

Интересное дело. Комментарии экспертов

Дело № А45-22196/2013
(фабула)

Между ОАО «МДМ банк» (банк) и ООО «ГК Проминвест Н» (заемщик) был заключен договор о предоставлении кредитной линии и выдан кредит. В обеспечение выполнения обязательств заемщика перед банком по этому договору был заключен договор залога недвижимого имущества, принадлежавшего ООО «Трастинвест» (1). Заемщик не исполнил своих обязательств и был признан банкротом, а банк обратил взыскание по кредиту на заложенное имущество, получив соответствующее судебное решение. Однако в ходе его исполнения обнаружилось, что ООО «Трастинвест» (1) продало заложенную недвижимость ООО «Трастинвест» (2) без согласия банка, несмотря на то что право распоряжения предметом залога без согласия залогодержателя договором ипотеки предусмотрено не было.

Полагая, что право залога сохранило свою силу, а обязанности залогодателя перешли к приобретателю предмета залога, банк обратился в суд с иском об обращении взыскания в размере оставшейся по кредиту задолженности на заложенное недвижимое имущество, купленное ООО «Трастинвест» (2) у ООО «Трастинвест» (1), а также взыскании с ООО «Трастинвест» (2) суммы указанной задолженности в солидарном порядке.

ООО «Трастинвест» (2) посчитало, что истец неправомерно просит применить сразу два способа защиты права, предусмотренные ст. 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кроме того, ответчиком были выдвинуты доводы о том, что исковые требования не подлежат удовлетворению в связи с ликвидацией основного должника, а также наличием спора о недействительности договора отчуждения заложенного имущества между ООО «Трастинвест» (1) и ООО «Трастинвест» (2).

Суд отметил, что поскольку требование об обращении взыскания на заложенное имущество было предъявлено до ликвидации заемщика, сделка об отчуждении заложенного имущества не признана недействительной, а истец вправе выбирать применяемые способы защиты своих прав. В отсутствие доказательств того, что ООО «Трастинвест» (2) не знало или не могло знать об отсутствии согласия Банка на продажу спорной недвижимости, суд посчитал нарушенными правила отчуждения залогового имущества и удовлетворил исковые требования в полном объеме.

Комментарии экспертов



К.П. Берковский,

адвокат Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

13 октября 2014 г. Верховный Суд РФ отказал в передаче в судебную коллегию по экономическим спорам кассационной жалобы по делу № А45-22196/2013.

Ответчик не согласился с итогами рассмотрения дела судами трех инстанций Западно-Сибирского округа. Он приобрел у компании объект недвижимости стоимостью около 150 млн руб. Однако ранее компания выступила залогодателем по кредиту, выданному третьему лицу, и на момент покупки объекта тот находился в залоге у Банка, который не давал согласия на отчуждение. Банк взыскал долг с заемщика, по решению суда взыскание было обращено на предмет залога. Тем временем основной должник в порядке конкурсного производства был ликвидирован. Банк обратился к собственнику проданного заложенного имущества как к солидарному должнику с требованием о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество.

Ответчик обжаловал судебные акты по двум основаниям: 1) основной должник ликвидирован, а значит, ипотека прекратилась; 2) банк уже использовал свое право на защиту путем подачи иска о признании недействительной сделки купли-продажи. Выводы суда по этим вопросам представляют интерес, так как не имеют определенного решения в судебной практике.

Суды не приняли довод о прекращении залога ввиду ликвидации основного должника со ссылкой на п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58, указав, что кредитор успел предъявить требование к залогодателю до исключения основного должника из ЕГРЮЛ. Однако стоит учитывать, что требование к ответчику заявлено отдельно от требования к залогодателю. Соответственно, ранее кредитор реализовал свое право обращения взыскания на залог в отношении первоначального залогодателя, тогда как залоговое обязательство у приобретателя предмета залога возникло самостоятельно. Таким образом, вывод суда о том, что залог не прекратился, несмотря на ликвидацию основного должника, не вполне обоснован, так как к ответчику требование было предъявлено уже после исключения из ЕГРЮЛ основного должника.

Вызывает также сомнение вывод суда о примененном способе защиты. Наряду с заявленным требованием об обращении взыскания на заложенное имущество, по иску банка было возбуждено дело о признании недействительной сделки по отчуждению заложенного имущества (№ А45-21704/2013). Отка-

зывая в приостановлении производства по иску об обращении взыскания, суд первой инстанции указал, что дела могут рассматриваться параллельно, и только удовлетворение итогового требования по одному из исков влечет отказ в удовлетворении другого иска.

Между тем вопрос представляется спорным, так как в ст. 39 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указано, что залогодержатель вправе выбрать только один из способов защиты. Полагаем, что если кредитор предъявляет иск по одному из требований, то факт выбора указанного в законе способа защиты права можно признать состоявшимся и предъявление второго иска с другим способом защиты неправомерно. В рассматриваемом случае иск о недействительности сделки предъявлен ранее иска об обращении взыскания, соответственно, следуя логике закона, суд не вправе был удовлетворять второй иск. Однако коллегия ВС РФ согласилась с приведенной логикой нижестоящих судов, посчитав, что имеет значение именно факт удовлетворения иска, вероятно, полагая, что только после удовлетворения иска (а не его подачи) способ защиты считается выбранным залогодержателем.

Таким образом, полагаю, что в анализируемом деле было допущено нарушение положений ст. 39 Закона «Об ипотеке». Несмотря на то, что это нарушение не привело к вынесению незаконного судебного акта, суду следовало отметить этот момент для обеспечения единообразия судебной практики и во избежание принятия противоречащих друг другу судебных актов.

Примененный в анализируемом деле способ защиты основан на п. 1 ст. 353 ГК РФ, п. 1 ст. 38, ст. 39 Закона «Об ипотеке», согласно которым залог сохраняет силу даже при смене собственника заложенного имущества. В рассматриваемом деле вопрос добросовестности рассмотрен для целей квалификации ответчика как солидарного должника для взыскания долга (абз. 4 ст. 39 Закона «Об ипотеке»), однако сохранение залога при отчуждении заложенного имущества при этом под сомнение не ставилось.

Проблема сохранения залога при реализации объекта добросовестному приобретателю вызывала ранее серьезную полемику. Граждане многократно обращались в Конституционный Суд РФ и требовали защиты прав добросовестных приобретателей¹. Однако КС РФ не усматривал противоречия приведенных положений Конституции. Сохранение залога он расценил как «конституирующий элемент этого института, без которого залог не может выполнять функции обеспечения кредита, в том числе публично значимые», указал, что права покупателя не нарушаются, так как законодатель позволяет ему обратиться с требованием к продавцу за возмещением убытков (ст. 460, 461 ГК).

В настоящее время подход законодателя изменился. Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ дополнил перечень оснований прекращения залого-

¹ См., напр.: Определения КС РФ от 05.06.2014 № 1142-О, от 21.03.2013 № 451-О, от 24.10.2013 № 1613-О, от 28.06.2012 № 1247-О, от 20.03.2007 № 215-О-О, от 17.07.2007 № 588-О-О, от 15.04.2008 № 319-О-О, 323-О-О, от 16.07.2009 № 689-О-О и от 15.07.2010 № 942-О-О.

га случае, когда «заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога» (подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК). Арбитражной практикой это правило уже воспринято: в постановлении Девятнадцатого ААС от 15.09.2014 по делу № А14-2680/2013 указано, что ГК распространяет положения о добросовестном приобретателе на объекты недвижимости.

В заключение стоит отметить, что подобные изменения в ст. 38, 39 Закона «Об ипотеке» внесены не были. Однако хочется верить, что суды на основе применения подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК выработают справедливую практику, которая утвердит правило о прекращении залога в отношении добросовестных приобретателей недвижимости.



О.В. Гончарова,
партнер юридической компании «Хренов и Партнеры»



Е.В. Парщиков,
младший юрист юридической компании «Хренов и Партнеры»

На наш взгляд, интерес к делу № А45-22196/2013 обусловлен актуальностью правовых проблем, которые обнаружились при его рассмотрении:

- 1) проблемой поиска и совершенствования уже существующих правовых инструментов, применяемых для противодействия выводу заложенных активов;
- 2) проблемой разработки эффективной стратегии правовой защиты, направленной на противодействие выводу заложенных активов.

К сожалению, на сегодняшний день в России проблема существования такого явления, как вывод активов, еще не исчерпала себя. Поэтому по-прежнему большое значение имеет необходимость продолжения непрерывной работы по совершенствованию гражданского законодательства. В связи с этим выражаем надежду, что схема вывода активов, с которой столкнулись арбитражные суды при рассмотрении комментируемого дела, обратит на себя внимание судейского сообщества и практикующих юристов.

Среди всех вопросов права, с которыми столкнулись арбитражные суды при рассмотрении дела № А45-22196/2013, на наш взгляд, наибольшего внимания заслуживает вопрос об определении срока исковой давности по требованию залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, при условии, что основанием такого требования выступает нарушение залогодателем правил отчуждения заложенного имущества третьему лицу, при том, что до обращения залогодержателя с таким требованием должник по основному обязательству был ликвидирован в связи с несостоятельностью.

Ранее разъяснения по этому вопросу были сформулированы Пленумом ВАС РФ в п. 21 Постановления от 23.07.2009 № 58, согласно которому завершение конкурсного производства в отношении должника по основному обязательству и его исключение из ЕГРЮЛ не влекут прекращения залога в том случае, если к этому моменту предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество в исковом порядке или заявление об установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве залогодателя.

Удовлетворяя иски по рассматриваемому делу, суды всех инстанций исходили из того, что на момент обращения залогодержателя в суд принадлежащее ему право залога не прекратило своего действия, так как истцом не был пропущен срок на подачу иска об обращении взыскания на заложенное имущество.

При этом суды исходили из того, что датой ликвидации должника по основному обязательству является 26 апреля 2013 г. (дата исключения сведений о должнике из ЕГРЮЛ), а требование об обращении взыскания на заложенное имущество было заявлено залогодержателем 6 декабря 2010 г. Иными словами, при определении даты требования залогодержателя об обращении взыскания арбитражные суды исходили не из даты предъявления этого требования к последующему залогодержателю (рассмотрено в рамках дела № А45-22196/2013), а из даты предъявления такого требования к первому залогодателю, утратившему впоследствии права залогодателя.

На наш взгляд, этот вывод судов нельзя признать правильным, поскольку иск залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, рассмотренный Железнодорожным районным судом г. Новосибирска, был предъявлен к первому залогодателю, в то время как в рамках комментируемого дела рассмотрен аналогичный иск к последующему залогодателю, однако он был заявлен уже после исключения сведений о должнике по основному обязательству из ЕГРЮЛ.

Между тем исходя из буквального толкования п. 21 Постановления № 58 пресекательный срок на подачу иска об обращении взыскания на заложенное имущество определяется моментом исключения должника по основному обязательству из ЕГРЮЛ. Очевидно, что любой иск об обращении взыскания на заложенное имущество, поданный по истечении этого пресекательного срока, не подлежит рассмотрению.

Как следствие, на наш взгляд, при определении срока исковой давности по требованию залогодержателя, рассмотренному арбитражными судами, тот факт, что ранее аналогичное по предмету требование уже было предъявлено к лицу, бывшему залогодателем, правового значения не имеет, так как на момент исключения должника по основному обязательству из ЕГРЮЛ статусом залогодателя обладало уже иное лицо.

Так, требование, рассмотренное в рамках дела № А45-22196/2013, было заявлено залогодержателем только 4 декабря 2013 г., т.е. спустя почти полгода с момента исключения должника по основному обязательству из ЕГРЮЛ. Следовательно, на момент обращения залогодержателя в суд ипотека прекратила свое действие, имущество было свободно от этого обременения (при этом исполнительное производство по исполнению решения Железнодорожного районного суда г. Новосибирска на тот момент было прекращено).

На наш взгляд, при таких обстоятельствах арбитражный суд первой инстанции должен был прекратить производство по делу со ссылкой на п. 2 ч. 1 ст. 150 АПК РФ. Мы руководствуемся Постановлением Президиума ВАС РФ от 25.03.2014 по делу № А40-173901/2012, которым суд надзорной инстанции прекратил производство (со ссылкой на п. 2 ч. 1 ст. 150 АПК), указав на то, что замена залогодателя в материальном правоотношении, произошедшая после вынесения судебного решения, является основанием для проведения соответствующей процессуальной замены должника в рамках уже разрешенного дела об обращении взыскания на заложенное имущество, а не обращения в суд с новым иском, тождественным тому, который был ранее в рамках указанного дела.

Безусловно, в таком случае сразу же встает вопрос о том, не является ли такое определение о прекращении производства по делу препятствием в реализации залогодержателем его права на судебную защиту и если нет, то каким образом в подобной ситуации это право может быть реализовано.

Мы полагаем, что в этом случае прекращение производства по делу не ограничивает права залогодержателя на судебную защиту, так как исходя из абз. 1–3 ст. 39 Закона об ипотеке наряду с правом на иск об обращении взыскания на заложенное имущество залогодержателю предоставлено право на иск об оспаривании сделки, послужившей основанием для отчуждения заложенного имущества третьему лицу. Такая сделка могла быть оспорена на основании ст. 174 ГК как сделка, совершенная с нарушением установленного договором ипотеки ограничения. При этом, учитывая обстоятельства дела, никаких проблем с доказыванием недействительности договора купли-продажи заложенного имущества возникнуть не должно, так как не вызывает никаких сомнений, что лицо, которое имеет намерение приобрести недвижимое имущество, при элементарной осмотрительности должно было хотя бы получить выписку из ЕГРП с целью проверки этого имущества на предмет наличия каких-либо обременений, чего последующим залогодателем, судя по всему, сделано не было.

Помимо этого, у залогодержателя также было право обратиться в суд с иском о применении последствий недействительности указанного договора купли-продажи как заключенного в нарушение запрета, установленного п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке.

Таким образом, на наш взгляд, дело № А45-22196/2013 являет собой не только пример ошибки, допущенный арбитражными судами, но и в очередной раз доказывает важность выбора надлежащих инструментов правовой защиты.

Истцом была допущена ошибка в выборе средств правовой защиты, которая должна была быть учтена арбитражными судами, так как одним из аспектов состязательности гражданского процесса в России является риск несения последствий совершения или несовершения тех или иных процессуальных действий.

В заключение отметим, что комментируемое дело примечательно тем, что в очередной раз доказывает необходимость разработки динамичной системы судебной защиты от злоупотреблений со стороны недобросовестных контрагентов. Иными словами, разрабатываемая юристами модель правовой защиты не только должна учитывать существование тех или иных правовых рисков, их степень, а также вероятность наступления, но и корректироваться сообразно изменению обстоятельств, которые складываются в процессе судебной защиты.

Динамичность правовой стратегии предполагает также необходимость совершения оперативных и, самое главное, результативных процессуальных действий. При этом необходимо понимать, что реализация той или иной правовой стратегии зачастую предполагает невозможность использования впоследствии альтернативных способов защиты своих прав. Поэтому в ситуации, когда одной из основных задач является противодействие выводу активов недобросовестным должником, необходимость выбора оптимальных средств правовой защиты ощущается гораздо острее.