

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС17-12218

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 января 2018 года

Резолютивная часть объявлена 15.01.2018.
Полный текст изготовлен 22.01.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Кирейковой Г.Г. и Разумова И.В. -

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торговый Комплекс «Южный» на определение Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2016 (судья Ивлева А.Б.), постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2017 (судьи Годилю Н.Н., Бейтурганов З.А., Макарова Н.В.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.06.2017 (судьи Илюшников С.М., Денека И.М., Мацко Ю.В.) по делу № А63-1120/2015.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Торговый Комплекс «Южный» (далее – комплекс) – Хагасов А.М.;

общества с ограниченной ответственностью «Автосервисная компания «Статус Авто» (далее – должник) – Ержак Г.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника его конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании недействительными договоров ипотеки от 01.09.2011 № 1/СА-СТ и № 2/СА-СТ, заключенных должником с комплексом (далее – договоры ипотеки).

Определением суда первой инстанции от 17.11.2016, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 18.04.2017 и округа от 26.06.2017, договоры ипотеки признаны недействительными. В применении последствий недействительности сделок отказано.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комплекс, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, просит их отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. от 04.12.2017 кассационная жалоба комплекса с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель комплекса поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе. Представитель должника возражал против удовлетворения кассационной жалобы по мотивам, изложенным в отзыве на кассационную жалобу, считая судебные акты законными и обоснованными.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав присутствующих в судебном заседании лиц, судебная коллегия считает, что принятые по обособленному спору судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, по условиям договоров ипотеки в залог комплексу переданы принадлежащие должнику объекты недвижимости (здания автомобильных салонов и сопутствующие им постройки, расположенные на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования – под салоны по продаже автомобилей в комплексе со станциями технического обслуживания).

Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, либо права аренды на них в залог не передавались.

Удовлетворяя заявление о признании сделок недействительными и соглашаясь с данным выводом, суды руководствовались статьями 168, 340 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходили из того, что в нарушение действовавшего на момент заключения сделок законодательства заложены только здания и строения, в то время как земельный участок, на котором они расположены, либо право аренды на него, комплексу в залог не переданы, действий по оформлению соответствующих документов не предпринято.

Между тем судами не учтено следующее.

Пунктом 3 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в период заключения оспариваемых сделок), установлено, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

На момент заключения договоров ипотеки (01.09.2011) также действовали разъяснения данной нормы, изложенные в пункте 45 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которым правило пункта 3 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит применению в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. В противном случае договор ипотеки здания (сооружения) не может считаться противоречащим законодательству на основании названной нормы права.

Из материалов дела следует, что за должником на момент заключения договоров ипотеки право собственности или аренды на земельный участок, на котором находились спорные объекты недвижимости, зарегистрированы не были. Доказательства об обратном не представлены.

При этом вопреки выводу судов наличие у залогодателя (должника) реальной возможности на момент заключения договоров ипотеки оформить право аренды на участки под зданиями не должно умалять или иным негативным образом отражаться на правах залогодержателя, так как соответствующие арендные отношения находились в сфере компетенции должника и муниципалитета как собственника участков и напрямую не зависели от волеизъявления комплекса.

Таким образом, принимая во внимание действовавшее в спорный период законодательство с учетом разъяснений правоприменительной практики, оснований для вывода о том, что договоры ипотеки ничтожны в связи с нарушением положений пункта 3 статьи 340 Российской Федерации, не имелось.

Допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов комплекса, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявления.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Ставропольского края от 17.11.2016, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2017 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.06.2017 по делу № А63-1120/2015 отменить.

В удовлетворении заявления отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

Г.Г. Кирейкова

Судья

И.В. Разумов