



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 902/11

Москва

12 июля 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.,  
Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,  
Медведевой А.М., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявления открытого акционерного общества «Сбербанк  
России» в лице Коми отделения № 8617 и Управления Федеральной  
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Республике Коми о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного  
суда Республики Коми от 27.04.2010 по делу № А29-1504/2010 и  
постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа  
от 13.10.2010 по тому же делу

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Сбербанк России» – Захаренков А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Арус» и индивидуального предпринимателя Мельничука С.В. – Юркин А.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Медведевой А.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Арус» (далее – общество «Арус») обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Республике Коми (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, далее – Управление Росреестра по Республике Коми, регистрирующий орган) о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности на нежилые помещения № 1.003 площадью 348,9 кв. метра (помещения на поэтажном плане: подвал 1 – 8, 8а, 9 – 15, 1-ый этаж 1 – 8, 12а) и № 1.004 площадью 406,2 кв. метра (помещения на поэтажном плане: 1-ый этаж 9 – 34), расположенные по адресу: г. Ухта, ул. Мира, д. 2, выраженного в сообщениях от 17.02.2010 № 20/067/2009-513 и 20/067/2009-514, и о возложении на Управление Росреестра по Республике Коми обязанности зарегистрировать переход права собственности на указанные помещения к обществу «Арус».

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 27.04.2010 заявленные требования удовлетворены.

Определением Второго арбитражного апелляционного суда от 01.07.2010 суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции,

на основании части 6.1 статьи 268 названного Кодекса в связи с принятием решения о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле (индивидуального предпринимателя Мельничука С.В. и Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации в лице Коми отделения № 8617).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены индивидуальный предприниматель Мельничук С.В. и Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации в лице Коми отделения № 8617 (в настоящее время – открытое акционерное общество «Сбербанк России», далее – Сбербанк России).

Постановлением суда апелляционной инстанции от 05.08.2010 отменено решение суда первой инстанции и отказано в удовлетворении заявленных требований.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 13.10.2010 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Коми и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа Управление Росреестра по Республике Коми и Сбербанк России просят их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

В отзыве на заявления общество «Арус» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлениях, отзыве на них и выступлениях присутствующих в заседании

представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 10.05.2007 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) зарегистрировано право собственности индивидуального предпринимателя Мельничука С.В. (далее – предприниматель) на нежилое помещение № 1001 (помещения на поэтажном плане: подвал № 1 – 8, 8а, 9 – 15; 1-ый этаж № 1 – 34) площадью 755,1 кв. метра, расположенное по адресу: г. Ухта, ул. Мира, д. 2 (далее – нежилое помещение № 1001).

В обеспечение исполнения обязательств по договору от 08.05.2007 № 259 об открытии невозобновляемой кредитной линии предприниматель (залогодатель) передал нежилое помещение № 1001 Сбербанку России (залогодержателю) в залог. Договор залога от 10.05.2007 № 496 (далее – договор залога, договор № 496) зарегистрирован 22.05.2007. В ЕГРП внесена запись об обременении права предпринимателя на нежилое помещение № 1001 залогом.

Нежилое помещение № 1001 на основании заявления предпринимателя и с согласия Сбербанка России (при условии сохранения залога в пользу банка) разделено на два новых нежилых помещения: помещение № 1.003 общей площадью 348,9 кв. метра (помещения на поэтажном плане: подвал 1 – 8, 8а, 9 – 15; 1-ый этаж 1 – 8, 12а) (далее – нежилое помещение № 1.003) и помещение № 1.004 общей площадью 406,2 кв. метра (помещения на поэтажном плане: 1-ый этаж 9 – 34) (далее – нежилое помещение № 1.004). Право собственности предпринимателя на данные помещения зарегистрировано в ЕГРП 12.03.2009.

В соответствии с пунктом 44 Правил ведения ЕГРП, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 в редакции от 22.11.2006, актуальные записи об ограничении прав залогодателя были перенесены в подразделы III-2 «Запись об ипотеке»

разделов ЕГРП, открытых на вновь образованные нежилые помещения. В свидетельствах о государственной регистрации права указано, что право собственности предпринимателя на нежилые помещения № 1.003 и № 1.004 обременено ипотекой.

По договору купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2009 (далее – договор купли-продажи) предприниматель продал нежилые помещения № 1.003 и № 1.004 обществу «Арус».

Предприниматель и общество «Арус» обратились в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на названные нежилые помещения к обществу «Арус».

Государственная регистрация была приостановлена со ссылкой на пункт 1 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав) в связи с отсутствием согласия залогодержателя на отчуждение указанных помещений.

