

Supreme Court defended secured creditor stating that premises in insolvency management shall be treated as being part of the pledged building

March 2017

Authors: [Julia Zagonek](#), [Pavel Boulatov](#), [Evgeny Letunovsky](#), [Anna Boer](#)

Introduction

In Russian insolvency procedures, it is quite common for third parties to try to exclude property from a debtor's insolvent estate (*konkursnaya massa*) by claiming title to its real property in the absence of the registered title. These third parties may refer to the agreements that had been made prior to the commencement of the insolvency procedure as well as to the actual transfer of property to them. In considering a claim, a conflict arises between the registration of title to real property in the Russian Unified State Register of Rights to Real Estate and Transactions (*EGRP*) and possession of property by third parties.

In similar circumstances, White & Case has successfully defended the rights of a secured creditor in insolvency proceedings before the Supreme Court of the Russian Federation (the "**Supreme Court**") and proved its case concerning priority of registration of title to real property over actual possession of property. This case before the Supreme Court yields precedential value in clarifying this important legal issue and in providing protection for the debtors' insolvent estates against third-party claims.

Background

KB "Uniastrum Bank" (LLC) (the "**Bank**") was an insolvency creditor (*konkursniy creditor*) of "Ozdorovitelniy kompleks "Gamma" LLC (the "**Debtor**"). The Bank's claims against the Debtor were secured by a pledge over several hotel buildings.

Prior to the commencement of the insolvency procedure, the Debtor as a seller and a third party as a buyer (the "**Buyer**") had entered into a sale purchase agreement in respect of the disputed premises located in one of the pledged buildings. The Buyer paid for the disputed premises; however, the Debtor failed to register the disputed premises as separate objects and to transfer proprietary interests in them to the Buyer. First, the Buyer filed a claim against the Debtor for the transfer of title to the disputed premises, which was later withdrawn. The Buyer then filed a claim against the Debtor for termination of the agreement, which was dismissed by the court.

In the course of insolvency proceedings, an insolvency manager (*konkursniy upravlyaushiy*) of the Debtor filed a claim with the court for the approval of the terms and conditions applicable to the sale of property pledged to the Bank. These terms, among other things, define the pledged property and set its starting selling price at auction for the purpose of its sale in the course of insolvency management (*konkursnoe proizvodstvo*). The court of first instance affirmed the validity of the terms and the starting selling price of the pledged property. It

is worth mentioning that the Buyer has neither participated in the Debtor's insolvency proceedings, nor brought any claims against the Debtor.

The court of appeal appointed an expert in order to determine the market price of the pledged property. According to expert evidence, there were two ways to determine the market price of one of the buildings: the price of the building as a whole; or, the price of the building less the price of the disputed premises. In order to determine the starting selling price of the building, the court of appeal used the market price of the building less the price of the disputed premises. The court of appeal explained in its decision that the price of the disputed premises was excluded from the price of the pledged building because the Buyer had claims for the disputed premises arising under the sale purchase agreement. The cassation court upheld the decision of the court of appeal.

The Supreme Court allowed a cassation appeal of the Bank and set aside the resolutions of the cassation court and the court of appeal. In its ruling No. [308-ЭС15-12123](#) of 26 December 2016 (the "**Ruling**"), the Supreme Court held that, as a result of the lower courts resolutions, the disputed premises owned by the Debtor were effectively excluded from its insolvent estate. Further, the lower courts did not consider whether the Buyer could even acquire the ownership rights over the disputed premises after the commencement of the insolvency management stage in respect of the Debtor.

Prior to the Ruling and the Supreme Court ruling No. [308-ЭС16-12236](#) of 28 December 2016 in a case concerning similar questions of law, there had been uncertainty in the court practice of the commercial courts as to whether a claim for registration of the title transfer could be made against an insolvent outside insolvency proceedings.

Some courts were of the view that a claim for registration of title is not a proprietary claim and, thus, it can be made against a debtor outside insolvency proceedings.¹ As a result, third parties could demand and obtain property from the debtors' insolvent estates, thus impairing the rights of insolvency creditors.

On the other hand, there was also a position that a claim for registration of title constitutes a proprietary claim and can be made against a debtor only in accordance with a special procedure in the course of insolvency proceedings.² Under this approach, it is necessary to determine the value of the claim for registration of title to property of a debtor and to record such claim with a claims register in accordance with insolvency rules. A party that makes such claim against a debtor does not have an advantage over insolvency creditors.

As a result of this uncertainty, there were cases when the debtor's property was excluded from its insolvent estate because the court upheld a claim for registration of title and this resulted in the diminution of value of the insolvent estate.

Conclusion

The reasoning adopted by the Supreme Court in its Ruling is of vital importance to the effective protection of the insolvency creditors' rights at the time of the sale of the pledged property in insolvency proceedings. Additionally, it develops a consistent pro-creditor approach adopted by the Supreme Court in insolvency proceedings.

Creditors can use this reasoning of the Supreme Court to effectively defend themselves from actions being brought in order to exclude the valuable assets of a debtor from the insolvent estate.

¹ See Resolution of the Federal Commercial Court for the Central Circuit dated 28 February 2014 in Case No. A68-2837/2013 (according to the Supreme Court Ruling No. BAC-6194/14 dated 29 May 2014, the Supreme Court refused to transfer a case for a supervisory review to the Presidium of the Supreme Court); Ruling of the Supreme Court No. 309-ЭС14-6932 dated 26 December 2014 in Case No. A50-17142/2013; Resolution of the Commercial Court for the Ural Circuit No. Ф09-8048/14 dated 26 November 2014 in Case No. A60-36891/2013.

² See Resolution of the Federal Commercial Court for the Moscow Circuit No. Ф05-590/2014 dated 28 February 2014 in Case No. A41-24324/13; Resolution of the Commercial Court for the Moscow Circuit No. Ф05-13988/2011 dated 14 September 2016 in Case No. A41-5150/11.

White & Case LLC
4 Romanov Pereulok
125009 Moscow
Russia

T +7 495 787 3000

In this publication, White & Case means the international legal practice comprising White & Case LLP, a New York State registered limited liability partnership, White & Case LLP, a limited liability partnership incorporated under English law and all other affiliated partnerships, companies and entities.

This publication is prepared for the general information of our clients and other interested persons. It is not, and does not attempt to be, comprehensive in nature. Due to the general nature of its content, it should not be regarded as legal advice.

ВС РФ защитил залогового кредитора, запретив исключение помещений из состава заложенного здания в банкротстве

март 2017 г.

Авторы: [Юлия Загонек](#), [Павел Булатов](#), [Евгений Летуновский](#), [Анна Боев](#)

Введение

В процедурах банкротства в России достаточно типичными являются ситуации, когда третьи лица пытаются добиться исключения имущества из конкурсной массы должника, обращаясь с исками о признании права собственности на недвижимое имущество должника, если регистрация перехода такого права отсутствует. Такие лица могут ссылаться на договоры, заключенные до введения процедуры банкротства, а также на фактическую передачу им имущества. При рассмотрении таких требований возникает конфликт между регистрацией права на недвижимость в реестре и нахождением имущества у третьих лиц.

В аналогичной ситуации команде White & Case удалось защитить в Верховном Суде Российской Федерации ("ВС РФ") права залогового кредитора в деле о банкротстве и отстоять позицию о преимуществе регистрации права на недвижимость перед фактическим владением этим имуществом. Дело, рассмотренное Верховным Судом, имеет прецедентное значение для обеспечения стабильности гражданского оборота и защиты конкурсной массы должников от требований третьих лиц.

Обстоятельства дела

КБ "Юниаструм Банк" (ООО) ("Банк") являлся залоговым конкурсным кредитором ООО "Оздоровительный комплекс "Гамма" ("Должник"). Требования Банка к Должнику были обеспечены залогом нескольких корпусов отеля.

До введения процедуры банкротства Должник в качестве продавца и третье лицо в качестве покупателя ("Покупатель") заключили договор купли-продажи спорных помещений в одном из заложенных корпусов. Покупатель оплатил спорные помещения, однако Должник спорные помещения из состава здания не выделил и право собственности на них Покупателю не передал. Покупатель обращался к Должнику с иском о регистрации перехода права собственности на спорные помещения, но позднее от этого иска отказался. После этого Покупатель обращался к Должнику с иском о расторжении договора, в удовлетворении которого было отказано.

В ходе банкротства конкурсный управляющий Должника обратился в суд с заявлением об утверждении положения о продаже заложенного Банку имущества. Такое положение, среди прочего, определяет состав и начальную цену заложенного имущества на торгах для его реализации в рамках конкурсного производства. Суд первой инстанции утвердил положение и начальную продажную цену заложенного

имущества. Стоит отметить, что Покупатель в деле о банкротстве Должника не участвовал, свои требования к Должнику не заявлял.

В суде апелляционной инстанции была назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости предмета залога. В рамках судебной экспертизы рыночная стоимость одного из корпусов была определена в двух вариантах: стоимость корпуса целиком, и стоимость корпуса за вычетом стоимости спорных помещений. Суд апелляционной инстанции для определения начальной продажной цены здания использовал рыночную стоимость здания без стоимости спорных помещений. Исключение цены спорных помещений из стоимости заложенного здания апелляционный суд мотивировал тем, что в отношении них есть притязания со стороны Покупателя из договора купли-продажи. Арбитражный суд кассационной инстанции оставил акт апелляционного суда без изменения.

ВС РФ удовлетворил кассационную жалобу Банка и отменил постановления кассационного и апелляционного судов. В определении № [308-ЭС15-12123](#) от 26 декабря 2016 г. ("**Определение**") ВС РФ указал, что действия нижестоящих судов фактически привели к исключению спорных помещений, находящихся в собственности Должника, из его конкурсной массы. При этом нижестоящие суды не установили, возможно ли вообще приобретение Покупателем права собственности на спорные помещения после введения в отношении Должника процедуры конкурсного производства.

До вынесения Определения, а также определения ВС РФ № [308-ЭС16-12236](#) от 28 декабря 2016 г. по делу со сходными правовыми вопросами, в судебной практике арбитражных судов существовала неопределенность в отношении того, может ли иск о регистрации перехода права собственности быть предъявлен к банкроту вне рамок дела о его банкротстве.

Часть судов полагали, что иск о регистрации права собственности не является имущественным, поэтому может без ограничения быть заявлен к должнику вне рамок процедуры банкротства.¹ Такая позиция приводила к тому, что третьи лица могли истребовать имущество из конкурсной массы должников, что ущемляло права конкурсных кредиторов.

Другая позиция состояла в том, что иск о регистрации права является имущественным иском и может быть предъявлен к должнику только в специальном порядке в рамках процедуры банкротства.² При таком подходе требование о регистрации права собственности на имущество должника подлежит денежной оценке и включению в реестр требований кредиторов должника на общих основаниях. Лицо, обращающееся к должнику с таким иском, не приобретает преимуществ перед конкурсными кредиторами должника.

В связи с этой неопределенностью существовали случаи, когда имущество должника исключалось из его конкурсной массы в результате удовлетворения иска о регистрации права собственности, что приводило к уменьшению стоимости конкурсной массы.

Выводы

Правовая позиция ВС РФ, выраженная в Определении, имеет существенное значение для эффективной защиты интересов залоговых кредиторов в делах о банкротстве на стадии реализации заложенного имущества и последовательно развивает прокредиторскую позицию ВС РФ в делах о банкротстве.

Обозначенная правовая позиция ВС РФ позволит кредиторам в делах о банкротстве эффективно защищаться от попыток исключения из конкурсной массы ценных активов должника.

¹ См. постановление ФАС Центрального округа от 28 февраля 2014 г. по делу № А68-2837/2013, (определением ВАС РФ от 29 мая 2014 г. № ВАС-6194/14 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора); определение ВС РФ от 26 декабря 2014 г. № 309-ЭС14-6932 по делу № А50-17142/2013; постановление АС Уральского округа от 26 ноября 2014 г. № Ф09-8048/14 по делу № А60-36891/2013.

² См. постановление ФАС Московского округа № Ф05-590/2014 от 28 февраля 2014 г. по делу № А41-24324/13; постановление АС Московского округа от 14 сентября 2016 г. № Ф05-13988/2011 по делу № А41-5150/11.

Уайт энд Кейс ЛЛК
Романов пер., д. 4
125009 Москва
Россия

T +7 495 787 3000

Настоящий обзор представляет собой краткое изложение последних изменений в российском законодательстве и не является юридической консультацией. За консультацией по конкретному вопросу следует обращаться непосредственно к юристу.

В настоящем обзоре Уайт энд Кейс означает международную юридическую фирму, состоящую из Уайт энд Кейс ЛЛП, товарищества с ограниченной ответственностью, зарегистрированного в штате Нью-Йорк, Уайт энд Кейс ЛЛП, товарищества с ограниченной ответственностью, учрежденного согласно праву Англии, и всех прочих аффилированных товариществ, компаний и структур.