



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8354/10

Москва

16 ноября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Иванниковой Н.П.,
Козловой О.А., Першутова А.Г., Харчиковой Н.П. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества
«Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской
Федерации» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Московской области от 14.10.2009 по делу № А41-10798/09,
постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2009
и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 12.03.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» (ответчика) – Логинов Р.С., Мишина М.М.;

от общества с ограниченной ответственностью «Прспект» (истца) – Суханов О.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Харчиковой Н.П., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Прспект» (далее – общество «Прспект») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к открытому акционерному обществу «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» (далее – Сбербанк России) о признании недействительным договора ипотеки от 04.09.2008 № 1061/1141.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области (далее – управление).

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.10.2009 иск удовлетворен.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 12.03.2010 оставил судебные акты первой и апелляционной инстанций без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора Сбербанк России просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять новое решение об отказе в иске.

В отзыве на заявление общество «Перспект» 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 участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, между Сбербанком России (кредитором) и обществом «Перспект» (заемщиком) заключен договор от 04.09.2008 № 1141, согласно которому кредитор обязался открыть заемщику невозобновляемую кредитную линию для инвестирования сети пиццерий и выкупа земельных участков на срок до 03.09.2015 с лимитом в сумме 91 000 000 рублей, а заемщик – вернуть кредит в установленный договором срок и выплатить проценты и другие платежи.

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору между Сбербанком России (залогодержателем) и обществом «Перспект» (залогодателем) заключен договор ипотеки от 04.09.2008 № 1061/1141 (далее – договор ипотеки). По условиям договора ипотеки залогодатель передал в залог принадлежащее ему на праве собственности нежилое здание, а также право аренды земельных участков площадью 176 и 742 кв. метра, на которых это здание расположено.

Названный договор зарегистрирован управлением 19.09.2008, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) внесена запись об ипотеке здания и прав аренды земельных участков.

Указанное в договоре ипотеки нежилое здание построено обществом «Перспект» с использованием объекта незавершенного строительства, который был передан ему обществом с ограниченной ответственностью «Многопрофильная фирма «Бахус» (далее – фирма «Бахус») по

разделительному балансу от 01.04.2007 при создании общества «Прспект» путем выделения из фирмы «Бахус».

Право аренды земельных участков, на которых расположен закладываемый объект недвижимости, общество «Прспект» приобрело на основании заключенных с фирмой «Бахус» договоров переуступки прав и обязанностей по договорам долгосрочной аренды земельного участка от 20.07.2010 № 1 и № 2 (далее – договоры перенайма).

Общество «Прспект» обратилось в суд с настоящим иском о признании недействительным договора ипотеки, ссылаясь в том числе (заявление об уточнении исковых требований от 14.10.2009) на вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Московской области от 30.07.2009 по другому делу (№ А41-18149/09), которым договоры перенайма признаны недействительными, а записи о регистрации этих договоров из реестра исключены.

Поскольку в силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка недействительна с момента ее совершения, суды пришли к выводу, что общество «Прспект» на момент заключения договора ипотеки не имело зарегистрированных прав аренды земельных участков и не могло передать их в ипотеку.

Пунктом 3 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 69 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) установлено, что 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.

Таким образом, суды пришли к выводу, что договор ипотеки заключен с нарушением требований закона и является недействительным.

Между тем, признавая договор ипотеки недействительным, суды не учли следующее.

Исходя из пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Как разъяснено в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Первоначальный собственник не законченного строительством объекта (фирма «Бахус») являлся арендатором земельных участков, на которых расположен указанный объект, по договорам долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2006 № 152 и от 31.05.2006 № 153, заключенным на срок до 28.09.2020.

Договоры зарегистрированы в реестре 29.06.2006.

Общество «Проспект» при переходе к нему от фирмы «Бахус» права собственности на не законченный строительством объект приобрело право пользования земельными участками, на которых этот объект расположен, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник объекта, не вследствие заключения договоров перенайма, а в силу прямого указания закона. То есть общество «Проспект» приняло права и обязанности

арендатора земельных участков, а прежний собственник объекта недвижимости выбыл из обязательств по их аренде. Названные договоры аренды продолжают регулировать отношения между собственником земельных участков и новым собственником объекта, расположенного на этих земельных участках.

При указанных обстоятельствах факт признания недействительными договоров перенайма для рассмотрения настоящего спора не имеет правового значения.

Поскольку общество «Перспект» обладало правом аренды земельных участков и обоснованно передало в залог принадлежащий ему объект недвижимости и право аренды земельных участков, на которых расположен этот объект, у судов отсутствовали основания для признания договора ипотеки недействительным.

Оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 14.10.2009 по делу № А41-10798/09, постановление Десятого арбитражного

апелляционного суда от 14.12.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.03.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Прспект» о признании недействительным договора ипотеки от 04.09.2008 № 1061/1141, заключенного с открытым акционерным обществом «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации», отказать.

Председательствующий

В.Н. Исайчев