Регистрирующий орган сообщениями от 17.02.2010 № 20/067/2009-513 и № 20/067/2009-514 отказал в государственной регистрации перехода права собственности на нежилые помещения № 1.003 и № 1.004 к обществу «Арус», поскольку в течение срока приостановления государственной регистрации согласие Сбербанка России на отчуждение этих объектов не было представлено в регистрирующий орган и, следовательно, причина, препятствующая регистрации, не устранена.

Общество «Арус», сочтя, что отказ в государственной регистрации не соответствует требованиям действующего законодательства и препятствует осуществлению его предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с названными требованиями.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования общества «Арус», исходил из того, что предметом залога по договору № 496 является

нежилое помещение № 1001 и условие договора о необходимости согласия залогодержателя на отчуждение предмета залога распространяется только на это нежилое помещение. Заявление же предпринимателя и общества «Арус» содержало просьбу о регистрации перехода права собственности на другие нежилые помещения, не являющиеся предметом залога, а именно: нежилые помещения № 1.003 и № 1.004. Суд счел, что на отчуждение названных помещений, не являющихся предметом залога, согласие залогодержателя не требовалось. Поскольку представленные документы соответствовали требованиям закона и содержали всю необходимую информацию для регистрации права, у регистрирующего органа отсутствовали основания для отказа в регистрации этого права.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая законным отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода к обществу «Арус» права собственности на нежилые помещения № 1.003 и № 1.004, суд апелляционной инстанции мотивировал принятое решение тем, что в результате преобразования нежилого помещения № 1001 не произошло гибели предмета залога и, соответственно, залог не прекратился. Право предпринимателя на эти помещения обременено ипотекой, зарегистрированной в установленном порядке. Следовательно, нежилые помещения № 1.003 и № 1.004 могут отчуждаться предпринимателем только с согласия Сбербанка России.

Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и поддержал решение суда первой инстанции, указав на то, что при создании объектов недвижимости № 1.003 и № 1.004 нежилое помещение № 1001(предмет залога) прекратило существование как объект гражданских прав, то есть произошла гибель данного объекта недвижимости, в связи с чем залог прекратился. При этом суд кассационной инстанции сослался на подпункт 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем суды первой и кассационной инстанций не учли следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 данного Кодекса.

Из материалов дела следует, что нежилое помещение № 1001 площадью 755,1 кв. метра, являющееся предметом залога, было разделено предпринимателем на два помещения: № 1.003 площадью 348,9 кв. метра и № 1.004 площадью 406,2 кв. метра. Однако разделение предмета залога на части не означает его гибель.

Учитывая, что Сбербанк России письмом от 25.02.2009 № 67-20-115 выразил согласие на раздел помещения № 1001 при условии сохранения залога, и обременение права собственности предпринимателя на помещения № 1.003 и № 1.004 залогом зарегистрировано, что свидетельствует об изменении сторонами договора залога его предмета, основания для признания права залога прекращенным отсутствуют.

Таким образом, вывод судов первой и кассационной инстанций о прекращении залога основан на неправильном применении названной нормы материального права и не соответствует обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 статьи 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Пункт 4.1.2. договора залога содержит условие о запрете залогодателю (обществу «Арус») без письменного согласия залогодержателя (Сбербанка России) распоряжаться предметом залога, в том числе отчуждать его, до полного выполнения заемщиком обязательств по кредитному договору.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Закона о государственной регистрации прав к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП.

Установив отсутствие в пакете документов, представленном для государственной регистрации перехода права собственности на помещения № 1.003 и № 1.004 к обществу «Арус», письменного согласия Сбербанка России на их отчуждение, а также отсутствие в договоре купли-продажи указания об обременении права продавца на эти нежилые помещения залогом, регистрирующий орган в пределах полномочий, предоставленных ему статьей 19 Закона о государственной регистрации прав, обоснованно приостановил государственную регистрацию перехода права, предложив предпринимателю и обществу «Арус» представить дополнительные доказательства наличия оснований для государственной регистрации прав.

В связи с неустранением названными лицами в установленный срок причин, послуживших основанием для приостановления регистрационных действий, регистрирующий орган отказал в государственной регистрации прав.

Согласно части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Поскольку отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода к обществу «Арус» права собственности на нежилые помещения № 1.003 и № 1.004 соответствует действующему законодательству, основания для его признания недействительным у судов первой и кассационной инстанций отсутствовали.

При указанных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции 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.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Коми от 27.04.2009 по делу № А29-1504/2010 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.10.2010 по тому же делу отменить.

Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 05.08.2010 оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов