



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2620/10

Москва

1 июня 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Козловой О.А., Маковской А.А., Марамышкиной И.М., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества
«Всероссийский банк развития регионов» о пересмотре в порядке надзора
решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 03.07.2009 по делу
№ А38-5402/2008, постановления Первого арбитражного апелляционного
суда от 12.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда
Волго-Вятского округа от 15.01.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов» (истца) – Лысенко Д.А., Олейник С.Н., Соколов А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Тирекс» (ответчика) – Кожевников Д.Ю.;

от закрытого акционерного общества (холдинга) «Серпуховский текстиль» (третьего лица) – Лысенко И.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Марамышкиной И.М. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Всероссийский банк развития регионов» (далее – банк) обратилось в Арбитражный суд Республики Марий Эл с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Тирекс» (далее – общество «Тирекс») об обращении взыскания на заложенное по договору от 19.05.2008 № 06-К322-08 недвижимое имущество.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено закрытое акционерное общество (холдинг) «Серпуховский текстиль» (далее – холдинг).

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 03.07.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 15.01.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций исходили из того, что договор залога недвижимого имущества от 19.05.2008 № 06-К322-08 является незаключенным.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора банк просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Между банком (кредитором) и холдингом (заемщиком) заключен договор об открытии кредитной линии от 19.05.2008 № 322-К-08, в соответствии с которым банк обязался предоставить холдингу кредит в виде кредитной линии с лимитом 121 000 000 рублей сроком пользования с 19.05.2008 по 19.11.2009, а заемщик – возратить кредитору данную сумму в установленный договором срок и уплатить 14 процентов годовых.

В качестве обеспечения исполнения обязательств холдинга перед банком по названному договору об открытии кредитной линии между банком (залогодержателем) и обществом «Тирекс» (залогодателем) подписан договор о залоге недвижимости (ипотеке) от 19.05.2008 № 06-К322-08, предметом которого являлся комплекс производственных, складских и административных зданий (11 нежилых зданий) и право аренды земельного участка, на котором они расположены.

Договор о залоге недвижимости (ипотеке) зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Марий Эл 14.08.2008.

В пункте 2.3 названного договора о залоге недвижимости (ипотеке) стороны определили общую залоговую стоимость предмета залога в размере 142 976 819 рублей 50 копеек (130 912 150 рублей – залоговая стоимость нежилых зданий, 12 064 669 рублей 50 копеек – залоговая стоимость права аренды земельного участка).

Заемщик своих обязательств по возврату кредитных средств не выполнил.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2009 по другому делу (№ А40-76850/08-42-686) в пользу банка с холдинга (заемщика), общества «Тирекс» (поручителя) и общества с ограниченной ответственностью «Электроавтоматика» (поручителя) солидарно взыскано 123 939 498 рублей 95 копеек долга и процентов по договору об открытии кредитной линии от 19.05.2008 № 322-К-08.

Решение суда исполнено не было.

В настоящем деле банк обратился с иском к обществу «Тирекс» об обращении взыскания на заложенное по договору о залоге недвижимости от 19.05.2008 № 06-К322-08 имущество.

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, исходя из того, что упомянутый договор о залоге недвижимости (ипотеке) является незаключенным.

Данный вывод сделан судами со ссылкой на пункт 1 статьи 432, пункт 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), пункт 1 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) и мотивирован отсутствием согласования в отношении одного из существенных условий – оценки предмета ипотеки: договор содержит условие об общей оценке всех 11 объектов, но в нем отсутствуют условия, касающиеся оценки каждого объекта в отдельности.

Между тем вывод о незаключенности договора о залоге сделан судами без достаточных на то оснований.

В силу пункта 1 статьи 432 Кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или

необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пункту 1 статьи 339 Кодекса в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Закона об ипотеке в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Системный анализ норм Кодекса, Закона об ипотеке, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», иных нормативных актов позволяет прийти к выводу, что действующее законодательство не содержит запрета на передачу в ипотеку по одному договору нескольких самостоятельных объектов недвижимости.

Пунктом 3 статьи 9 Закона об ипотеке установлено: оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 этого Закона и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Ни статья 339 Кодекса, ни статья 9 Закона об ипотеке не содержат ссылки на то, что в договоре об ипотеке, предметом которого являются несколько объектов недвижимости, должна быть определена оценка каждого объекта недвижимости в отдельности.

Заклучая договор о залоге недвижимости (ипотеке) от 19.05.2008 № 06-К322-08 залогодатель и залогодержатель согласовали оценку предмета ипотеки в размере 142 976 819 рублей 50 копеек (залоговая

стоимость нежилых зданий 130 912 150 рублей, залоговая стоимость права аренды земельного участка – 12 064 669 рублей 50 копеек).

При указанных обстоятельствах такое существенное условие договора о залоге недвижимого имущества (ипотеке), как оценка предмета ипотеки, следует признать согласованным, а вывод судов о незаключенности спорного договора – безосновательным.

Следовательно, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Поскольку основанием для отказа в иске об обращении взыскания на предмет залога явился необоснованный вывод судов о незаключенности спорного договора о залоге недвижимости (ипотеке) и спор не был рассмотрен по существу, дело подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 03.07.2009 по делу № А38-5402/2008, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.01.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд
Республики Марий Эл.

Председательствующий

А.А. Иванов