

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-22703

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.02.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Финансовое учреждение «Европейская факторинговая компания развития» на решение Арбитражного суда города Севастополя от 17.02.2020, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.10.2020 по делу № А84-1601/2019,

### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Финансовое учреждение «Европейская факторинговая компания развития» обратилось в Арбитражный суд города Севастополя с иском к ООО «Франс-Мотор», Яровой Ирине Федоровне ООО «Авто-люкс» о признании недействительным договора купли-продажи нежилого помещения, площадью 838,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Пожарова, 6, и о применении последствий недействительности сделки; о признании права собственности на предмет ипотеки - нежилое помещение, площадью 838,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Севастополь, ул. Пожарова, 6; об истребовании спорного имущества из чужого незаконного владения ООО «Франс-Мотор».

В свою очередь ООО «Франс-Мотор» заявило встречные требования, уточненные в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании прекращенной ипотеки в отношении недвижимого имущества – нежилых помещений, площадью 838,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Севастополь, ул. Пожарова, дом 6, кадастровый номер 91 03 001003 1, которая была установлена по договору № PL 07-599/G00, заключенному 14.09.2007 между закрытым акционерным обществом «ОТП Банк» (далее – Банк) и ООО «Авто-Люкс».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены акционерное общество «Севастопольский морской банк» и Банк.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 17.02.2020, с учетом определения об исправлении опечаток от 14.05.2020, оставленным без изменения постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 16.10.2020, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами не принято во внимание наличие задолженности ООО «Авто-Люкс» по кредитному договору, а также отсутствие признаков добросовестности со стороны ООО «Франс-Мотор», как лица связанного с Яровой И.Ф. и ООО «Авто-Люкс», отмечая, что фактически спорное имущество было приобретено в отсутствие оплаты по мнимой сделке.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, между Банком и ООО «Авто-люкс» (заемщик) заключен договор о предоставлении кредитной линии от 15.03.2006 № CR 06-101/G00, в обеспечение исполнения обязательств по нему 14.09.2007 заключен договор ипотеки № PL 07-599/G00, по условиям которого заемщик предоставил в залог принадлежащее на праве собственности встроенно-пристроенное помещение торгового комплекса общей площадью 838,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Севастополь, ул. Пожарова, дом 6.

Пунктом 6.8.1 дополнительного соглашения от 14.09.2007 № 1 к договору установлено, что ипотекодержатель может удовлетворить обеспеченные ипотекой фактические требования путем приобретения права собственности на предмет ипотеки.

Банк 16.08.2017 уступил истцу право требования с ООО «Авто-люкс» задолженности по договору о предоставлении кредитной линии от 13.09.2007 № CR 07-470/G00.

В дальнейшем ООО «Авто-люкс» по договору купли-продажи 24.12.2014 продало Яровой И.Ф. помещение за 1 540 000 рублей, а Яровая И.Ф. 19.06.2015 по договору купли-продажи продала ООО «Франс-Мотор» за 1 540 000 рублей.

Дополнительным соглашением к договору от 19.06.2015 ООО «Франс-Мотор» предоставлена отсрочка платежа до 31.10.2017.

В 2018 году ООО «Франс-Мотор» полную стоимость помещения выплатило.

Согласно справке Банка от 24.02.2015 № G00-10-04/693, ООО «Авто-люкс» полностью возвратило кредитные средства по договору от 13.09.2007 № CR 07-470/G00.

Право собственности ООО «Франс-Мотор» на объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) 02.07.2015.

Между тем право собственности на предмет ипотеки 28.02.2019 зарегистрировано в государственном реестре вещевых прав на недвижимое имущество Украины за истцом.

Полагая, что договоры купли-продажи имущества от 24.12.2014, от 19.06.2015 являются недействительными сделками, поскольку совершены в отсутствие согласия ипотекодержателя на отчуждение заложенного имущества, ООО «Финансовое учреждение «Европейская факторинговая компания развития» обратилось в арбитражный суд с первоначальным иском.

ООО «Франс-Мотор», ссылаясь на то, что в связи с прекращением основного обязательства прекратилось и его обеспечение залогом, обратился в арбитражный суд со встречными требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 8.1, 12, 131, 346, 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 37, 39 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», разъяснениями, изложенными в 32, 36, 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», суды отказали в удовлетворении первоначального иска, удовлетворили встречные требования, обоснованно исходя из следующего.

Согласно справке Банка от 24.02.2015 ООО «Авто-люкс» полностью оплатило задолженность по кредитному договору; данная справка сторонами по делу не оспорена, заявление о фальсификации доказательства отсутствует; кредитной организацией не предъявлялись какие-либо претензии заемщику либо предпринимались меры по обращению взыскания на заложенное имущество.

В ходе рассмотрения дела не было представлено доказательств того, что ООО «Франс-Мотор» знало или могло знать о существовавшем когда-то обременении в отношении недвижимого имущества в виде ипотеки, при отсутствии в государственном реестре прав на недвижимое имущество сведений об обременениях.

Поскольку Республика Крым после 18.04.2014 вошла в состав Российской Федерации, то обращение взыскания на предмет ипотеки после 18.03.2014 в

соответствии с законодательством Украины, при отсутствии доказательств наличия задолженности по кредитному договору, не может являться надлежащим доказательством возникновения права на спорное имущество. Право собственности на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации зарегистрировано за ООО «Франс-Мотор».

Обязательство по возвращению кредита и уплате процентов за пользование им прекращено исполнением, в связи с чем залог (ипотека) спорного недвижимого имущества прекратился.

Кроме того, в силу статьи 12.1 Закона № 6-ФКЗ, части 1 статьи 4 закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» после 01.01.2017 ограничения (обременения) прав, не предусмотренные федеральным законодательством, не внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, считаются прекращенными.

Судами установлено, что сведения об обременении прав в виде залога (ипотеки) в отношении спорного имущества не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в связи с чем они считаются прекращенными также в силу закона.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Финансовое учреждение «Европейская факторинговая компания развития» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова