



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 2763/11

Москва

26 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю.,
Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Банк
«Интеза» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.07.2010 по делу
№ А56-24071/2010, постановления Тринадцатого арбитражного
апелляционного суда от 25.11.2010 и постановления Федерального
арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.02.2011 по тому же
делу.

В заседании принял участие представитель закрытого акционерного
общества «Банк «Интеза» Харитонов П.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Разумова И.В., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Акционер закрытого акционерного общества «Медтехника» (далее – общество «Медтехника») Лобанова Э.В. обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу «Медтехника» и закрытому акционерному обществу «Кавалькада» (далее – общество «Кавалькада») о признании недействительным заключенного между названными обществами договора от 24.09.2008 № 2408 купли-продажи недвижимого имущества (далее – договор купли-продажи) и применении последствий его недействительности.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены общество с ограниченной ответственностью «Фазтон-Аэро» (далее – общество «Фазтон-Аэро») и закрытое акционерное общество «Банк «Интеза» (далее – банк «Интеза»).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.07.2010 в удовлетворении иска отказано.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.11.2010 решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил. Суд апелляционной инстанции признал недействительным договор купли-продажи, применил последствия недействительности сделки, взыскав с общества «Медтехника» в пользу общества «Кавалькада» 8 850 000 рублей и обязав общество «Кавалькада» возвратить обществу «Медтехника» нежилые здания (сооружения), отчужденные по оспариваемому договору.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 07.02.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора банк «Интеза», ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, просит постановления судов апелляционной и кассационной инстанций отменить, решение суда первой инстанции – изменить в части.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в судебном заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что названные судебные акты подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, обществами «Кавалькада» и «Фаэтон-Аэро» 01.09.2008 подписан двусторонний документ, поименованный соглашением о сотрудничестве (далее – соглашение о сотрудничестве, соглашение).

В этом соглашении закреплено, что общество «Фаэтон-Аэро» окажет обществу «Кавалькада» содействие в приобретении зданий и сооружений; общество «Фаэтон-Аэро» вправе давать обществу «Кавалькада» обязательные для исполнения указания, касающиеся приобретения недвижимого имущества. Кроме того, в соглашении содержатся положения о том, что после приобретения недвижимости общество «Кавалькада» передаст их в залог в обеспечение исполнения обществом «Фаэтон-Аэро» (заемщиком) обязательств по кредитному договору, который будет заключен в будущем.

После подписания соглашения общество «Фаэтон-Аэро» дало обществу «Кавалькада» указания от 10.09.2008 о приобретении у общества «Медтехника» шести конкретных нежилых зданий и сооружений за 8 850 000 рублей.

При этом общество «Фаэтон-Аэро» являлось мажоритарным акционером общества «Медтехника», владеющим 84,8 процента обыкновенных акций последнего.

Выполняя достигнутые в соглашении договоренности, общество «Кавалькада» (покупатель) заключило с обществом «Медтехника» (продавцом) договор купли-продажи всех шести перечисленных в указании объектов недвижимости за 8 850 000 рублей.

Продавец передал имущество покупателю по актам от 24.09.2008.

Переход права собственности на проданные здания и сооружения зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственный реестр).

Впоследствии, как это и было предусмотрено соглашением о сотрудничестве, приобретенная недвижимость передана обществом «Кавалькада» (залогодателем) в залог правопродшественнику банка «Интеза» (залогодержателю) по договору об ипотеке от 02.03.2009 № СПФ/0312-093/3-1, измененному дополнительным соглашением от 04.05.2009, в обеспечение исполнения обществом «Фаэтон-Аэро» (заемщиком) обязательств по кредитному договору от 02.03.2009 № СПФ/0312-093.

Определенная в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пунктов 1 и 3 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в договоре об ипотеке оценка предмета залога составила 120 413 805 рублей 50 копеек, что значительно превысило цену, указанную в договоре купли-продажи.

Названные договор ипотеки, дополнительное соглашение к нему и ипотека зарегистрированы в установленном порядке.

Лобанова Э.В., владеющая 5,83 процента обыкновенных акций общества «Медтехника» и являющаяся его миноритарным акционером, обратилась в арбитражный суд с иском о признании договора купли-

продажи недействительным и применении последствий его недействительности в виде двусторонней реституции, указав на то, что договор является сделкой с заинтересованностью, заключен с нарушением требований статей 81 – 84 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – Закон об акционерных обществах) – без одобрения общего собрания акционеров, является убыточным для общества «Медтехника».

Довод о наличии у оспариваемого договора купли-продажи признаков сделки с заинтересованностью Лобанова Э.В. мотивировала следующим.

Общество «Фазтон-Аэро» владеет контрольным пакетом акций общества «Медтехника».

При этом, по мнению Лобановой Э.В., заключив соглашение о сотрудничестве, общество «Фазтон-Аэро» и общество «Кавалькада» образовали единую группу лиц.

Поскольку покупателем по сделке выступило общество «Кавалькада», ставшее, как полагала Лобанова Э.В., в силу соглашения о сотрудничестве аффилированным лицом мажоритарного акционера продавца, договор купли-продажи является сделкой с заинтересованностью на основании пункта 1 статьи 81 Закона об акционерных обществах, статьи 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» (далее – Закон РСФСР о конкуренции), пункта 5 части 1 статьи 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон о защите конкуренции).

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, указал на то, что приведенные Лобановой Э.В. обстоятельства не позволяют квалифицировать договор купли-продажи как сделку с признаками заинтересованности, в том числе ввиду отсутствия группы лиц.

Суд апелляционной инстанции с данным выводом не согласился, признав доводы Лобановой Э.В. о совершении сделки с заинтересованностью обоснованными. Суд установил, что оспариваемая сделка в установленном порядке не была одобрена и является убыточной, поскольку имущество отчуждено по цене значительно ниже рыночной. Исходя из указанных обстоятельств суд апелляционной инстанции признал исковые требования подлежащими удовлетворению.

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 81 Закона об акционерных обществах акционер общества, имеющий 20 и более процентов голосующих акций общества, признается заинтересованным в совершении обществом сделки, в том числе если он и (или) его аффилированные лица являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке.

Согласно статье 4 Закона РСФСР о конкуренции аффилированными лицами юридического лица являются, в частности, лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

Из содержания пункта 5 части 1 статьи 9 Федерального закона о защите конкуренции следует, что группой лиц признаются в том числе два хозяйственных общества, если одно из них на основании договора, заключенного с другим, вправе давать последнему обязательные для исполнения указания.

Общества «Фаэтон-Аэро» и «Кавалькада» в соглашении о сотрудничестве и составленных на его основе указаниях от 10.09.2008 закрепили достигнутые ими договоренности о совершении определенных действий, касающихся имущества, принадлежащего обществу «Медтехника», констатируя, что в рамках оговоренных отношений общество «Кавалькада» подконтрольно обществу «Фаэтон-Аэро» и выполняет его указания.

Таким образом, следует признать верными выводы судов апелляционной и кассационной инстанций относительно возникновения группы лиц, состоящей из обществ «Фазтон-Аэро» и «Кавалькада», и об аффилированности названных хозяйственных обществ.

Поскольку общество «Фазтон-Аэро» являлось акционером общества «Медтехника» – одной стороны договора купли-продажи (продавца) – и владело более чем 20 процентами его акций, а аффилированное ему общество «Кавалькада» выступило другой стороной этой же сделки (покупателем), суды апелляционной и кассационной инстанций правильно указали на то, что оспариваемый договор купли-продажи для общества «Медтехника» являлся сделкой с заинтересованностью.

Вывод суда первой инстанции об обратном ошибочен.

Так как договор купли-продажи заключен с нарушением требований статьи 83 Закона об акционерных обществах о порядке одобрения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, и является для общества «Медтехника» убыточным, суды апелляционной и кассационной инстанций обоснованно признали его недействительным.

Вместе с тем в данном случае на момент предъявления иска произошла не просто передача титула собственника имущества обществу «Кавалькада», но и состоялось обременение недвижимости ипотекой в пользу банка «Интеза». На основании сделок купли-продажи и залога в государственный реестр внесены записи как о переходе права собственности, так и об ипотеке.

Участники спорных отношений в настоящем деле не ссылаются на то, что залог прекращен по основаниям, содержащимся в статье 352 ГК РФ.

При этом спор о недействительности договора купли-продажи имущества, обремененного впоследствии ипотекой, обусловлен конфликтом интересов, возникшим внутри самого акционерного общества – продавца: между заинтересованным в отчуждении

недвижимости акционером, обладающим контрольным пакетом акций, и миноритарным акционером.

Исходя из положений статьи 84 Закона об акционерных обществах (в том числе в редакции, действовавшей на момент заключения договора купли-продажи) с учетом пункта 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.06.2007 № 40 «О некоторых вопросах практики применения положений законодательства о сделках с заинтересованностью» при рассмотрении иска о признании сделки с заинтересованностью недействительной подлежит исследованию вопрос о добросовестности контрагента акционерного общества. Сделка с заинтересованностью не может быть признана недействительной, если будет установлено, что другая сторона не знала и не должна была знать о наличии признаков заинтересованности и о несоблюдении установленного порядка совершения сделки.

Поскольку в рассматриваемом случае разрешение вопроса о действительности сделки купли-продажи, послужившей основанием для регистрации права собственности покупателя (залогодателя), поставлено в зависимость от добросовестности последнего, исходя из общего принципа равенства участников гражданских отношений (статья 1 ГК РФ) и необходимости обеспечения стабильности гражданского оборота следует признать, что залогодержатель вправе самостоятельно использовать аналогичный способ защиты своего права залога, ссылаясь на собственную добросовестность.

В противном случае на добросовестного залогодержателя при отсутствии к тому должных оснований будут возлагаться риски последствий, связанных с нарушением обществом «Медтехника», его акционерами и органами управления при отчуждении имущества по договору купли-продажи требований, предусмотренных Законом об акционерных обществах и определяющих, прежде всего, внутренние взаимоотношения в обществе «Медтехника».

Банк «Интеза», предоставляя обществу «Фаэтон-Аэро» денежные средства под залог недвижимости, полагался на записи о праве собственности другого лица – залогодателя (общества «Кавалькада») – на указанные объекты в государственном реестре, которые в силу закона являются единственным подтверждением существования зарегистрированного права, пока судом не будет установлено иное (пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В деле нет доказательств того, что банк «Интеза», принимая недвижимость в залог, знал о существовании связывающего залогодателя (общество «Кавалькада») и заемщика (общество «Фаэтон-Аэро») соглашения о сотрудничестве, которому участники соглашения придали конфиденциальный характер, включив в его текст положения о неразглашении условий договоренности третьим лицам.

Также в деле отсутствуют документы, свидетельствующие об осведомленности банка «Интеза» о факте владения заемщиком (обществом «Фаэтон-Аэро») контрольным пакетом акций предыдущего собственника объекта залога (общества «Медтехника»).

Из материалов дела не следует, что банк «Интеза», действуя разумно и проявляя требующуюся осмотрительность, мог установить наличие признаков приобретения залогодателем объекта ипотеки по сделке с заинтересованностью.

В связи с этим оснований для выводов о признании банка «Интеза» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки не имеется.

Обоснованно признав договор купли-продажи недействительным, суды апелляционной и кассационной инстанций при применении положений пункта 2 статьи 167 ГК РФ о последствиях недействительности сделки не приняли во внимание, что спорное имущество, являвшееся

свободным от прав третьих лиц до исполнения договора купли-продажи, в настоящее время обременено действующей ипотекой добросовестного залогодержателя.

Исходя из того, что резолютивная часть постановления суда апелляционной инстанции по настоящему делу является основанием для внесения записи в государственный реестр (пункт 52 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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»), суду в этой части постановления следовало указать не просто на возврат недвижимого имущества продавцу, но и на то, что имущество возвращается собственнику с сохранившимся обременением в виде ипотеки, чтобы постановление не вызывало затруднений при исполнении.

Кроме того, по другому делу арбитражным судом принято решение о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное имущество. В этой ситуации возврат продавцу недвижимости, обремененной залогом, в полной мере не восстанавливает его имущественное положение, поэтому судам следовало рассмотреть вопрос о возможности взыскания с покупателя в пользу продавца денежного возмещения по правилам статьи 1103 ГК РФ.

Между тем этот вопрос судами не исследовался.

Таким образом, решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций в части, касающейся искового требования о применении последствий недействительности договора купли-продажи, нарушают единообразие в толковании и применении судами норм права, что согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены в этой части.

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:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.07.2010 по делу № А56-24071/2010, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.02.2011 по тому же делу в части, касающейся искового требования о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.09.2008 № 2408, заключенного между закрытым акционерным обществом «Медтехника» и закрытым акционерным обществом «Кавалькада», отменить.

В отмененной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В остальной части постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.02.2011 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов