



010000, Астана қаласы, Мәңгілік Ел даңғылы, 14
т.л.: 8 (7172) 71 28 68, факс: 8 (7172) 30 18 65
www.prokuror.gov.kz

010000, город Астана, проспект Мәңгілік Ел, 14 т.л.:
8 (7172) 71 28 68, факс: 8 (7172) 30 18 65
www.prokuror.gov.kz

29.11.2012 № 2-01-12-105117

Верховный Суд
Республики Казахстан

ПРОТЕСТ

(по инициативе Генеральной прокуратуры)

ТОО «СаулетТ Құрылыс» на основании Соглашения об открытии кредитной линии от 27 июля 2006 года получило банковский займ.

В качестве обеспечения требований кредитора 9 августа 2006 года ТОО «СаулетТ Құрылыс» предоставило в залог АО «Альянс Банк» (правопреемник АО «FortisBank», далее – Банк) здание, общей площадью 1055,8 кв.м, с земельным участком, площадью 1,0643 га, по ул.Карасай батыра, 88 «Б» – 88 «В» в г.Алматы (далее – спорное имущество, недвижимость).

Вследствие ненадлежащего исполнения заёмщиком своих обязательств образовалась задолженность.

Реализовать находящееся в залоге имущество во внесудебном порядке залогодержатель не смог, в этой связи Банк в целях погашения банковской задолженности дал разрешение ТОО «СаулетТ Құрылыс» на самостоятельное отчуждение недвижимости.

15 июня 2011 года ТОО «СаулетТ Құрылыс» с согласия Банка продало спорное имущество АО «Алматинский технологический университет» (далее – АО «АТУ») за 583 млн тенге.

13 июля 2011 года ТОО «Дар-Строй» предъявило в суд иск о недействительности данного договора. В обоснование указало, что сделка с АО «АТУ» заключена ТОО «СаулетТ Құрылыс» с целью уклонения им от исполнения обязательств по договору от 1 августа 2008 года, согласно которому последнее обязалось передать ТОО «Дар-Строй» спорное имущество в счет погашения задолженности в размере 1 108 447 493 тенге за выполненные работы. В связи с этим ТОО «Дар-Строй» требовало привести участников сделки в первоначальное положение и понудить ТОО «СаулетТ Құрылыс» исполнить договор от 1 августа 2008 года.

АО «АТУ» и Банк оспорили этот договор между ТОО «Дар-Строй» и ТОО «СаулетТ Құрылыс».

Дело неоднократно рассматривалось различными судебными инстанциями.

Решением специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы от 27 июля 2012 года требования ТОО «Дар-Строй» удовлетворены. В удовлетворении встречного иска АО «АТУ» и иска Банка отказано.

По мнению суда, ТОО «СаулетТ Құрылыс» заключило сделку с АО «АТУ» с целью уклонения от исполнения обязательств перед ТОО «Дар-Строй».

Апелляционным и кассационным постановлениями от 31 октября и 12 декабря 2012 года решение суда оставлено без изменения, апелляционный и кассационный протесты – без удовлетворения.

Постановлением судей Верховного Суда от 18 июля 2013 года в возбуждении надзорного производства по пересмотру судебных актов отказано.

Постановлением надзорной судебной коллегии по гражданским и административным делам Верховного Суда от 9 октября 2013 года судебные акты местных судов оставлены без изменения. Протест Генерального Прокурора отклонен.

Состоявшиеся по делу судебные акты в части удовлетворения иска ТОО «Дар-Строй» являются незаконными и необоснованными, в связи с чем подлежат отмене в этой части.

Признание сделки недействительной является одним из способов защиты нарушенного права (п.1 ст.9 ГК).

Сделка признается недействительной при нарушении требований, предъявляемых к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления по основаниям, установленным Кодексом или иными законодательными актами.

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено заинтересованным лицом, надлежащим государственным органом либо прокурором.

Под заинтересованным лицом понимается лицо, права и законные интересы которого нарушены или могут быть нарушены в результате совершения указанной сделки (п.1 ст.157 ГК).

Исходя из приведённых норм, ч.2 ст.66, ч.1 ст.219 ГПК, суды, приступая к рассмотрению дел о признании сделок недействительными, должны определить предмет и основание иска, какие требования законодательства и законные интересы истца нарушены.

Судом данные условия не соблюдены.

Спорное имущество являлось предметом залога на основании договора от 9 августа 2006 года между ТОО «СаулетТ Құрылыс» и Банком.

Согласно п.1 ст.299 ГК кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель).

В п.2 ст.315 ГК, п.2.2.1 договора залога императивно указано, что залогодатель не вправе распоряжаться предметом залога без согласия залогодержателя.

Нарушение данных норм влечёт ничтожность сделки на основании п.1 ст.158 ГК (в редакции, действовавшей на момент заключения).

Поэтому ТОО «СаулетТ Кұрылыс» с учётом ограничений прав по распоряжению заложенным имуществом 1 августа 2008 года заключило с ТОО «Дар-Строй» договор под отлагательным условием (п.1 ст.150 ГК).

По такой сделке права и обязанности вступают в силу не в момент её совершения, а при наступлении условия. Если отлагательное условие так и не наступит, сделка прекращает своё действие.

Так, ТОО «СаулетТ Кұрылыс» взяло на себя обязательство передать ТОО «Дар-Строй» спорное имущество в срок до 1 июля 2011 года после снятия обременения, наложенного Банком.

То есть ТОО «Дар-Строй» достоверно знало о преимущественном праве Банка на спорное имущество и добровольно приняло на себя риск невозможности его получения при ненаступлении отлагательного условия.

По закону снятие обременения допускается лишь при прекращении ипотеки в связи с исполнением договора банковского займа, расторжением соглашения о залоге, обращением взыскания на предмет залога, в том числе путём его самостоятельной реализации (п.6 ст.48 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», пп.1) п.1 ст.322, ст.368, п.1 ст.403 ГК).

По договору подразумевалось, что ТОО «СаулетТ Кұрылыс» передаст спорное имущество ТОО «Дар-Строй» при условии снятия обременения по основанию, не влекущему прекращение права собственности залогодателя, то есть при расторжении соглашения о залоге или добровольном исполнении договора банковского займа без реализации предмета залога.

Однако, как следует из материалов дела, обременение снято по заявлению Банка в результате возмездного отчуждения заложенного имущества АО «АТУ» в порядке, предусмотренном законодательством, в целях удовлетворения требований залогодержателя.

В связи с прекращением права собственности ТОО «СаулетТ Кұрылыс» утратило возможность исполнить договор от 1 августа 2008 года.

Следовательно, отлагательное условие не наступило, договор прекратил своё действие, поэтому ТОО «Дар-Строй», являясь ненадлежащим истребитель, не может оспаривать действительность отчуждения имущества АО «АТУ».

Выводы суда о недействительности сделки голословны и сделаны без учёта правила о распределении бремени доказывания, предусмотренного ст.65 ГПК (в редакции, действовавшей на момент рассмотрения дела).

Приведённой нормой обязанность доказать порок сделки возлагается на оспорившее её лицо.

В силу п.3 ст.158 ГК (в редакции, действовавшей на момент возникновения спора) сделка может быть признана недействительной, если один из участников совершил её с намерением уклониться от исполнения

обязательства или от ответственности перед третьим лицом либо государством, а другой участник сделки знал или должен был знать об этом намерении, заинтересованное лицо (государство) вправе требовать признания сделки недействительной.

То есть истец обязан был доказать одновременное наличие двух составляющих:

✓ намерение ТОО «СаулетТ Құрылыс» уклониться от исполнения обязательства перед ТОО «Дар-Строй»;

✓ АО «АТУ» знало или должно было знать об этом намерении.

Ни один из приведенных признаков ТОО «Дар-Строй» не доказан.

С учётом основания иска для правильного разрешения спора необходимо было установить действительный мотив, которым руководствовались участники сделки.

Договор с АО «АТУ» заключен с согласия Банка, имеющего преимущественное право на предмет залога, ввиду наступления просрочки по кредитному соглашению.

Обязательства перед Банком у ТОО «СаулетТ Құрылыс» возникли раньше, чем перед ТОО «Дар-Строй».

Кредитное соглашение между ТОО «СаулетТ Құрылыс» и Банком заключено 27 июля 2006 года, договор залога – 9 августа 2006 года.

Договор между ТОО «СаулетТ Құрылыс» и ТОО «Дар-Строй» совершен 1 августа 2008 года, то есть спустя 2 года.

Недобросовестность поведения АО «АТУ» не доказана, оно не является аффилированным лицом ТОО «СаулетТ Құрылыс».

Спорное имущество правами ТОО «Дар-Строй» обременено не было.

Изложенное в совокупности опровергает доводы истца о намерении ТОО «СаулетТ Құрылыс» уклониться от ответственности перед ТОО «Дар-Строй» и, как следствие, исключает осведомленность АО «АТУ» о несуществующем замысле.

Договором от 15 июня 2011 года (п.4.1) установлена рассрочка платежей:

- предоплата в размере 364 млн тенге перечисляется покупателем АО «АТУ» на расчетный счет Банка в целях погашения задолженности продавца ТОО «СаулетТ Құрылыс» (1 этап);

- 109 500 000 тенге перечисляются на расчетный счет продавца после подписания акта приема-передачи (2 этап);

- 109 500 000 тенге перечисляются на расчетный счет продавца после регистрации и перехода права собственности к покупателю (3 этап).

Условий о передаче денег ТОО «Дар-Строй» договор не содержит.

После его заключения ТОО «СаулетТ Құрылыс» изменило указанный порядок расчёта, уведомив АО «АТУ» об осуществлении платежей, предусмотренных 2 и 3 этапами, в адрес ТОО «Дар-Строй».

Изложенное опровергает выводы суда об уклонении ТОО «СаулетТ Құрылыс» от исполнения обязательств перед ТОО «Дар-Строй».

Наоборот, ТОО «СаулетТ Құрылыс» все денежные средства, вырученные от реализации спорного имущества, направило в счет погашения долга перед Банком и ТОО «Дар-Строй».

При этом одно из писем ТОО «СаулетТ Құрылыс» №183 о зачислении денег на счёт ТОО «Дар-Строй», адресованное АО «АТУ», ошибочно датировано 13 июня 2011 года.

В этой связи суд пришёл к выводу о том, что АО «АТУ» было известно об обязательствах перед ТОО «Дар-Строй» до заключения договора.

Между тем фактически данное письмо изготовлено после заключения сделки, так как оно содержит реквизиты оспариваемого договора: 15 июня 2011 года № 25.

Кроме того, АО «АТУ» может считаться проинформированным не с момента подписания ТОО «СаулетТ-Курылыс» уведомления, а с момента его получения.

Письмо получено канцелярией АО «АТУ» 17 июня 2011 года, то есть после заключения договора.

Более того, исходя из буквального значения п.3 ст.158 ГК, необходимо доказать осведомленность АО «АТУ» о намерении ТОО «СаулетТ Құрылыс» уклониться от исполнения обязательств.

ТОО «СаулетТ Құрылыс» не посвящало в свои планы АО «АТУ». Ни одно из его писем, адресованных АО «АТУ», не содержит причины изменения порядка осуществления платежей и сведений о наличии у продавца каких-либо обязательств перед ТОО «Дар-Строй» и их размере.

Изложенное свидетельствует о недобросовестности ТОО «Дар-Строй», что в соответствии с п.5 ст.8 ГК является основанием для отказа в судебной защите.

Невзирая на совокупность вышеприведённых обстоятельств, суд удовлетворил необоснованный иск ТОО «Дар-Строй». Вопреки ч.2 ст.49 ГПК в основу решения положено заявление ТОО «СаулетТ Құрылыс» о признании иска ТОО «Дар-Строй».

Суд не должен был принимать признание иска ответчиком, поскольку оно противоречит императивным нормам материального права, законным интересам Банка и добросовестного приобретателя АО «АТУ».

До настоящего времени ТОО «СаулетТ Құрылыс» не возвратило АО «АТУ» оплату, полученную по сделке и направленную на исполнение своих обязательств перед Банком и ТОО «Дар-Строй».

В результате АО «АТУ» осталось и без имущества, и без денег.

Суд обязал передать имущество в натуре ТОО «Дар-Строй», хотя, исходя из п.3 ст.157, п.2 ст.315 ГК, признание сделки от 15 июня 2011 года недействительной влечёт восстановление преимущественного права Банка на предмет залога.

Таким образом, дело рассмотрено односторонне. Судами при удовлетворении иска ТОО «Дар-Строй» нарушены принципы справедливости, разумности, стабильности гражданского оборота, нормы материального, процессуального права и единообразия в их толковании и применении, что привело к вынесению незаконных судебных актов. Выводы судов явно не соответствуют обстоятельствам, имеющим значение для правильного разрешения дела.

Верховный Суд вопреки задачам гражданского судопроизводства не исправил ошибку местных судов, доводы прокурора не опроверг. Постановление Верховного Суда не содержит ссылки на нормы права, послужившие основанием для отклонения протеста.

Настоящий протест вносится в рамках проводимой работы по выявлению монопольной (олигопольной) концентрации экономических ресурсов, полученных незаконным путем.

Оспариваемые судебные акты следует пересмотреть в целях обеспечения верховенства права и формирования единообразной судебной практики (п.4 нормативного постановления Верховного суда «О праве доступа к правосудию и полномочиях Верховного Суда Республики Казахстан по пересмотру судебных актов»).

Ввиду того, что договор заключен с учётом интересов залогодержателя под отлагательным условием, он не затрагивает интересов Банка. Поэтому судебные акты в части отказа в недействительности сделки между ТОО «Дар-Строй» и ТОО «Саулеті Кұрылыс» не оспариваются.

Руководствуясь ст.427, ч.2 ст.435, ч.6 ст.438, ст.439 ГПК,

предлагаю:

решение специализированного межрайонного экономического суда г.Алматы от 27 июля 2012 года, постановления апелляционной судебной коллегии по гражданским и административным делам от 31 октября 2012 года и кассационной судебной коллегии Алматинского городского суда от 12 декабря 2012 года, постановление надзорной судебной коллегии по гражданским и административным делам Верховного Суда от 9 октября 2013 года изменить, отменить в части удовлетворения иска ТОО «Дар-Строй».

В этой части вынести новое решение об отказе в иске ТОО «Дар-Строй».

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

Приложение: гражданское дело №2-6853/2012 в 5 томах, выписка из реестра (электронно).

**Генеральный Прокурор
Республики Казахстан**

Б. Асыллов

Р. Б. И. Т. В. И. А.