



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4836/11

Москва

6 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,
Марамышкиной И.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества
«Коммерческий банк «Москоммерцбанк» о пересмотре в порядке надзора
решения Арбитражного суда Московской области от 09.06.2010 по делу
№ А41-43525/09, постановления Десятого арбитражного апелляционного
суда от 26.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда
Московского округа от 26.01.2011 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – открытого акционерного общества «Коммерческий банк «Москоммерцбанк» (истца) – Санин А.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Марамышкиной И.М., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Москоммерцбанк» (правопредшественник открытого акционерного общества «Коммерческий банк «Москоммерцбанк»; далее – банк) обратилось с иском к закрытому акционерному обществу «Бомбей» (далее – общество) о взыскании 15 362 375 рублей 64 копеек задолженности, в том числе основного долга, процентов и пеней, по договору об открытии кредитной линии от 01.09.2008 № 1-2-2-1126, а также об обращении взыскания на принадлежащее ответчику недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке от 08.09.2008 № 1-2-3-1126 (с учетом уточнения заявленных требований в порядке, установленном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.06.2010 исковые требования удовлетворены частично: с общества в пользу банка взыскано 15 362 375 рублей 64 копейки, в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.01.2011 решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора банк просит их отменить в части отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, ссылаясь на нарушение

судами единообразия в толковании и применении норм материального права, и направить дело в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Между банком (кредитором) и обществом (заемщиком) заключен договор об открытии кредитной линии от 01.09.2008 № 1-2-2-1126 (далее – договор о кредитной линии, договор), согласно которому банк открыл обществу кредитную линию с лимитом выдачи 20 000 000 рублей сроком на 60 месяцев с уплатой 16 процентов годовых.

Пунктами 11.2 и 11.7 договора установлено право банка при ненадлежащем исполнении обществом обязательств досрочно требовать погашения кредита и уплаты начисленных процентов, а также других причитающихся сумм.

В обеспечение исполнения обязательств по договору о кредитной линии между банком (залогодержателем) и обществом (залогодателем) заключен договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 08.09.2008 № 1-2-3-1126 (далее – договор об ипотеке), по условиям которого в залог банку передано принадлежащее обществу здание административно-торгового центра и право аренды земельного участка, на котором это здание находится. Стоимость предмета залога установлена сторонами в сумме 59 235 506 рублей.

Во исполнение обязательств по договору о кредитной линии банк перечислил обществу 15 000 000 рублей.

Так как общество допускало просрочки в уплате основного долга и процентов, банк 14.10.2009 потребовал досрочно вернуть кредитные средства, а также погасить просроченную задолженность.

Поскольку общество требование банка не исполнило, последний обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора суды установили, что банк обязательства по предоставлению кредитных средств исполнил, перечислив 10.09.2008 на расчетный счет общества 15 000 000 рублей, общество же нарушало обязательства по погашению задолженности и уплате процентов за пользование кредитом.

В связи с этим, руководствуясь пунктом 2 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пунктами 11.2 и 11.7 договора о кредитной линии, суды признали требование банка о досрочном возврате кредитных средств и уплате начисленных процентов и пеней законным и обоснованным.

Оценив представленные сторонами доказательства и проверив расчет задолженности, суды пришли к выводу, что задолженность общества по возврату основного долга, уплате процентов и пеней составляет 15 362 375 рублей 64 копейки, и удовлетворили требование банка о взыскании денежных средств в полном объеме.

Отказывая в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, суды исходили из того, что допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (размер задолженности 15 362 375 рублей 64 копейки, стоимость заложенного имущества – 59 235 506 рублей).

При этом суды указали, что к отношениям сторон подлежит применению пункт 2 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения договора об ипотеке (на 08.09.2008), в которой критерии незначительности и несоразмерности установлены не были.

Между тем судами при рассмотрении требования об обращении взыскания на заложенное имущество не учтено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) (в редакции, действовавшей на момент возникновения залоговых правоотношений) в обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 [статьи 50](#) Закона.

Судами установлено, что сумма предоставленного банком обществу кредита составляет 15 000 000 рублей, а сумма задолженности общества перед банком на момент рассмотрения спора – 15 362 375 рублей 64 копейки, то есть со стороны заемщика обязательства погашения кредитных средств по договору о кредитной линии фактически не исполнялись.

Данная сумма задолженности составляет более 25 процентов от стоимости заложенного имущества.

При таких обстоятельствах вывод судов о малозначительности допущенного обществом нарушения обеспеченного залогом обязательства сделан без оценки соотношения размера полученного обществом кредита и суммы задолженности общества перед банком на момент рассмотрения спора.

Кроме того, в исковом заявлении, а также в апелляционной и кассационной жалобах банк указывал на то, что общество неоднократно допускало просрочку уплаты периодических платежей – основного долга и процентов (за период с 10.09.2008 по 31.05.2010 общество допустило

14 просрочек по уплате основного долга и 13 просрочек по уплате процентов за пользование кредитом).

В соответствии с пунктом 2 статьи 50 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей на момент заключения договора об ипотеке), если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

По данному основанию требование банка рассмотрено не было.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты согласно [пункту 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует рассмотреть требование банка об обращении взыскания на заложенное имущество исходя из положений пункта 1 статьи 54 и пункта 2 статьи 50 Закона об ипотеке в редакции, действовавшей на момент возникновения залоговых правоотношений.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толковании, 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 Московской области от 09.06.2010 по делу № А41-43525/09, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.01.2011 по тому же делу в части отказа в удовлетворении требования открытого акционерного общества «Коммерческий банк «Москоммерцбанк» об обращении взыскания на заложенное имущество отменить.

В отмененной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов