

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-КГ15-18911

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.12.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Кит Финанс Капитал (общество с ограниченной ответственностью) на решение Арбитражного суда Саратовской области от 26.05.2015, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2015 по делу N А57-22328/2014,

УСТАНОВИЛ:

Кит Финанс Капитал (общество с ограниченной ответственностью) (далее - заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее - Управление Росреестра), выразившихся в погашении регистрационной записи об ипотеке в отношении квартиры по адресу: г. Саратов, ул. 2-я Садовая, д. 104Д, кв. 17.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 26.05.2015, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2015 и постановлением Поволжского округа от 22.10.2015, в удовлетворении требований заявителя отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

По мнению заявителя жалобы, выводы суда о том, что продажа имущества с торгов в порядке, предусмотренном законом о банкротстве, влечет прекращение права залога в силу закона, являются необоснованными.

В силу пункта 2 статьи 215 Закона о банкротстве при применении процедур банкротства индивидуального предпринимателя его кредиторы требования которых не связаны с обязательствами при осуществлении предпринимательской деятельности, вправе также предъявить свои требования.

Требования указанных кредиторов, не заявленные ими в таком порядке, сохраняют силу после завершения процедуры банкротства индивидуального предпринимателя (пункт 2 статьи 25 Гражданского кодекса РФ)

Поскольку предмет залога включается в конкурсную массу, конкурсный управляющий вправе его реализовать в установленном порядке. Однако, при продаже предмета залога вследствие сохранения основного обязательства сохраняется и право залога, о чем указывается в условиях проведения открытых торгов с целью информирования потенциальных покупателей данного имущества (пункт 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Поскольку залогом квартиры обеспечены требования заемщика Казымова М.Б., не связанные с осуществлением заемщиком предпринимательской деятельности, а залогодержатель не заявлял свои требования в рамках дела о банкротстве, то право залога КИТ Финанс Капитал(ООО) сохраняются.

В силу статьи 1 статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае перехода права собственности на заложенное имущество право залога сохраняет силу.

Поскольку основное обязательство по кредитному договору не прекращено, то и право залога как акцессорное обязательство сохраняет силу, независимо от перехода прав на заложенное имущество.

В свою очередь, поскольку ООО «Русский Альянс» не является должником перед КИТ Финанс Капитал (ООО) по основному обязательству, то в случае его банкротства основное обязательство не могло прекратиться и соответственно, не могло прекратиться производное от основного обязательства право залога.

В соответствии с подп.4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог прекращается в случае реализации (продажи) заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, а также в случае, если реализация оказалось невозможной.

Согласно абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1 Федерального Закона» О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

Таким образом, исходя из буквального толкования вышеуказанных норм права следует, что при продаже заложенного имущества на торгах, проводимых по требованию иных кредиторов, право залога сохраняется.

В соответствии со статьей 138 Федерального Закона «О несостоятельности» выручка от продажи заложенного имущества на торгах, проводимых иных кредиторов, право залога сохраняется.

Поскольку КИТ Финанс Капитал (ООО) с заявлением о включении в реестр требований кредиторов не обращалось, то реализация заложенного имущества произошла не в целях удовлетворения требований залогодержателя и не его требованию, соответственно выручка от реализации заложенного имущества не пошла на погашение требований залогодержателя.

Законных оснований, предусмотренных Законом об ипотеке, для погашения регистрационной записи об ипотеке не имелось, в связи с чем действия Росреестра по Саратовской области по прекращению записи об ипотеке являются, по мнению заявителя, незаконными.

О том, что действиями органа государственной власти были нарушены права КИТ Финанс Капитал(ООО) заявитель узнал в момент ознакомления с материалами регистрационного дела-02.10.2014 при рассмотрении Октябрьским районным судом г.Саратова иска КИТ Финанс Капитал(ООО)к Джафарову Г.Д., Казымову М.Б. о восстановлении права залога на квартиру.

Кроме того, о нарушении своих прав действиями Росреестра заявитель мог узнать не ранее получения 02.07.2014 письма Управления Росреестра Саратовской области от 23.06.2014 о погашении записи об ипотеки одновременно с государственной регистрацией права собственности.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, между ОАО АКБ "Московский Банк Реконструкции и Развития" и Казымовым Мамед Биалал оглы 15.06.2007 заключен кредитный договор N ИРК-7-302/07Сар, в соответствии с которым заемщику предоставлен кредит в размере 980 000 руб. для приобретения квартиры, находящейся по адресу: г. Саратов, ул. 2-ая Садовая, д. 104 "Д", кв. 17 в частную собственность Казымова М.Б.О.

На основании договора купли-продажи квартиры от 15.06.2007 за Казымовым М.Б.о. 21.06.2007 зарегистрировано право собственности на квартиру 17 д. 104 "Д" по ул. 2 Садовая, г. Саратова (N 64-64-01/192/2007-424).

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору является ипотека квартиры в силу закона (зарегистрирована 21.06.2007 N 64-64-01/192/2007-425). Права кредитора удостоверены закладной от 15.06.2007 (далее - закладная).

Решением Октябрьского районного суда г. Саратова от 12.11.2008 по делу №2-1427\08 с Казымова М.Б. в пользу КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) взыскан долг по кредитному договору, обращено взыскание на заложенное имущество - квартиру, расположенную по адресу: г. Саратов, ул. 2 Садовая, д. 104 "Д", кв. 17. Согласно указанному решению суда между КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) и ОАО АКБ «Московский Банк Реконструкции и развития» заключен договор купли-продажи закладных.

16.12.2010 между КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) и КИТ Финанс Капитал (ООО) заключен договор купли-продажи закладных, согласно которому право по закладной переданы КИТ Финанс Капитал (ООО).

Определением Октябрьского районного суда г. Саратова от 14.06.2011 произведена замена взыскателя в исполнительном производстве с КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) на КИТ Финанс Капитал (ООО).

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 25.11.2009 по делу N А57-23107/2009 заемщик ИП Казымов М.Б.о. признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

14.06.2012 между конкурсным управляющим ИП Казымова М.Б.о. и ООО "Русский Альянс" заключен договор купли-продажи квартиры с обременением - ипотека в силу закона в пользу КИТ Финанс Капитал (ООО).

21.06.2012 зарегистрировано право собственности ООО "Русский Альянс" на квартиру с обременением - ипотека в силу закона.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 26.03.2013 по делу N А57-1773/2013 ООО «Русский Альянс» признано несостоятельным (банкротом).

15.11.2013 между ООО "Русский Альянс" в лице конкурсного управляющего и Джафаровым Г.Д.о. заключен договор купли-продажи указанной квартиры, на основании которого 03.02.2014 за Джафаровым Г.Д. зарегистрировано право собственности с погашением регистрационной записи об ипотеке.

Общество полагая, что погашение записи об ипотеке в отношении спорной квартиры в Едином государственном реестре прав не соответствует Закону об ипотеке и нарушает его права как залогодержателя, т.к. право залога должно было сохраниться при переходе права собственности на квартиру как в рамках дела о банкротстве предпринимателя - Казымова М.Б.о., так и в рамках дела о банкротстве юридического лица - ООО "Русский Альянс", обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

В соответствии со статьей 27 Закона об ипотеке погашение регистрационной записи об ипотеке с нарушением установленных правил может быть обжаловано в суд заинтересованным лицом.

Согласно пункту 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пункта 3 статьи 111 Закона о банкротстве. Реализация заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей влечет прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога. .

В пункта 9,12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что если залоговый кредитор не предъявил свои требования в рамках дела о банкротстве, заложенное имущество продается с торгов в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве. При этом согласие залогового кредитора на продажу предмета залога не требуется.

Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацами 3 пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Судами установлено, что общество как залоговый кредитор не предъявило свои требования в рамках дела о банкротстве ООО "Русский Альянс", спорное имущество продано с торгов в рамках конкурсного производства.

Суды пришли к правильному выводу о том, что реализация имущества должника осуществлена конкурсным управляющим в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве, действия Управления Росреестра по погашению записи об ипотеке были осуществлены в пределах компетенции регистрирующего органа в соответствии с установленным порядком и законом.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Кит Финанс Капитал (общество с ограниченной ответственностью) для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова