



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-12714

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-46643/2019

Резолютивная часть определения объявлена 08 апреля 2021 г.
Полный текст определения изготовлен 15 апреля 2021 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего судьи Зарубиной Е.Н.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В.
рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу
Акционерного коммерческого банка «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2020 по делу № А41-46643/2019 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

Акционерного коммерческого банка «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) – Ганин П.В. по доверенности от 10.12.2020 № 201210/1, Титов Н.Ю. и Чернышев М.В. по доверенности от 06.04.2021 № 210406/1, Шейкин О.И. по доверенности от 25.08.2020 № 200825/16;

акционерного общества «Рублевка» – Колерова Н.С. по доверенности от 01.06.2020;

общества с ограниченной ответственностью Инвестиционно-производственная компания «Атлас» – Цай К.А. по доверенности от 08.06.2020;

Киценко Э.В. – Конюхов Ю.В. по доверенности от 23.10.2019 № 77 АГ 1129759.

Заслушав и обсудив доклад судьи Зарубиной Е.Н., объяснения присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) (далее – АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), банк, кредитор, залогодержатель) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к акционерному обществу «Рублевка» (далее – АО «Рублевка», общество, залогодатель) об обращении взыскания на заложенное по договору залога (об ипотеке) от 06.09.2016 № 094/1-15 (далее – договор залога № 094/1-15) недвижимое имущество:

– земельный участок площадью 3 678 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Барвихинский, д. Жуковка, дом 76, кадастровый номер 50:20:0010409:106 (далее – земельный участок № 1);

– земельный участок площадью 5 000 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Барвихинский, д. Жуковка, дом 76, кадастровый номер 50:20:0010409:105 (далее – земельный участок № 2);

– земельный участок площадью 836 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Барвихинский, д. Жуковка, дом 52, кадастровый номер 50:20:0010409:4 (далее – земельный участок № 3)

путем продажи с публичных торгов, с определением начальной продажной цены.

Определением Арбитражного суда Московской области от 24.06.2019 к производству принят встречный иск АО «Рублевка» к АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) о признании отсутствующими обременений в виде ипотек, зарегистрированных на основании договора залога (об ипотеке) от 01.09.2015 № 094-15 (далее – договор залога № 094-15) и договора залога № 094/1-15, в отношении принадлежащих обществу на праве собственности земельных участков № № 1, 2, 3.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-производственная компания «Атлас» в лице конкурсного управляющего Сахарова В.В. (далее – ООО ИПК «Атлас», заемщик, должник), Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Киценко Эдуард Васильевич, общество с ограниченной ответственностью

«Подиум Фэшн», общество с ограниченной ответственностью «Луиджи Альбино», общество с ограниченной ответственностью «КАЗАНЬ МАР», общество с ограниченной ответственностью «Столичный универсальный магазин».

Решением Арбитражного суда Московской области от 03.12.2019 первоначальный иск удовлетворен: обращено взыскание на заложенные по договору залога № 094/1-15 земельные участки № № 1, 2, 3, принадлежащие на праве собственности АО «Рублевка», путем их продажи на публичных торгах, с установлением начальной продажной цены в размере 96 536 000 рублей; 131 200 000 рублей; 21 944 000 рублей (соответственно). В удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2020 решение суда первой инстанции отменено. В удовлетворении первоначального иска отказано. Встречный иск удовлетворен, признаны отсутствующими обременения в виде ипотек, зарегистрированных на основании договоров залога № 094-15 и № 094/1-15 в отношении принадлежащих на праве собственности АО «Рублевка» земельных участков № № 1, 2, 3.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.07.2020 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой на постановления суда апелляционной инстанции и окружного суда, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации – председателя Судебной коллегии по экономическим спорам Подносковой И.Л. от 17.02.2021 отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28.09.2020 и кассационная жалоба банка вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) поддержали доводы кассационной жалобы.

Представители третьих лиц – АО «Рублевка» и Киценко Э.В. возражали против удовлетворения жалобы по основаниям, изложенным в представленных отзывах, представитель ООО ИПК «Атлас» также возражал против удовлетворения жалобы.

Кассационная жалоба рассмотрена в порядке части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей иных третьих лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Проверив в порядке статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия считает, что постановления суда апелляционной инстанции и

окружного округа подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между банком и обществом с ограниченной ответственностью «Подиум Маркет» (в настоящее время в связи со сменой наименования – ООО ИПК «Атлас» (заемщиком) заключен договор от 05.09.2016 № Мск-107/НКЛ-2016 о предоставлении невозобновляемой кредитной линии (далее – кредитный договор) с лимитом выдачи 1 999 526 800 рублей.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по кредитному договору между банком (залогодержателем) и АО «Рублевка» (залогодателем) заключен договор залога № 094/1-15 принадлежащих залогодателю на праве собственности земельных участков № № 1, 2, 3. Записи об обременении в отношении указанных объектов недвижимого имущества были внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

При этом договор залога № 094/1-15 заключен в порядке последующего залога указанных земельных участков, которые уже находились в залоге у банка в силу заключенного ранее с АО «Рублевка» договора залога № 094-15, обеспечивавшего исполнение обязательств заемщика по договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии от 01.09.2015 № Мск-015в/ВКЛ-2015.

Во исполнение условий кредитного договора банк предоставил заемщику в кредит денежные средства в размере 1 999 526 799 рублей 89 копеек.

Обязательства заемщика по возврату банку суммы кредита исполнены частично. И поскольку, начиная с 10.01.2017, заемщик нарушал свои обязательства по своевременной уплате процентов за пользование предоставленными в кредит денежными средствами, банк предъявил ему требование от 11.07.2017 о досрочном исполнении денежных обязательств по кредитному договору, которое заемщиком не исполнено.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.04.2018 в рамках дела № А40-66572/2017 о несостоятельности (банкротстве) ООО ИПК «Атлас» требования банка по кредитному договору признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника в размере 743 526 799 рублей 89 копеек невозвращенной суммы кредита, 220 976 422 рублей 33 копеек процентов за пользование кредитом, а требование в размере 4 504 109 рублей 59 копеек пеней за просрочку уплаты процентов за пользование кредитом – в третью очередь отдельно с удовлетворением после погашения основной задолженности и причитающихся процентов. Общая сумма задолженности заемщика по кредитному договору составила 969 007 331 рубль 81 копейку.

Также банком предъявлено требование от 11.07.2017 обществу об обращении взыскания на заложенное имущество в связи с неисполнением заемщиком обеспеченного ипотекой обязательства, которое общество не удовлетворило, в связи с чем банк обратился в арбитражный суд с настоящим иском к залогодателю.

АО «Рублевка» предъявило встречный иск о признании отсутствующими обременений в виде ипотек, зарегистрированных на основании договоров залога № 094-15 и № 094/1-15, в обоснование которого указало, что договор залога № 094-15 прекратился в связи с прекращением обеспеченного им обязательства – договора о предоставлении возобновляемой кредитной линии от 01.09.2015 № Мск-015в/ВКЛ-2015, а договор залога № 094/1-15 прекратился в связи с непредъявлением банком иска к залогодателю в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства заемщика по кредитному договору.

Суд первой инстанции, удовлетворяя первоначальный иск, исходил из права банка – залогодержателя в связи с неисполнением должником – заемщиком обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества путем его продажи на публичных торгах, установив начальную продажную цену в размере, равном 80% от стоимости, определенной судебной экспертизой в рамках настоящего дела. При этом суд пришел к выводу о том, что залог не прекратился, поскольку иск предъявлен банком в арбитражный суд 28.05.2019 – в пределах годового срока со дня наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства. Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции исходил из того, что договор залога № 094-15 прекратился в связи с прекращением обеспеченного им обязательства – договора о предоставлении возобновляемой кредитной линии от 01.09.2015 № Мск-015в/ВКЛ-2015, фактически между сторонами отсутствует спор о праве в данной части, погашение записей об обременении спорных земельных участков может быть произведено в порядке, установленном Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости).

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении первоначального иска и удовлетворяя встречный иск, исходил из того, что залог прекращен до обращения банка (залогодержателя) с иском об обращении взыскания на заложенное имущество; договор залога № 094-15 прекращен в связи с прекращением обеспеченного им обязательства и наличия у залогодателя права на обращение в суд с требованием, направленным на прекращение зарегистрированного обременения.

Окружной суд согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Однако судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица,

которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

По общему правилу залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в том числе неустойку (статья 337 ГК РФ).

В силу пунктов 1 и 2 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Абзацем 2 пункта 1 статьи 335 ГК РФ установлено, что в случае, когда залогодателем является третье лицо, к отношениям между залогодателем, должником и залогодержателем применяются правила статей 364 – 367 ГК РФ, если законом или соглашением между соответствующими лицами не предусмотрено иное.

Согласно пункту 6 статьи 367 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ) поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, оно прекращается при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иск к поручителю. Когда срок исполнения основного обязательства не указан и не может быть определен или определен моментом востребования, поручительство прекращается, если кредитор не предъявит иск к поручителю в течение двух лет со дня заключения договора поручительства. Предъявление кредитором к должнику требования о досрочном исполнении обязательства не сокращает срок действия поручительства, определяемый исходя из первоначальных условий основного обязательства.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 44 постановления от 24.12.2020 № 45 «О некоторых вопросах разрешения споров о поручительстве» разъяснил, что предъявление кредитором к должнику требования о досрочном исполнении основного обязательства, в том числе когда срок исполнения в силу закона считается наступившим ранее, чем предусмотрено условиями этого обязательства, не сокращает срок действия поручительства. В этом случае срок действия поручительства исчисляется исходя из первоначальных условий основного обязательства, как если бы не было предъявлено требование о досрочном исполнении обязательства.

Учитывая, что залогодатель по договору залога № 094/1-15 не является должником по кредитному договору, названным договором залога срок его действия не установлен, а в кредитном договоре срок погашения кредита определен (16.08.2019), то договор залога № 094/1-15 в силу пункта 6 статьи 367 ГК РФ прекращается при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченных залогом обязательств по кредитному договору не предъявит иск к залогодателю, при этом предъявление банком к заемщику требования от 11.07.2017 о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору не сокращает срок действия залога.

Требование кредитора к должнику по кредитному договору, обеспеченному залогом, включает невозвращенную сумму кредита, просроченные по временные платежи – проценты за пользование кредитом и неустойку (пени) за просрочку уплаты процентов за пользование кредитом.

Поскольку банк обратился с настоящим иском 28.05.2019, действие залога в отношении суммы невозвращенного кредита в размере 743 526 799 рублей 89 копеек (срок погашения которого 16.08.2019 установлен кредитным договором) прекращено не было. В связи с этим вывод суда первой инстанции об обращении взыскания для погашения этой задолженности за счет заложенного имущества является обоснованным.

Просроченные (начиная с 10.01.2017, как указывает банк в исковом заявлении) по временные платежи – проценты за пользование кредитом в размере 220 976 422 рублей 33 копеек и пени за просрочку их уплаты в размере 4 504 109 рублей 59 копеек включены в реестр требований кредиторов должника – заемщика определением Арбитражного суда города Москвы от 10.04.2018, следовательно, до этой даты наступил срок исполнения обеспеченных залогом обязательств в смысле статьи 367 ГК РФ и, учитывая дату обращения банка с иском, действие залога в отношении сумм процентов за пользование кредитом и пени за просрочку их уплаты прекращено и обращение взыскания на предмет залога для погашения указанной задолженности невозможно. Однако данное обстоятельство не влияет на правильность вывода суда первой инстанции о необходимости обращения взыскания на заложенное имущество.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о прекращении договора залога № 094/1-15 ввиду несвоевременного обращения банка с иском об обращении взыскания на заложенное имущество и исчисление годичного срока для предъявления требования к залогодателю с момента досрочного истребования исполнения по кредитному договору, положенные в основу судебных актов об отказе в удовлетворении первоначального иска, противоречат положениям статьи 367 ГК РФ и являются необоснованными.

Также является правильным вывод суда первой инстанции об отсутствии правовых оснований для удовлетворения встречного иска о признании отсутствующим обременения в виде ипотеки, зарегистрированного на основании договора залога № 094-15.

Согласно положениям статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

Пункт 1 статьи 25 Закона об ипотеке предусматривает погашение регистрационной записи об ипотеке при поступлении в регистрирующий орган заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

В отсутствие возможности подачи в регистрирующий орган совместного заявления залогодателя и залогодержателя запись об ипотеке может быть погашена на основании решения суда. Если ипотека по предусмотренным законом основаниям прекратилась, но значится в реестре как существующая для всех третьих лиц, то заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с надлежащим требованием, направленным на прекращение зарегистрированного обременения.

По смыслу пункта 52 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» иск о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

Обращаясь в суд с иском о признании отсутствующим зарегистрированного обременения в виде залога по договору от 01.09.2015 № 094-15, общество должно доказать, что запись в государственном реестре недвижимости нарушает его право, которое не может быть защищено иным способом.

Судом первой инстанции сделан правильный вывод о том, что право общества в этой части может быть восстановлено путем обращения в порядке, предусмотренном Законом об ипотеке и Законом о государственной регистрации недвижимости, в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о погашении записей об обременении спорных земельных участков.

При этом суд правомерно исходил из того, что залог на спорные земельные участки на основании договора залога № 094-15 (которым обеспечивались обязательства по договору о предоставлении возобновляемой кредитной линии от 01.09.2015 № Мск-015в/ВКЛ-2015) был прекращен в силу закона в связи с прекращением обеспеченного залогом обязательства;

фактически между сторонами отсутствует спор в данной части; стороны в установленном порядке в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о погашении обременений в отношении спорных земельных участков не обращались; банк не уклонялся от обращения в регистрирующий орган с заявлением о прекращении первоначальной ипотеки.

Учитывая изложенное, постановления суда апелляционной инстанции и окружного суда подлежат отмене в силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2020 по делу № А41-46643/19 Арбитражного суда Московской области отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 03.12.2019 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Н. Зарубина

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов