

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС15-15840

г. Москва

16 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу публичного акционерного общества «Банк Зенит» (далее – банк) на решение Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015 по делу № А40-177270/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.08.2015 по тому же делу,

у с т а н о в и л :

банк обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фортекс» (далее – общество «Фортекс») о признании права залога (ипотеки) в пользу банка на строения, расположенные на земельном участке (кадастровый номер 77:05:0004015:26), право аренды которого находится в залоге у банка, и об обращении взыскания на указанные строения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общества с ограниченной ответственностью «Тэмси» (далее – общество «Тэмси») и «Кэлпи» (далее – общество «Кэлпи»),

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (деле – управление Росреестра) и Департамент земельных ресурсов города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.08.2015 названные судебные акты оставлены без изменения.

Не согласившись с указанными судебными актами, банк обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит состоявшиеся по делу решение и постановления отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При изучении доводов кассационной жалобы по материалам истребованного дела установлены основания для ее передачи на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производств являются существенные нарушения норм материального и (или) процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11. Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В кассационной жалобе банк ссылается на то, что такого рода существенное нарушение норм права было допущено судами.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, 13.09.2007 между банком (кредитор) и обществом «Тэмси» (заемщиком) заключен кредитный договор № 002/07/ТМС.

В целях обеспечения исполнения обязательств по данному кредитному договору обществом «Тэмси» оно передало банку в ипотеку право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:04015:026, площадью 16 654 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация строений и сооружений предприятия, срок аренды – до 04.08.2029).

Указанный договор ипотеки 14.12.2007 зарегистрирован управлением Росреестра.

Поскольку общество «Тэмси» не исполнило надлежащим образом свои обязательства по кредитному договору банк обратился в

арбитражный суд с иском о взыскании с заемщика задолженности и об обращении взыскания на заложенное право аренды.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 31.12.2009 по делу № А40-120537/2009 с общества «Тэмси» в пользу банка взыскана задолженность по кредитному договору в размере 6 831 553,1 доллара США в рублях по курсу Банка России на день платежа и обращено взыскание на право аренды земельного участка, находящееся в залоге.

В дальнейшем в связи со сменой арендаторов земельного участка на стадии исполнения судебного акта по делу № А40-120537/2009 суд неоднократно производил процессуальное правопреемство по требованию об обращении взыскания на заложенное имущество: определением Арбитражного суда города Москвы от 14.01.2013 общество «Тэмси» заменено на общество с ограниченной ответственностью «Эстейд» (далее – общество «Эстейд»); а определением того же суда от 30.06.2014 общество «Эстейд» заменено на общество «Кэлпи».

В ходе исполнительного производства было установлено, что на заложенном земельном участке располагаются четыре строения, принадлежащие обществу «Фортекс». При этом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о наличии обременения в виде ипотеки на данные строения в пользу банка.

Полагая, что в результате заключения договора об ипотеке права аренды земельного участка залог в силу закона возник и в отношении спорных строений, банк обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды указали на то, что определением Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2014 по делу № А40-120537/2009 производилась процессуальная замена общества «Эстейд» на общество «Фортекс» по требованию банка об обращении взыскания на заложенное имущество, однако постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2014 указанное определение в части процессуальной замены отменено в связи с тем, что общество «Фортекс» является лишь собственником строений, расположенных на заложенном участке, а не арендатором этого земельного участка.

Кроме того, сославшись на положения пункта 5 статьи 5, пункта 1 статьи 20, а также статей 64 и 65 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), суды сочли, что банк обязан был доказать тот факт, что в момент совершения залоговой сделки волеизъявление сторон договора об ипотеке права аренды земельного участка было направлено на

передачу в ипотеку и строений, которые уже имелись на данном участке либо впоследствии будут на нем возведены. Суды также указали на то, что в настоящее время собственником строений и арендатором земельного участка являются разные лица.

По мнению судов, ипотека в отношении строений не могла возникнуть вне зависимости от момента возведения строений, поскольку государственная регистрация залога в силу закона носила заявительный характер, а банк (залогодержатель) не предпринял действий, направленных на регистрацию ипотеки строений.

Выражая несогласие с принятыми по настоящему делу судебными актами, банк приводит, в частности, следующие доводы.

Судами момент возникновения права собственности на строения (до заключения договора об ипотеке права аренды либо после) не был установлен.

Податель кассационной жалобы считает, что вопрос о возникновении ипотеки необходимо было рассматривать применительно к фактическим отношениям, сложившимся в 2007 - 2009 годах. Как отмечает банк, в указанный период времени право собственности на строения и право аренды участка, занятого этими строениями, принадлежали одному и тому же лицу – обществу «Тэмси» и залог строений возник в силу пункта 5 статьи 5, пункта 1 статьи 64 Закона об ипотеке, пункта 4 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период).

Кроме того, банк обращает внимание на пункт 2 статьи 20 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей в 2007 году), согласно которому государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществлялась без представления отдельного заявления залогодержателя.

По мнению банка, наличие у общества «Фортекс» необремененного права собственности на строения и вытекающее из него право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации данных строений, фактически приводит к потере обеспечения, что свидетельствует о нарушении прав истца.

Приведенные банком доводы заслуживают внимания и требуют проверки в судебном заседании, в связи с чем кассационную жалобу с делом следует передать на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

кассационную жалобу публичного акционерного общества «Банк Зенит» с делом передать для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 21 марта 2016 года, на 10 часов 30 минут**, в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов