



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2150/11

Москва

21 июня 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., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданина Зинатуллина Р.И. о пересмотре в порядке надзора постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2010 по делу № А47-157/2010 Арбитражного суда Оренбургской области.

В заседании принял участие представитель открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» – Иванов О.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (далее – Банк Москвы) обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее – регистрирующий орган) по погашению регистрационных записей № 56-56-01/117/2008-082 и № 56-56-01/117/2008-083 об ипотеке в силу закона квартиры № 2 в двухэтажном четырехквартирном доме с подвалом, литера А, расположенном по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, поселок Пригородный, улица Терешковой, дом № 36, и функционально обеспечивающего эту квартиру земельного участка площадью 351 кв. метр (далее – квартира с земельным участком, спорные объекты недвижимости), а также об обязанности совершить действия по устранению нарушений прав и законных интересов путем восстановления регистрационных записей об ипотеке указанных объектов.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены граждане Коломинский Р.А., Зинатуллин Р.И., общество с ограниченной ответственностью «Арион Лайт».

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 24.06.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2010 решение суда первой инстанции отменено, требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 17.11.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций гражданин Зинатуллин Р.И. просит их отменить как незаконные и необоснованные и оставить в силе решение суда первой инстанции. Заявитель полагает, что у регистрирующего органа имелись основания для погашения регистрационных записей об ипотеке при наличии справки банка о досрочном погашении кредита, поддельность которой установлена лишь технико-криминалистической экспертизой в рамках уголовного дела. Кроме того, в результате исполнения оспариваемых судебных актов возникло противоречие между регистрационными записями: в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) залогодателем квартиры и земельного участка значится гражданин Коломинский Р.А., а собственником этих объектов – гражданин Зинатуллин Р.И., который приобрел их без каких-либо обременений.

В отзыве на заявление Банк Москвы просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения, поскольку погашение регистрационных записей об ипотеке произведено незаконно, а восстановление этих записей не нарушает право собственности гражданина Зинатуллина Р.И., которое судом общей юрисдикции прекращено. В подтверждение представлены решение от 28.09.2010 Оренбургского районного суда Оренбургской области по делу № 33-7045/2010 и определение кассационной коллегии Оренбургского областного суда от 22.12.2010 по тому же делу, которыми по иску Банка Москвы признан недействительным договор купли-продажи квартиры с участком между гражданами Зинатуллиным Р.И. и Коломинским Р.А., прекращено право собственности первого и восстановлено право собственности второго на указанные объекты недвижимости.

Регистрирующий орган в отзыве на заявление указывает на отсутствие у него возражений против пересмотра оспариваемых судебных

актов, однако считает свои действия по погашению регистрационных записей об ипотеке законными и обоснованными; позицию гражданина Зинатуллина Р.И. о невозможности восстановления регистрационных записей об ипотеке поддерживает и подтверждает, что в ЕГРП собственником квартиры значится гражданин Зинатуллин Р.И., а ее залогодателем – Коломинский Р.А.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлении присутствующего в заседании представителя Банка Москвы, Президиум считает, что оспариваемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, Банк Москвы по договору от 13.05.2008 № ИП061/15/00018-08 предоставил гражданину Коломинскому Р.А. кредит в сумме 19 400 000 японских иен для приобретения квартиры с земельным участком на условиях передачи этих объектов недвижимости в ипотеку.

По договору купли-продажи от 13.05.2008, заключенному с гражданкой Романцовой М.А., гражданин Коломинский Р.А. приобрел за 6 550 000 рублей квартиру с земельным участком.

Государственная регистрация в пользу Банка Москвы законной ипотеки квартиры и земельного участка произведена в ЕГРП на основании регистрационных записей от 19.05.2008 № 56-56-01/117/2008-082 и № 56-56-01/117/2008-083.

В деле имеется свидетельство от 20.05.2008 серии 56 АА № 635860 о государственной регистрации в ЕГРП права собственности гражданина Коломинского Р.А. на квартиру со сведениями о ее обременении ипотекой в силу закона.

Банк Москвы указал, что гражданин Коломинский Р.А. осуществлял погашение кредита по сентябрь 2009 года, затем платежи прекратились.

Обратившись в регистрирующий орган, Банк Москвы выяснил, что записи об ипотеке погашены 14.05.2009 по заявлению гражданина Коломинского Р.А. от 12.05.2009, к которому прилагалось адресованное регистрирующему органу письмо Банка Москвы от той же даты с просьбой снять ипотеку в связи с досрочным погашением кредита.

После погашения записей об ипотеке гражданину Коломинскому Р.А. по его заявлению 14.05.2009 было выдано повторное свидетельство о праве собственности.

По договору купли-продажи от 03.06.2009, заключенному с гражданином Коломинским Р.А., квартиру с земельным участком за 1 990 000 рублей приобрел гражданин Зинатуллин Р.И.

Государственная регистрация данного договора купли-продажи и перехода к гражданину Зинатуллину Р.И. права собственности на квартиру произведена в ЕГРП 04.06.2009 за № 56-56-01/131/2009-107 и № 56-56-01/131/2009-109.

Гражданину Зинатуллину Р.И. было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру с указанием об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) его права от 04.06.2009 серии 56 АА № 709472.

В процессе рассмотрения настоящего дела регистрирующий орган подтвердил арбитражному суду, что согласно сведениям из ЕГРП собственником спорных объектов недвижимости по состоянию на 17.05.2010 является гражданин Зинатуллин Р.И., который приобрел их без каких-либо ограничений.

Заключениями экспертов от 12.03.2010 № э/164 и от 22.03.2010 № э/163 по результатам проведения технико-криминалистической и почерковедческой экспертиз, назначенных в рамках уголовного дела, было установлено, что представленное в регистрирующий орган письмо Банка Москвы с просьбой о снятии ипотеки в связи с полным погашением гражданином Коломинским Р.А. кредита подделано.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что регистрирующий орган произвел погашение регистрационных записей без нарушения требований закона, поскольку для совершения регистрационных действий достаточно обращения залогодателя, приложившего в пакете документов письмо банка, содержащее волеизъявление о прекращении ипотеки. Регистрирующий орган, в обязанность которого входит лишь правовая экспертиза документов, не мог сам установить по внешним признакам поддельность этого письма. Суд указал на невозможность восстановления регистрационных записей об ипотеке спорных объектов недвижимости в пользу Банка Москвы и по тому основанию, что их собственником уже является гражданин Зинатуллин Р.И. в результате совершения сделки купли-продажи, доказательств ничтожности которой не представлено.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции счел действия регистрирующего органа незаконными, так как он погасил регистрационные записи об ипотеке в отсутствие совместного заявления гражданина Коломинского Р.А. (залогодателя) и Банка Москвы (залогодержателя). При этом названный суд исходил из того, что подобное письмо банка не заменяет его обращение с соответствующим заявлением в регистрирующий орган, как это предусмотрено положениями пункта 1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», к которым отсылает пункт 4 статьи 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав).

Банк Москвы в регистрирующий орган не обращался, намерения прекратить ипотеку не имел, представленное гражданином Коломинским Р.А. в регистрирующий орган письмо Банка Москвы было поддельным.

Руководствуясь положениями части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, требующей восстановить нарушенное в результате незаконных действий право, суд апелляционной инстанции обязал регистрирующий орган восстановить в ЕГРП регистрационные записи об ипотеке Банка Москвы № 56-56-01/117/2008-082 и № 56-56-01/117/2008-083.

Суд кассационной инстанции с оценкой фактических обстоятельств, мотивами и правовыми выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Правовая позиция указанных судов о невозможности погашения во внесудебном порядке регистрационной записи об ипотеке в отсутствие совместного обращения в регистрирующий орган залогодателя и залогодержателя согласуется с указаниями, сформулированными в пункте 52 постановления от 29.04.2010 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), а также изложенными в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2010 № 6267/10.

Вместе с тем, рассматривая настоящее дело, суды не учли следующее.

В данном случае требование залогодержателя о признании незаконными действий регистрирующего органа по погашению регистрационной записи об ипотеке недвижимости преследует цель восстановить указанную запись и направлено на признание незарегистрированного права залога.

В силу пункта 56 постановления № 10/22 зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам

главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных отношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Исходя из положений пункта 52 постановления № 10/22 восстановление регистрационной записи об ипотеке возможно только по результатам рассмотрения судом в порядке искового производства спора о правах на недвижимое имущество по иску заинтересованного лица о признании (восстановлении) права залога.

При этом по смыслу пункта 53 постановления № 10/22 в качестве ответчиков по такому иску привлекаются залогодатель, а также лицо, за которым в момент рассмотрения дела судом в ЕГРП зарегистрировано недвижимое имущество, обремененное прежде ипотекой.

Таким образом, установив по настоящему делу незаконность действий регистрирующего органа по погашению регистрационных записей об ипотеке, суд не мог обязать этот орган восстановить упомянутые записи, руководствуясь правилами главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Граждане Коломинский Р.А. и Зинатуллин Р.И. в качестве ответчиков по делу не привлечены, согласия на обременение собственного имущества чужими долгами гражданин Зинатуллин Р.И. не давал.

Исковое требование к гражданину Зинатуллину Р.И. или обоим упомянутым гражданам о признании (восстановлении) права залога Банк Москвы не заявлял; такое исковое требование будет подведомственно суду общей юрисдикции исходя из субъектного состава, характера отношений, цели кредитования и предмета залога.

Помимо этого, возложение арбитражными судами на регистрирующий орган обязанности восстановить в ЕГРП регистрационные записи, то есть воспроизвести их в прежнем виде без

учета изменившихся материальных правоотношений, приводит к внесению в ЕГРП сведений, содержание которых не соответствует закону.

Так, раздел III Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, предусматривает при государственной регистрации ипотеки внесение в ЕГРП сведений о залогодателе, залогодержателе, документе-основании возникновения обременения.

Как следует из пункта 3 статьи 2 Закона о государственной регистрации прав, датой государственной регистрации прав является день внесения (фактического совершения) в ЕГРП соответствующих записей о правах. Разъяснения судам по этому вопросу даны в пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следовательно, исполнение требований судов о восстановлении записей об ипотеке означает, что согласно сведениям ЕГРП залогодателем имущества, зарегистрированного на праве собственности за Зинатуллиным Р.И., будет выступать Коломинский Р.А., что противоречит правилам пункта 2 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, кто может являться залогодателем вещи.

Поскольку суды апелляционной и кассационной инстанций по существу разрешили спор о гражданских правах на недвижимое имущество в ненадлежащей процедуре судопроизводства, принятые ими судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд.

При новом рассмотрении дела суду необходимо уточнить возможность рассмотрения заявленных требований в порядке искового производства с соблюдением прав и интересов физических лиц и, если такая возможность имеется, оценить применимость к спорным правоотношениям положений статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2010 по делу № А47-157/2010 Арбитражного суда Оренбургской области отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий

А.А. Иванов