



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 530/10

Москва

27 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью “БулгарРегионСнаб” о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2009 по делу № А65-9868/2009-СГ5-52 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.09.2009 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью “Коммерческий банк экономического развития “Банк Казани” (истца) – Селиванова А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Нешатаевой Т.Н., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью “Коммерческий банк экономического развития “Банк Казани” (далее – банк) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения Постоянно действующего третейского суда “Право” (далее – третейский суд “Право”) от 25.03.2009 по делу № ТСП-172-09 (далее – решение третейского суда “Право”).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2009 заявленное требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 24.09.2009 определение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество с ограниченной ответственностью “БулгарРегионСнаб” (далее – общество “БулгарРегионСнаб”) просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе банку в удовлетворении его требования.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено решением третейского суда “Право”, банк в соответствии с договором на открытие кредитной линии под лимит выдачи от 16.05.2007 № 58/07-ЛВ (далее – кредитный договор) предоставил обществу с ограниченной ответственностью “Торговый Альянс” (далее – общество “Торговый Альянс”) кредит в сумме 35 000 000 рублей на финансирование текущей деятельности со сроком возврата до 16.05.2010 включительно.

С целью обеспечения надлежащего исполнения обязательств по данному договору между банком и обществом “БулгарРегионСнаб” были заключены договоры о залоге недвижимости от 06.06.2007 и от 19.07.2007 (далее – договоры залога) с дополнительными соглашениями к ним от 16.10.2008.

Поскольку общество “Торговый Альянс” ненадлежащим образом исполнило условия кредитного договора, банк, исходя из пунктов 3.1.3, 7.5 этого договора, обратился в третейский суд “Право” с иском к названному обществу о возврате полученной суммы кредита и уплате процентов за пользование им с требованием об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество общества “БулгарРегионСнаб” (пункты 3.4, 3.7, 7.4 договоров залога).

Решением третейского суда “Право” с общества “Торговый Альянс” в пользу банка взыскана задолженность по кредитному договору, проценты, начисленные за пользование кредитом, и расходы по уплате третейского сбора.

Указанным решением взыскание обращено на заложенное по договорам залога и принадлежащее на праве собственности обществу “БулгарРегионСнаб” недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Московская, д. 15, а именно:

1) нежилые помещения 2-го этажа № 6 – 8, 10 общей площадью 379,4 кв. метра с условным номером 16:50:02:25575:001:0004 (установлена

начальная продажная цена, с которой начинаются торги, в размере 12 746 297 рублей);

2) нежилые помещения 3-го этажа № 1, 1а, 2 – 20 общей площадью 689,7 кв. метра с условным номером 16-16-01/209/2006-341 (установлена начальная продажная цена, с которой начинаются торги, в размере 23 171 114 рублей);

3) нежилые помещения 2-го этажа № 12 – 17, 20 – 29, 31 – 35 общей площадью 485 кв. метров с условным номером 16-50-01/003/2006-433 (установлена начальная продажная цена, с которой начинаются торги, в размере 16 294 027 рублей).

Решением третейского суда “Право” также определен способ реализации перечисленного заложенного недвижимого имущества – продажа на публичных торгах с направлением денежных средств, полученных от его реализации, на погашение 36 342 557 рублей 81 копейки задолженности по кредитному договору и расходов по третейскому сбору в размере 100 000 рублей.

Суды, сославшись на отсутствие оснований, предусмотренных статьей 239 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отказа в выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решения третейского суда, выдали исполнительные листы на принудительное исполнение указанного решения.

Кроме того, суды сочли, что рассмотрение третейским судом “Право” спора об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество общества “БулгарРегионСнаб” не противоречит публичному порядку Российской Федерации, не предрешает вопроса о вещных правах на него, в том числе о правах третьих лиц, и не затрагивает исключительной компетенции арбитражного суда.

Рассматривая настоящее дело, Президиум пришел к выводу об обнаружившейся неопределенности в вопросе о соответствии пункта 1

статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ “О третейских судах в Российской Федерации” (далее – Закон о третейских судах), пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)” (далее – Закон об ипотеке), [статьи 28](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (далее – Закон о госрегистрации прав) положениям части 1 статьи 34, частей 1 и 3 статьи 35, статьи 55, статьи 118 Конституции Российской Федерации.

Определением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.05.2010 принято решение об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации с запросом о конституционности пункта 1 статьи 11 ГК РФ, пункта 2 статьи 1 Закона о третейских судах, пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Закона об ипотеке, статьи 28 Закона о госрегистрации прав, а также о выявлении конституционно-правового смысла указанных норм.

Надзорное производство № 530/10 было приостановлено до рассмотрения запроса Конституционным Судом Российской Федерации.

В связи с рассмотрением Конституционным Судом Российской Федерации дела о проверке конституционности пункта 1 статьи 11 ГК РФ, пункта 2 статьи 1 Закона о третейских судах, пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Закона об ипотеке, статьи 28 Закона о госрегистрации прав Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации возобновляет надзорное производство № 530/10 по делу № А65-9868/2009-СГ5-52 Арбитражного суда Республики Татарстан.

Конституционным Судом Российской Федерации принято постановление от 26.05.2011 № 10-П, которым признаны не противоречащими [Конституции](#) Российской Федерации взаимосвязанные положения [пункта 1 статьи 11](#) ГК РФ, [пункта 2 статьи 1](#) Закона о

третейских судах, [статьи 28](#) Закона о госрегистрации прав, [пункта 1 статьи 33](#) и [статьи 51](#) Закона об ипотеке как допускающие по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования рассмотрение третейскими судами гражданско-правовых споров, касающихся недвижимого имущества (в том числе об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке).

Конституционный Суд Российской Федерации в названном постановлении отметил, что третейские суды по смыслу [статьи 10](#), части 1 статьи [11](#), [части 1 статьи 118](#), статей [124](#) – [128](#) Конституции Российской Федерации и Федерального конституционного [закона](#) от 31.12.1996 № 1-ФКЗ “О судебной системе Российской Федерации” не осуществляют государственную (судебную) власть и не входят в судебную систему Российской Федерации, состоящую из государственных судов.

Однако это не исключает возможности разрешения гражданско-правовых споров между частными лицами в процедуре третейского разбирательства.

Стороны спора, заключая соглашение о его передаче на рассмотрение третейского суда и реализуя тем самым свое право на свободу договора, добровольно соглашаются подчиниться правилам, установленным для конкретного третейского суда. В таких случаях право на судебную защиту, которая по смыслу [статьи 46](#) Конституции Российской Федерации должна быть полной, эффективной и своевременной, обеспечивается возможностью обращения в предусмотренных законом случаях в государственный суд, в частности путем подачи заявления об отмене решения третейского суда либо о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

В соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 1 Закона о третейских судах в третейский

суд может передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено законом.

Конституционный Суд Российской Федерации также отметил, что публично-правовой характер споров, предопределяющий невозможность их передачи на рассмотрение третейского суда, обуславливается не видом имущества (движимого или недвижимого), а спецификой правоотношений, из которых возникает спор относительно данного имущества, и составом участвующих в споре лиц.

В настоящем деле спор по договорам о залоге недвижимого имущества (договорам об ипотеке) носит гражданско-правовой характер, порядок его разрешения регулируется специальным законодательством.

Закон об ипотеке также не содержит специального запрета на передачу в третейский суд спора об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество. При этом из содержания статей 25 и пункта 1 статьи 33 указанного Закона следует, что третейский суд компетентен рассматривать споры, связанные с залогом недвижимого имущества.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 5.3 постановления от 25.05.2011 № 10-П разъяснил, что решение третейского суда об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество влечет за собой либо выдачу исполнительного листа в случае принудительного обращения взыскания, либо, в случае добровольного исполнения решения, проведение открытого аукциона, по результатам которого может перейти право собственности на заложенное имущество. Таким образом, само решение третейского суда не влечет перехода прав на заложенное недвижимое имущество.

Учитывая, что в настоящее время федеральное законодательство не закрепляет исключительной компетенции государственных судов на рассмотрение споров в отношении недвижимого имущества, третейские суды вправе разрешать споры об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке.

При таких обстоятельствах Президиум не находит оснований признать обжалуемые судебные акты нарушающими единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, в связи с чем эти судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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

ПОСТАНОВИЛ:

производство по делу № А65-9868/2009-СГ5-52 Арбитражного суда Республики Татарстан возобновить.

Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.09.2009 по названному делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью “БулгарРегионСнаб” оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов