79011_797226

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ16-2428

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 18 апреля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Бакси» на решение Арбитражного суда города Москвы от 25.08.2015 по делу №А40-95010/2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.01.2016

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Бакси» (г.Москва) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (г.Москва) о признании незаконным решения от 24.04.2015 № 77/011/001/2015-276,277 об отказе в государственной регистрации внесения изменений в ЕГРП

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Хамидуллиной Ф.Ф., закрытого акционерного общества «Водопром», закрытого акционерного общества АБ «Банк Проектного Финансирования», общества с ограниченной ответственностью «Мира»,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда города Москвы от 25.08.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2015, обществу с ограниченной ответственностью «Бакси» (далее – общество «Бакси») отказано в удовлетворении заявления о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее –Управление Росреестра по Москве), изложенного в сообщении от 24.04.2015

№77/011/001/2015-276,277 об отказе в государственной регистрации внесения изменений в ЕГРП в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, пер.Трехпрудный, д. 11/13, стр.2, обязании произвести государственную регистрацию изменений.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.01.2016 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Бакси» просит отменить указанные судебные акты, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 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 кассационных 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.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришел к выводу, что они не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Истец обратился в Управление Росреестра по Москве с заявлением о внесении изменений в ЕГРП в части указания общества «Бакси» в качестве нового залогодержателя в отношении нежилых помещений, расположенных по вышеуказанному адресу: подвал помещение IV6 ком.1-3, 3а, 36, 3в, 4-9, этаж цоколь помещение I ком.1-10, 10а, 11-17, общей площадью 301,3 кв.м, кадастровый номер 179086; подвал помещение 1а ком. 1-19, общей площадью 220,5 кв.м, кадастровый номер 40623, с приложением документов, необходимых для государственной регистрации.

Письмом от 24.04.2015 №77/011/001/2015-276,277 Управление Росреестра по Москве отказало обществу «Бакси» в государственной регистрации внесения изменений в ЕГРП в отношении объектов недвижимого имущества со ссылкой на положения абзаца 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ).

Полагая отказ незаконным и нарушающим его права и законные интересы, общество «Бакси» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались статьями 198, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и исходили из соответствия оспариваемого отказа регистрирующего органа требованиям действующего законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и отсутствия нарушения прав и законных интересов общества.

Из обжалуемых актов следует, что по договору уступки прав требования (цессии) от 25.02.2013, АБ «БПФ» (ЗАО) уступило обществу с ограниченной ответственностью «Гефест-Трейд» права требования к закрытому акционерному обществу «Водопром» по кредитному договору от 15.05.2008 №103/08-К об открытии невозобновляемой кредитной линии, а также права залогодержателя по договору ипотеки от 15.05.2008 №103/08-К-И.

По договору уступки прав (цессии) от 28.05.2014 права требования по указанному кредитному договору, а также права по обязательствам, обеспечивающим исполнение данного договора (договор ипотеки от 15.05.2008 №103/08-К-И) переходят к обществу «Бакси».

В силу статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 389 Гражданского кодекса Российской Федерации уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной форме или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. В силу пункта 2 названной статьи уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (пункт 2).

Согласно пункту 13 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 соглашение об уступке права по обеспеченному ипотекой основному обязательству должно быть совершено в той же форме, что и договор, из которого возникло обязательство, а переход прав по договору об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этого договора.

На основании пункта 3 статьи 47 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства. Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке.

Поскольку по договорам уступки права требования переходило право требования по основному договору, обеспеченному залогом недвижимого имущества, суды пришли к выводу о том, что переход требования по договору ипотеки подлежал государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 389

Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив, что государственная регистрация договоров цессия не была произведена, суды пришли к выводу об отсутствии перехода к обществу «Гефест-Трейд» и обществу «Бакси» прав по договору об ипотеке, обеспечивающему основное обязательство.

При указанных обстоятельствах суды пришли к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемого отказа регистрирующего органа незаконным.

Изложенные в кассационной жалобе доводы были предметом рассмотрения судов нижестоящих инстанций, получили надлежащую правовую оценку и являются несостоятельными, не подтверждающими существенных нарушений норм материального и процессуального права, которые могли повлиять на исход дела, а потому не могут быть признаны основанием для отмены в кассационном порядке оспариваемых судебных актов, поскольку фактически сводятся к несогласию с выводами судов по обстоятельствам дела.

При указанных обстоятельствах 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 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Бакси» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Е.Е. Борисова