



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 6737/10

Москва

15 февраля 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» в лице Приморского отделения № 8635 о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 09.09.2009 по делу № А51-10613/2009, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.01.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» в лице Приморского отделения № 8635 (ответчика) – Логинов Р.А.

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

Между открытым акционерным обществом «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» в лице Приморского отделения № 8635 (далее – банк) (кредитором) и обществом с ограниченной ответственностью «Восток Граунд» (далее – общество «Восток Граунд») (заемщиком) заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 23.06.2008 № 360 (далее – кредитный договор).

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору между банком (залогодержателем) и обществом с ограниченной ответственностью «Владкастторг» (далее – общество «Владкастторг») (залогодателем) заключен договор ипотеки от 05.08.2008 № 360/04 (далее – договор ипотеки), а также дополнительные соглашения к нему от 05.08.2008 № 1 и от 27.11.2008 № 1 (далее – дополнительные соглашения).

Общество «Владкастторг», ссылаясь на то, что в договоре ипотеки не согласованы все существенные условия обязательства, в обеспечение которого заключен договор, а именно: не определены сроки (периодичность) платежей по основному обязательству и их размер, порядок уплаты процентов, сроки (периодичность) и размер платы за пользование лимитом кредитной линии, условия платежей за обслуживание кредита, обратилось в Арбитражный суд Приморского края с требованием о признании договора ипотеки и дополнительных соглашений к нему незаключенными.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество «Восток Граунд».

Решением Арбитражного суда Приморского края от 09.09.2009 требование удовлетворено.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 25.01.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов банк просит отменить их, ссылаясь на нарушение норм материального права, единообразия в толковании и применении норм права, в удовлетворении требования общества «Владкассторг» отказать.

В отзывах на заявление общества «Владкассторг» и «Восток Граунд» просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Суды удовлетворили исковое требование, руководствуясь положениями статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), а также рекомендациями, изложенными в пункте 43 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», указали на то, что согласно законодательству, регулирующему взаимоотношения по ипотеке, договор ипотеки должен содержать все условия обеспечиваемого обязательства (содержание, объем, срок исполнения).

Как установлено судами, оспариваемый договор ипотеки заключен в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, в том числе обязательств по погашению основного долга, по уплате процентов за пользование кредитом и внесению других платежей по кредитному договору, по уплате неустойки. При этом договор ипотеки не содержит всех условий в отношении некоторых из вышеназванных обязательств, а именно: в нем не отражены порядок уплаты процентов за пользование кредитом, сроки (периодичность), порядок начисления процентов, порядок определения и условия оплаты за пользование лимитом кредитной линии, порядок определения и условия платы за обслуживание кредита.

Суды сочли, что поскольку данные условия содержатся в кредитном договоре, в обеспечение исполнения обязательств по которому заключен договор ипотеки, эти условия являются существенными условиями договора ипотеки и должны были быть согласованы его сторонами.

Так как залогодателем по договору ипотеки и заемщиком-должником по основному обязательству являются различные лица, суды отклонили довод банка о том, что договор ипотеки содержит условие об ознакомлении залогодателя со всеми условиями кредитного договора и его согласии отвечать за исполнение всех обязательств заемщика, и, сделав вывод о том, что сторонами по договору ипотеки не согласованы все существенные условия этого договора, признали его незаключенным.

Однако суды не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 339 Кодекса в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также

содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Закона об ипотеке в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Пунктами 4, 5 данной статьи установлено, что обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона об ипотеке ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке, а ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Исходя из пунктов 1.1, 1.2 оспариваемого договора ипотеки его предметом является передача в последующий залог принадлежащего залогодателю на праве собственности недвижимого имущества – нежилых помещений общей площадью 1 111,80 кв. метра в здании торгового центра, лит. А, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Некрасовская, 29, в

соответствии с поэтажным планом (приложение № 1 к договору), а также права аренды земельного участка сроком на 25 лет с площадью, функционально обеспечивающей находящийся на ней закладываемый объект недвижимости (1 338 кв. метров), в соответствии с кадастровым планом земельного участка и планом границ земельного участка (приложение № 2 к договору); приложения являются неотъемлемой частью договора ипотеки.

Общая залоговая стоимость предмета залога определена в размере 50 229 999 рублей (пункт 1.6 договора ипотеки).

Пунктом 2.1 договора ипотеки установлено, что предметом залога обеспечивается исполнение обществом «Восток Граунд» (заемщиком) обязательств, возникших на основании кредитного договора.

Пунктом 2.3 договора ипотеки определена сумма кредита (лимит кредитной линии) – 61 000 000 рублей, установлен срок возврата кредита 22.06.2009, а также согласован график снижения размера ссудной задолженности с указанием сроков действия и размера задолженности, то есть установлены сроки возврата кредита.

Договор ипотеки, дополнительные соглашения к нему и ипотека зарегистрированы Управлением Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю.

Таким образом, в договоре ипотеки определен предмет залога, дана его оценка, определены существо, размер и срок исполнения кредитного обязательства в части суммы основного долга.

Что же касается обязательства по уплате кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом и иных обязательств, то подпунктами 2.3.2 – 2.3.5 договора ипотеки установлено, что порядок уплаты процентов, расчет платы за пользование лимитом кредитной линии и порядок платы за обслуживание кредита определены пунктами 2.8 – 2.10 кредитного договора. Следовательно, в договоре ипотеки не согласованы соответствующие условия, относящиеся к этим обязательствам. При этом

отсылка в договоре ипотеки к условиям кредитного договора не может свидетельствовать о том, что стороны договора ипотеки согласовали эти условия, поскольку залогодателем по данному договору является третье лицо, не являющееся должником по кредитному договору, а сам кредитный договор в отличие от договора ипотеки не проходил государственной регистрации.

Однако, делая вывод о незаключенности договора ипотеки в целом на том основании, что стороны договора не согласовали условия о порядке уплаты процентов за пользование кредитом, а также о порядке внесения платы за открытие кредитной линии и платы за обслуживание кредита, суды не учли, что сторонами были согласованы все существенные условия (размер, срок и существо обязательства), относящиеся к обеспеченному ипотекой обязательству по уплате должником суммы основного долга по кредитному договору, поэтому договор ипотеки не может считаться незаключенным. При этом то обстоятельство, что сторонами не были согласованы названные условия, означает только ограничение обеспечиваемых залогом требований уплатой суммы основного долга по кредитному договору в размере, согласованном сторонами, но не влечет за собой незаключенности договора ипотеки.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 Приморского края от 09.09.2009 по делу № А51-10613/2009, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.01.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Владкассторг» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов