

16 РАЗЪЯСНЕНИЙ О ЗАЛОГЕ, АКТУАЛЬНЫХ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА

<u>Об обязательных, желательных и факультативных условиях договора</u>	1
<u>О регистрации в ЕГРН, форме договора и осмотрительности</u>	3
<u>О других спорных ситуациях</u>	5

27 июня Пленум Верховного суда принял постановление о применении судами правил о залоге вещей. Оно заменяет прежнее постановление Пленума ВАС от 11 февраля 2011 года о залоге, которое больше не подлежит применению.

Новый документ, по словам докладчика Пленума доцента кафедры гражданского права юридического факультета МГУ Андрея Громова:

- устанавливает более справедливый баланс прав и обязанностей для участников залоговых отношений, в первую очередь – залогодателя и залогодержателя;
- облегчает жизнь участникам оборота, упрощая одни требования и освобождая от других;
- сокращает число случаев, когда сделка будет признана недействительной.

В этом обзоре мы собрали некоторые позиции для тех, кто имеет дело с залогом недвижимого имущества.

ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ, ЖЕЛАТЕЛЬНЫХ И ФАКУЛЬТАТИВНЫХ УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА

1 Какие отменительные и отлагательные условия могут быть в договоре залога?



Согласно постановлению Пленума, договор залога может быть обусловлен наступлением отлагательного условия, в том числе такого, которое отчасти зависит от стороны обязательства, например:

- Заключение иного соглашения об обеспечении обязательства (поручительство, залог иного имущества);
- Выдача независимой гарантии.

Есть и примеры отменительных условий:

- Прекращение или признание судом недействительными или незаключенными других обеспечительных сделок.
- Прекращение правоотношений, связывающих должника и залогодателя-третье лицо.

Определенные обстоятельства могут обусловить не только действие договора в целом, но и право на предъявление требований к залогодателю-третьему лицу. Например, если должник не исполнит обязательство в течение срока для исполнения по исполлисту, или в случае окончания исполпроизводства в отношении должника в связи с невозможностью исполнения.

2 Можно ли не указывать в договоре залога размер, срок исполнения обеспеченного обязательства и размер процентов?



Можно. Главное — описать с достаточной степенью определенности, какое именно обязательство обеспечит залог, или сослаться в договоре залога на договор, из которого возникнет обеспечиваемое обязательство и который содержит соответствующие условия.

Суд не сможет признать подобный договор залога незаключенным.

3 Допустимо ли не определять стоимость предмета ипотеки?

Допустимо, если стороны утвердили порядок определения стоимости предмета ипотеки. В этом случае условие об оценке (стоимости) предмета ипотеки считается согласованным.

4 Можно ли не указывать максимальную твердую сумму требований к должнику в договоре залога с залогодателем, который занимается предпринимательской деятельностью?

Нельзя, если залог обеспечивает все существующие и (или) будущие обязательства должника перед кредитором (абз. первый п. 2 ст. 339 ГК). Если сумма не определена, то договор залога будет считаться незаключенным.

5 Как описать будущую недвижимую вещь в договоре об ипотеке?



Объект недвижимости в договоре ипотеки можно описать с помощью указания на наименование и точное местонахождение или кадастровый номер.

Но у будущей вещи пока нет многих таких отличительных черт. Поэтому ее можно определить с помощью иных сведений, например, строительного адреса и ориентировочной площади будущего здания или помещения, других характеристик, указанных, в частности, в проектной документации.

Данные, которые позволят идентифицировать объект, указываются в заявлении о госрегистрации ипотеки, которое подают залогодатель и залогодержатель совместно.

6 Нужно ли вносить изменения в описание предмета залога в случае его реконструкции или иного изменения?

Нет, не нужно. В случае реконструкции или другого изменения, в том числе если появилось новое имущество, принадлежащее залогодателю, залог сохраняется (если иное не установлено законом или договором).

О РЕГИСТРАЦИИ В ЕГРН, ФОРМЕ ДОГОВОРА И ОСМОТРИТЕЛЬНОСТИ

7 Если в договоре залога нет условий о размере и порядке уплаты процентов за пользование кредитом, значит ли это, что залог обеспечивает только сумму основного долга по кредиту?



Необязательно. Отсутствие в договоре залога условия о размере, порядке уплаты процентов за пользование кредитом не свидетельствует о том, что залог обеспечивает только сумму основного долга по кредиту.

Неустранимые сомнения, противоречия и неясности в том, что касается ограничения обеспеченных залогом требований, толкуются в пользу отсутствия ограничений.

8 Как сформулировать заранее данное согласие залогодателя-третьего лица отвечать перед кредитором на измененных условиях?



Заранее данное согласие должно быть явно выраженным и предусматривать пределы изменения основного обязательства, при которых залогодатель – третье лицо согласен отвечать по обязательствам должника. К примеру — на какую сумму или на какой процент может быть увеличена сумма долга или процентов, или порядок, в котором определяется такой размер. Надо указать, на какой срок может быть увеличен или сокращен срок исполнения залогового обязательства.

Если в заранее данной согласии нет таких пределов, то оно считается невыданным. После того, как заранее данное согласие подписано, оформлять допсоглашения на каждое последующее изменение обязательства не требуется.

Отдельные правила постановления Пленума предусматривает для заранее данного согласия залогодателя-третьего лица отвечать перед кредитором при привативном переводе долга по обеспеченному обязательству (то есть замене должника). Согласие должно быть явно выраженным и позволять с высокой степенью определенности установить лицо или круг лиц, при переводе долга на которых залог сохраняет силу.

О ДРУГИХ СПОРНЫХ СИТУАЦИЯХ

- 9 **Нужно ли нотариально удостоверить уступку права требования по основному обязательству, если залоговый договор удостоверялся нотариально?**

Нет, не нужно, если договор, из которого возникло основное обязательство, совершен в простой письменной форме.

- 10 **Может ли покупатель заложенного недвижимого объекта позже, в случае спора, ссылаться, что он не знал об условиях залога, потому что их не было в ЕГРН?**



Нет, не может. При покупке объекта с записью в ЕГРН об ипотеке следует узнать подробности у залогодателя, известного залогодержателя, действуя «с обычной степенью осмотрительности». В частности, стоит уточнить срок исполнения обеспеченного обязательства и действия ипотеки, есть ли запрет последующей ипотеки, что с обращением взыскания во внесудебном порядке, и так далее.



Главное — была ли непогашенная запись об ипотеке. Если была, то покупатель действует на свой риск. Если он не узнал важные условия сделок, то в дальнейшем он не вправе ссылаться на то, что не знал их или не мог знать, даже если отдельные сведения или изменения не вносились в ЕГРН.

Аналогичное правило Пленум ВС установил для последующего залогодержателя. При наличии в ЕГРН сведений об ипотеке он должен принять меры к получению информации об условиях предшествующего залога у залогодателя, известного ему залогодержателя. Иначе последующий залогодержатель не вправе ссылаться на то, что не знал или не должен был знать об условиях, на которых заключается последующий залог.

- 11 **Что делать, если залоговые отношения прекращены, но залогодержатель уклоняется от внесения изменений в ЕГРН?**



Должник или залогодатель-третье лицо вправе предъявить к уклоняющемуся залогодержателю иск о признании залога прекращенным (абз. второй п. 2 ст. 352 ГК). В том числе если поручительство прекратилось по истечении установленного срока (п. 6 ст. 367 ГК).

А залогодатель вправе потребовать возмещения причиненных этим убытков.

Другая похожая ситуация — истечение срока исковой давности по требованию об обращении взыскания на предмет залога. В этом случае залогодатель вправе потребовать от залогодержателя совершения действий, направленных на исключение сведений из ЕГРН, и возврата предмета залога. А если требование не удовлетворят добровольно, можно подать иск о погашении записи о залоге и возврате вещи.

Тот же алгоритм применяется, если залогодержатель пропустил срок для предъявления к исполнению исполлиста об обращении взыскания на заложенное имущество.

12 Что делать с залогодателем, который уклоняется от регистрации права собственности на правомерно возведенный объект недвижимости (в том числе объект незавершенного строительства)?

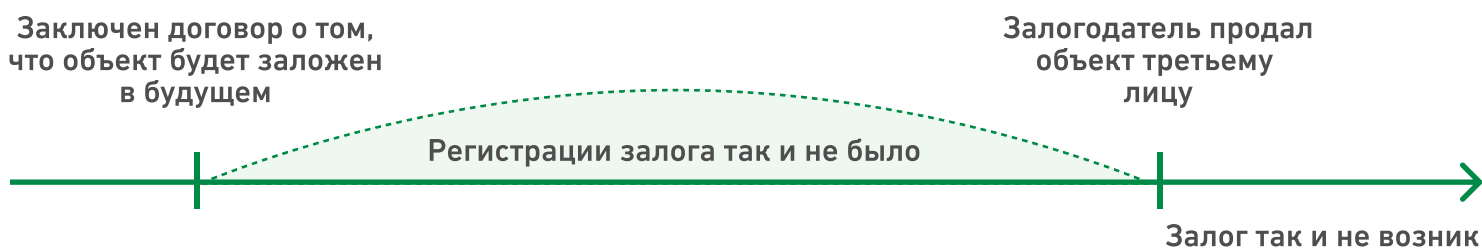


Можно подать в суд на залогодателя, если он уклоняется от регистрации права собственности на объект, в отношении которого должен быть установлен залог на основании закона и возникли основания для обращения взыскания.

Госрегистрация произойдет на основании решения суда по иску залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога.

13 Что будет с залогом недвижимости, который по договору должен возникнуть в будущем, если регистрации залога не было, а залогодатель продал объект третьему лицу?

Залог не считается возникшим — разумеется, если третье лицо купило или иначе приобрело недвижимость добросовестно.



14 Когда начнет действовать залог, если запись о залоге внесена в ЕГРН раньше, чем возникло основное обязательство, а объект перешел третьему лицу?

С момента возникновения этого самого обеспеченного обязательства. Тогда же третье лицо получает права и начинает нести обязанности залогодателя.



15

Когда последующую ипотеку не признают недействительной, даже если она запрещена в предшествующем договоре ипотеки?



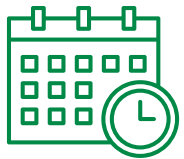
В предшествующем договоре об ипотеке может быть запрет последующей ипотеки. Если последующий залогодержатель знал или должен был знать об этом, то последующий договор под риском признания недействительным. Это может сделать суд по иску залогодержателя по предшествующему договору.

Но такой истец должен доказать, что оспариваемый договор нарушает его права и законные интересы. Не докажет — иск не удовлетворят.

При этом последующий залогодержатель не вправе ссылаться на то, что не знал или не должен был знать о запрете последующей ипотеки, если в ЕГРН есть запись об ипотеке. Видел запись? Должен был узнать подробности (об этом уже было выше).

16

Когда можно обратиться взыскание на предмет залога в случае просрочки периодических платежей?



Нарушение сроков внесения платежей по основному обязательству может быть основанием обратиться взыскание на предмет залога. По общему правилу это трехкратное нарушение в течение 12 месяцев (п. 3 ст. 348 ГК, п. 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке).

Должник и залогодатель могут «спасти» предмет залога в любое время до его реализации, если погасят просроченные долги (п. 4 ст. 348 ГК).

Но при правомерном предъявлении требования о досрочном исполнении обязательства само по себе погашение просроченной задолженности и продолжение уплаты еще не защищают от обращения взыскания на вещь, если к моменту вынесения судебного решения обеспеченное требование не удовлетворено в полном объеме.

Связаться с нами:

ask@zem-advokat.ru

Отраслевые новости,
аналитика, практика:

[Telegram-канал](#)

[Подписка на рассылку](#)

