



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2339/14

Москва

17 июня 2014 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., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Новинвестком» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 23.04.2013 по делу № А32-33749/2012, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.11.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Новинвестком» (истца) – Винокурова Ю.В., Мишенин Д.Ю.;

от открытого акционерного общества Коммерческий банк «Петрокоммерц» в лице Новороссийского филиала (ответчика) – Ожерельев А.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2008 по делу № А32-14189/2008-32/249 с обществ с ограниченной ответственностью «Новорос-Траст» и «ФК «Ник-Траст» в пользу открытого акционерного общества Коммерческий банк «Петрокоммерц» в лице Новороссийского филиала (далее – банк) взыскано солидарно 13 070 342 рубля долга, 1 109 132 рубля 39 копеек процентов, 1 848 553 рубля 98 копеек штрафных санкций по кредитному договору от 24.03.2006 № 144/06, а также 9 050 000 рублей долга по кредитному договору от 05.12.2006 № 816/06. Суд также обратил взыскание на заложенное имущество, принадлежащее обществу с ограниченной ответственностью «Новинвестком» (далее – общество «Новинвестком», общество), переданное банку по договорам ипотеки (залога недвижимости) от 24.03.2006 № 36/06 и от 13.12.2006 № 235/06, а именно: жилой дом (литера А), расположенный по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, с. Цемдолина, ул. Ленина, д. 1/а, и земельный участок для индивидуального жилищного строительства с кадастровым номером 23:47:0111002:0151 (далее – спорное имущество). Начальная цена реализации спорного имущества установлена в размере 25 078 028 рублей 37 копеек.

Судебным приставом-исполнителем Новороссийского городского

отдела Управления Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю (далее – судебный пристав-исполнитель) 07.07.2010 в отношении общества возбуждено исполнительное производство № 3/54/48185/11/2010.

В рамках названного исполнительного производства наложен арест на спорное имущество, которое в дальнейшем передано судебным приставом-исполнителем на реализацию путем проведения торгов в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае. Назначена специализированная торгующая организация – общество с ограниченной ответственностью Фирма «Норд» (далее – организатор торгов).

Первые торги по продаже спорного имущества были признаны несостоявшимися (протокол № 1 от 01.11.2010).

Банк-залогодержатель не воспользовался предусмотренным пунктом 2 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) правом в течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. Также банк не обращался в суд с какими-либо требованиями, ходатайствами или заявлениями об изменении начальной продажной цены заложенного имущества.

Судебный пристав-исполнитель в соответствии с пунктом 3 статьи 58 Закона об ипотеке принял постановление от 08.11.2010 о снижении цены реализации имущества на 15 процентов (до 21 316 324 рублей 11 копеек) и направил его в адрес организатора торгов.

Повторные торги по продаже спорного имущества были назначены на 23.12.2010. Однако на момент окончания приема заявок на участие в

торгах (16.12.2010) ни одной заявки не поступило, 17.12.2010 организатор торгов протоколом № 1 торги признал несостоявшимися.

Банк 21.12.2010, т.е. после признания повторных торгов несостоявшимися, но до наступления формальной даты проведения повторных торгов, которые уже не могли состояться, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 46 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), направил судебному приставу-исполнителю заявление об отзыве исполнительного листа и окончании исполнительного производства. На основании поступившего от банка заявления судебный пристав-исполнитель принял постановление от 22.12.2010 об отзыве спорного имущества с реализации. Спорное имущество возвращено судебному приставу-исполнителю 24.12.2010. Постановлением судебного пристава-исполнителя от 30.12.2010 исполнительное производство № 3/54/48185/11/2010 окончено, исполнительный лист был возвращен банку.

В дальнейшем банк вновь предъявил исполнительный лист, выданный на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2008 по делу № А32-14189/2008-32/249, к принудительному исполнению, и 26.08.2011 в отношении общества «Новинвестком» было возбуждено исполнительное производство № 77632/11/54/23.

