

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-КГ15-12646

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 октября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (г. Самара) на решение Арбитражного суда Самарской области от 11.02.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.07.2015 по делу № А55-28284/2014,

у с т а н о в и л:

Открытое акционерное общество Акционерный коммерческий банк «РосЕвроБанк» (далее – Банк) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее – Управление Росреестра) от 02.10.2014 № 01/068/2014-595 об отказе в выдаче закладной в отношении объекта недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Самара, Кировский р-н, проезд Днепровский/Литвинова, д. 1/332, и об обязанности Управления Росреестра выдать заявителю закладную в отношении указанного помещения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Мирзоян Арутюн Рафикович.

Арбитражный суд Самарской области решением от 11.02.2015, оставленным без изменения постановлениями Одиннадцатого арбитражного

апелляционного суда от 15.04.2015 и Арбитражного суда Поволжского округа от 02.07.2015, удовлетворил заявление Банка.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росреестра, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить решение от 11.02.2015, постановления от 15.04.2015 и от 02.07.2015 и отказать Банку в удовлетворении заявленных требований.

По мнению Банка, суды пришли к неправильному выводу о том, что в рассматриваемом случае для выдачи закладной не требуется нотариального удостоверения соглашения о внесудебном обращении взыскания на предмет залога.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Управления Росреестра на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Мирзоян А.Р. (покупатель) и Шеффер Е.Э. (продавец) заключили договор от 20.06.2013 купли-продажи названного нежилого помещения (с учетом дополнительного соглашения). Недвижимость приобреталась Мирзояном А.Р. с использованием предоставленных Банком кредитных средств в соответствии с условиями кредитного договора от 20.06.2013 № 76322-ИКО/13 и дополнительного соглашения от 29.07.2013 № 1 к данному договору.

Управление Росреестра 09.08.2013 зарегистрировало переход права собственности на объект недвижимости к Мирзояну А.Р., а также ипотеку в пользу Банка.

Банк и Мирзоян А.Р. подписали соглашение от 30.12.2013 об обращении взыскания на имущество во внесудебном порядке, по условиям которого

обращение взыскания на объект, находящийся у Банка в залоге в силу закона, и его реализация будут осуществляться без обращения в суд в соответствии с условиями данного соглашения.

Банк и Мирзоян А.Р. обратились в Управление Росреестра с заявлением о выдаче закладной.

Регистрирующий орган отказал Банку в выдаче закладной, сославшись на то, что в договоре купли-продажи нежилого помещения, приобретаемого с использованием средств ипотечного кредита и влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не предусмотрено, а также на то, что закладная, представленная на государственную регистрацию прав, по содержанию не соответствует требованиям действующего законодательства, так как обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке возможно только по исполнительной надписи нотариуса.

Посчитав указанный отказ незаконным, Банк обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды, исследовав материалы дела, установили следующее: в рассматриваемом случае в связи с приобретением недвижимости с использованием кредитных средств на объект недвижимости ипотека в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору возникла в силу закона на основании статьи 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке); в договоре купли-продажи нежилого помещения, приобретаемого с использованием средств ипотечного кредита, в редакции дополнительного соглашения от 29.07.2013, указано, что внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество может быть установлен отдельным соглашением, которые стороны заключили 30.12.2013; в данном соглашении стороны предусмотрели внесудебный порядок реализации предмета залога в виде публичных торгов путем проведения открытого аукциона организатором торгов по правилам статьи 59 Закона об ипотеке.

С учетом установленных обстоятельств и руководствуясь положениями статей 10, 14, 23, 55 Закона об ипотеке, статьями 339, 349 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, приведенными в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», суды удовлетворили требования Банка, сделав следующие выводы: при возникновении залога на основании закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение о внесудебном обращении взыскания на предмет залога; закон не требует обязательного нотариального удостоверения такого соглашения в том случае, если стороны в соглашении и в договоре купли-продажи не предусмотрели нотариальную форму и необходимость обращаться к нотариусу для получения исполнительной надписи.

Доводы, приведенные Управлением Росреестра в кассационной жалобе, основаны на неправильном толковании норм материального права, не

подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева