



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

---

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Москва

14.02.2020

Дело № А40-52617/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 12.02.2020,

полный текст постановления изготовлен 14.02.2020,

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Каменецкого Д.В.,

судей: Зверевой Е.А., Петровой Е.А.,

при участии в заседании:

от Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»: Хайрутдинова А.Я. по дов. от 07.08.2019 № 60,

от ООО «Прайд М»: Аладкин В.М. по дов. от 16.08.2017,

от АО «Метробанк»: Горева А.А. по дов. от 25.12.2019,

от конкурсного управляющего АО «ЦНИИКА»: Логвиненко А.В.  
по дов. от 09.01.2020,

от ООО «М Девелопмент энд Констракшен»: Токарев П.Ю. по дов.  
от 29.07.2019,

рассмотрев 12.02.2020 в судебном заседании кассационную жалобу

Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

на определение Арбитражного суда города Москвы от 24.09.2019,

на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2019,

о признании за Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» статуса залогового кредитора в рамках дела о признании АО «Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации» несостоятельным «банкротом»

#### УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда города Москвы от 05.12.2018 Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации» (должник, АО «ЦНИИКА») признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на Смирнова Игоря Геннадьевича. Информация о введении процедуры конкурсного производства опубликована в газете «Коммерсантъ» от 15.12.2018 № 232.

В рамках настоящего дела о несостоятельности (банкротстве) Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (ГК «АСВ») как правопреемник Акционерного коммерческого банка «Российский Капитал» обратилась в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании за ней статуса залогового кредитора по требованиям в размере 297745078,20 руб. - основной долг, 22515381,99 руб. - проценты, 124072493,85 руб. - неустойки, включенным в реестр требований кредиторов АО «ЦНИИКА» определением Арбитражного суда города Москвы от 01.09.2017. Кредитор просил признать за ним статус залогового кредитора в отношении 30 нежилых помещений – гараж-боксов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, а также залогом доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.09.2019 в удовлетворении заявления ГК «АСВ» о признании за ним статуса залогового кредитора отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2019 определение Арбитражного суда города Москвы от 24.09.2019 оставлено без изменения.

Не согласившись с вынесенным по делу судебным актом, ГК «АСВ» обратилась в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, принять по обособленному спору новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на кассационную жалобу ООО «Прайд М» с доводами конкурсного кредитора не согласилось, просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

В соответствии с абзацем 2 ч. 1 ст. 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте Верховного Суда Российской Федерации <http://kad.arbitr.ru>.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель ГК «АСВ» поддержал доводы кассационной жалобы в полном объеме. Представители ООО «М Девелопмент энд Констракшен» и АО «ЦНИИКА» оставили вопрос на усмотрение суда.

Представители ООО «Прайд М» и АО «Метробанк» в судебном заседании поддержали обжалуемые судебные акты, просили оставить кассационную жалобу без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационных жалоб, в судебное заседание не явились, что, согласно ч. 3 ст. 284 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, заслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке ст.ст. 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалованного судебного акта, судебная коллегия суда кассационной инстанции приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, требования конкурсного кредитора к должнику основаны на Кредитном договоре от 13.08.2012 № 00-077/КЛ-12, в соответствии с условиями которого должнику открыта кредитная линия.

Согласно п. 1.1 Кредитного договора целью открытия кредитной линии является финансирование строительства офисного центра «Атлантик» (корпус А) на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, вл. 8, кадастровый (или условный) номер: 77:07:0007002:81.

В качестве основания своих требований ГК «АСВ» ссылается на возникновение в связи с заключением Кредитного договора ипотеки в силу закона на основании ст.ст. 64.2, 65 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Суды обеих инстанций, отказывая в удовлетворении заявления, руководствовались тем, что между кредитором и должником договоры залога не заключены, следовательно, ипотека земельного участка в пользу кредитора на основании договора ипотеки не возникла, ст. 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не подлежит применению и залог в пользу кредитора в отношении нежилых помещений не возник.

Суды также указали, что п. 1 ст. 64.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлен момент возникновения ипотеки в силу закона земельного участка - дата государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здание или сооружение, однако кредитор предоставил

должнику по договору денежные средства на строительство объектов недвижимости (помещений) в здании (корпус А), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, которое в настоящее время в эксплуатацию не введено, соответствующие права собственности на указанный объект не зарегистрированы.

В связи с вышеизложенным суды пришли к выводу, что обстоятельство, с которым ст. 64.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» связывает возникновение ипотеки в силу закона, не наступило, ипотека земельного участка в пользу ГК «АСВ» в силу закона не возникла.

В соответствии с ч. 1 ст. 223 АПК РФ и ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с нормами ст.ст. 329, 334, 335 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться залогом, в силу которого по общему правилу залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника. Залог может возникнуть на основании закона.

В силу п. 3 ст. 7 Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (действовавшего на момент возникновения спорных отношений, а на момент разрешения спора судом - в части не противоречащей Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»), незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса до момента приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг.

В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (введена Федеральным законом от 17.07.2009 № 166-ФЗ), если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, здание или сооружение и земельный участок, на котором находится это здание или сооружение, нежилое помещение, приобретенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного на их приобретение другим юридическим лицом, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на это здание или сооружение, права собственности или права аренды на земельный участок, на котором находится это здание или сооружение, права собственности на это нежилое помещение.

Залогодержателями по данному залогу являются указанные в части первой настоящей статьи банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо.

Согласно нормам ст. 64.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции Федерального закона от 22.12.2008 № 264-ФЗ), если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, приобретено, построено или строится здание или сооружение, или право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условием о целевом использовании) с приложением указанного договора.

Залогодержателем по залогу, указанному в пункте 1 настоящей статьи, является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на строительство либо приобретение здания или сооружения.

В рассматриваемом случае на момент обращения с заявлением о признании установленных требований обеспеченными залогом объекта незавершенного строительства права на него зарегистрированы не были, то есть формально он не был введен в оборот как объект недвижимого имущества (возведен после заключения договора), при этом из условий заключенного сторонами спора договора следует воля кредитора на финансирование строительства, осуществляемого должником.

В этом случае, во избежание негативных последствий пропуска срока на предъявление кредиторами требований (абз. третий п. 1 ст. 142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») и реализации статуса залогового кредитора (п. 4 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»), суд вправе признать требования кредитора обеспеченными залогом на незарегистрированный объект, в отношении которого представлены достаточные доказательства соответствия его признакам объекта недвижимого имущества (без учета регистрации), применив предусмотренный ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» порядок, регулирующий схожие правоотношения, согласно которому застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога.

Учитывая вышеизложенное, суд округа полагает, что требования ГК «АСВ» о признании за ним статуса залогового кредитора подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда города Москвы от 24.09.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2019 по делу № А40-52617/2017 отменить.

Признать требования Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в размере 444332954 руб. 04 коп., включенные в реестр требований кредиторов АО «ЦНИИКА» определением Арбитражного суда города Москвы от 01.09.2017, обеспеченными залогом имущества должника.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий-судья

Д.В. Каменецкий

Судьи:

Е.А. Зверева

Е.А. Петрова