Судебный пристав-исполнитель вынес постановление о запрете регистрационных действий в отношении спорного имущества, наложил на него арест и передал на реализацию путем проведения торгов специализированной организации – обществу с ограниченной ответственностью «Статус».

Согласно протоколу от 24.03.2012 № 1 торги, назначенные на 26.03.2012, признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Банк 03.05.2012 обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением об изменении способа и порядка исполнения решения

Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2008 по делу № А32-14189/2008-32/249 путем установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 9 749 093 рублей. В связи с этим 19.10.2012 спорное имущество судебным приставом-исполнителем отозвано с реализации и 24.10.2012 возвращено судебному приставу-исполнителю.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.11.2012 по указанному делу заявление банка удовлетворено, начальная продажная цена была установлена в размере 9 749 093 рублей.

Общество, полагая, что, поскольку банк (залогодержатель) в рамках исполнительного производства № 3/54/48185/11/2010 не воспользовался правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления 17.12.2010 несостоявшимися повторных публичных торгов, ипотека прекратилась, обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с настоящими требованиями о признании прекращенными договоров ипотеки от 24.03.2006 № 36/06 и от 13.12.2006 № 235/06 и погашении в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей об ипотеке.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 23.04.2013 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 14.11.2013 оставил без изменения решение от 23.04.2013 и постановление от 19.08.2013.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора перечисленных судебных актов общество просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Общество указывает на то, что банк отозвал исполнительный лист после признания повторных торгов по продаже заложенного имущества несостоявшимися, в связи с чем есть основания для применения положений пунктов 4, 5 статьи 58 Закона об ипотеке и признания ипотеки прекратившейся.

В отзыве на заявление банк просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались положениями пункта 6 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период), пункта 5 статьи 58 Закона об ипотеке, указав на то, что в рамках исполнительного производства № 3/54/48185/11/2010 судебный пристав-исполнитель не направлял банку предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном Законом об ипотеке, банк отозвал исполнительный лист до даты проведения повторных торгов. В рамках исполнительного производства № 77632/11/54/23 были признаны несостоявшимися только первые торги, повторные торги не проводились. При таких обстоятельствах суды сочли, что оснований признавать ипотеку прекратившейся не имеется.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Закона об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном этим Законом, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке и Законом Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге», а также другими федеральными законами,

предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Статьей 58 Закона об ипотеке установлены порядок реализации заложенного недвижимого имущества с публичных торгов и правовые последствия объявления публичных торгов несостоявшимися. Пунктом 1 названной статьи определено, что основаниями для объявления публичных торгов несостоявшимися являются случаи, когда на публичные торги явилось менее двух покупателей; на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества; лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок. При этом данный Закон прямо указывает на то, что публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из названных обстоятельств.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества (пункт 2 статьи 58 Закона об ипотеке). Если соответствующее соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 названной статьи, снижается на 15 процентов.

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, упомянутым в пункте 1 статьи 58 Закона об ипотеке, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных

участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 этого Закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается. Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой.

В материалах дела имеется протокол от 17.12.2010, которым организатор торгов признал повторные торги, которые должны проводиться в рамках исполнительного производства № 3/54/48185/11/2010, несостоявшимися.

Таким образом, после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, что в настоящем деле имело место 17.12.2010, залогодержатель в силу Закона об ипотеке имел только право оставить заложенное имущество за собой. Однако в данном случае банк не только этого не сделал, но и после признания торгов несостоявшимися отозвал 21.12.2010 исполнительный лист и предъявил его второй раз к исполнению, а также обратился в арбитражный суд с заявлением об изменении порядка и способа исполнения решения суда.

Поведение банка основывалось на общих положениях Закона об исполнительном производстве, которые закрепляют право взыскателя в любой момент исполнительного производства, если взыскание не произведено или произведено частично, потребовать возврата исполнительного документа (подпункт 1 части 1 статьи 46). Возврат исполнительного документа, с одной стороны, будет основанием для окончания исполнительного производства судебным приставом-

исполнителем (пункт 3 части 1 статьи 47), а с другой, не является препятствием для повторного предъявления исполнительного документа к исполнению в пределах срока, установленного статьей 21 Закона об исполнительном производстве, то есть в течение трех лет со дня вступления судебного акта в силу или окончания срока, установленного при предоставлении отсрочки или рассрочки его исполнения (часть 4 статьи 46). Причем согласно статье 22 Закона об исполнительном производстве данный срок прерывается предъявлением исполнительного документа к исполнению, после перерыва течение этого срока возобновляется, а время, истекшее до прерывания срока, в новый срок не засчитывается.

Таким образом, ничем не ограниченное право взыскателя-залогодержателя отозвать исполнительный лист об обращении взыскания на предмет залога в любой момент исполнительного производства и вновь предъявить его к исполнению в рамках нового исполнительного производства, инициировав тем самым проведение процедуры реализации заложенного имущества с самого начала, вступает в противоречие как по букве, так и по смыслу с положениями гражданского законодательства, в том числе нормами Закона об ипотеке, устанавливающими порядок реализации заложенного имущества с публичных торгов, создает неопределенность в правовом положении залогодателя и нарушает его права.

Кроме того, признание за взыскателем-залогодержателем соответствующего ничем не ограниченного права позволяет ему, как следует из настоящего дела, обойти правовую позицию, сформулированную в пункте 42 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», согласно которой после объявления публичных торгов по продаже заложенного имущества несостоявшимися в связи с тем, что на них явилось менее двух

покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, залогодатель или залогодержатель вправе только до момента проведения повторных публичных торгов обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации, которое необходимо рассматривать по правилам статьи 324 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно уменьшилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания.

Закон об ипотеке устанавливает специальные правила в отношении процедуры исполнительного производства по обращению взыскания на предмет залога по сравнению с Законом об исполнительном производстве, и именно специальными нормами и следует руководствоваться в данной ситуации. На основании этого действия взыскателя-залогодержателя по отзыву исполнительного листа об обращении взыскания на предмет залога после того, как повторные торги по реализации указанного имущества признаны несостоявшимися, и предъявление исполнительного листа к исполнению в рамках нового исполнительного производства не могут рассматриваться как инициирование проведения процедуры реализации заложенного имущества с самого начала (проведение первоначальных торгов). Принимая во внимание предусмотренную Законом об ипотеке процедуру реализации заложенного имущества с публичных торгов, добросовестный взыскатель-залогодержатель при отзыве исполнительного листа должен был узнать о том, на какой стадии данной процедуры находится реализация предмета ипотеки. С учетом изложенного и того, что банк мог и должен был узнать о том, что на момент отзыва исполнительного листа вторые торги являются несостоявшимися, установленный Законом об ипотеке срок для оставления предмета залога

за собой после вторых торгов не может прерываться отзывом исполнительного листа банком. Поскольку банк не воспользовался своим правом оставить за собой предмет залога после вторых торгов в определенный законом срок, ипотека в отношении заложенного имущества прекратилась.

В соответствии с разъяснениями, сформулированными в пунктах 3, 52 совместного 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», оспаривание зарегистрированного обременения осуществляется путем предъявления иска о признании обременения отсутствующим и при названных обстоятельствах данное требование подлежит удовлетворению.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 23.04.2013 по делу № А32-33749/2012, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.11.2013 по тому же делу отменить.

Признать отсутствующей ипотеку, возникшую на основании договоров от 24.03.2006 № 36/06 и от 13.12.2006 № 235/06 в пользу открытого акционерного общества Коммерческий банк «Петрокоммерц» в отношении недвижимого имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «Новинвестком», а именно: жилого дома (литера А), расположенного по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, с. Цемдолина, ул. Ленина, д. 1/а, и земельного участка для индивидуального жилищного строительства, имеющего кадастровый номер 23:47:0111002:0151.

Председательствующий

А.А. Иванов