, содержащиеся в пункте 3 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке», согласно которым в случае, если собственнику нежилого помещения в здании принадлежит доля в праве собственности на общее имущество этого здания и доля в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием (или права соарендатора такого участка), то по договору об ипотеке нежилого помещения считаются одновременно заложенными принадлежащие собственнику такого помещения доля в праве собственности на общее имущество здания и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора такого земельного участка).

Залогодатель нежилого помещения в жилом здании имеет в своей собственности не только само помещение, но и доли в праве собственности на общее имущество и на земельный участок, занятый этим зданием; в отношении права распоряжения указанного лица подлежат применению нормы о распоряжении подобным имуществом собственника жилого помещения в многоквартирных домах.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции, указав, что, несмотря на отсутствие в договоре залога от 26.03.2008 условия об ипотеке принадлежащего залогодателю права аренды на земельный участок, на котором расположен объект залога, данные права аренды должны считаться заложенными одновременно с заложенными нежилыми помещениями.

Следовательно, исходя из системного толкования норм гражданского законодательства договор ипотеки нежилых помещений не может быть признан ничтожным из-за отсутствия в нем указания о залоге права аренды на земельный участок, на котором находится заложенный объект недвижимости.

Учитывая, что общество «Ромтрейд Холдингз Рус» является собственником нежилых помещений в здании и имеет права соарендатора земельного участка, на котором расположено здание, по договору аренды, вместе с заложенным помещением должны считаться заложенными принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество здания, а также права, вытекающие из упомянутого договора аренды.

При названных условиях суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно признали вывод суда первой инстанции о ничтожности договора ипотеки не соответствующим закону.

Поскольку предметом ипотеки являлись нежилые помещения, а не здание или сооружение в целом, пункт 3 статьи 340 Гражданского кодекса и разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», не подлежат применению. Суд первой инстанции, признавая договор ипотеки недействительным, применил нормы, не подлежащие применению к спорным правоотношениям, в связи с чем его решение в части отказа в обращении взыскания на предмет залога обоснованно отменено судом апелляционной инстанции.

Таким образом, обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, так как в них правильно установлены правоотношения сторон и применены нормы материального 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, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.04.2010 по делу № А40-53940/09-125-332 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества «Ромтрейд Холдингз Рус» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов