

Государственная регистрация залога **ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ**



Диана Солопченко

юрист юридической компании
«Хренов и Партнеры»

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬ УДЕЛЯЕТ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ МОДЕРНИЗАЦИИ РОССИЙСКОГО ЗАЛОГОВОГО ПРАВА. ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, СОПРОВОЖДАЮТСЯ РАЗЪЯСНЕНИЯМИ ВЫСШЕЙ СУДЕБНОЙ ИНСТАНЦИИ, НАПРАВЛЕННЫМИ НА ПОВЫШЕНИЕ ГИБКОСТИ ИНСТИТУТА ЗАЛОГА. ПРЕДПРИНИМАЕМЫЕ СОВМЕСТНЫЕ УСИЛИЯ ДОЛЖНЫ СУЩЕСТВЕННО ПОВЫСИТЬ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ РОССИЙСКОГО ФИНАНСОВОГО РЫНКА И ЗАЩИЩЕННОСТЬ КРЕДИТОРОВ. ПОМИМО ПРОЧЕГО, СЕРЬЕЗНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРЕТЕРПЕЛО ПРАВИЛО О РЕГИСТРАЦИИ ЗАЛОГА, В СООТВЕТСТВИИ С КОТОРЫМ ЛЮБОЙ ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕЗАВИСИМО ОТ ОСНОВАНИЯ ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ПОДЛЕЖИТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ.

Изменения и дополнения

Залог

Существенные изменения в отношении движимого имущества были внесены и в Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» (далее – Закон № 2872-1). Теперь требования залогодержателя удовлетворяются по решению суда из стоимости заложенного движимого имущества, порядок реализации которого может быть предусмотрен в договоре о залоге в соответствии с пп. 1, 2 ст. 24.1 Закона № 2872-1.

Применительно к вопросу о государственной регистрации залога необходимо отметить, что значительную роль в трактовке соответствующего законодательства играют разъяснения высшей судебной инстанции.

Ключевым из них является Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 (далее –

Постановление № 10), принятое вслед за Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58. В соответствии с п. 10 последнего факт признания должника банкротом не может приводить к погашению записи об ипотеке в ЕГРП, а также записи о залоге бездокументарных ценных бумаг в системе ведения учета их владельцев, поскольку с открытием конкурсного производства залоговые правоотношения не прекращаются.

Как указала в одном из определений коллегия судей ВАС РФ, любой залог недвижимого имущества, независимо от основания его возникновения, подлежит государственной регистрации, в т. ч. обязательна государственная регистрация ипотеки при регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество в силу закона (Определение ВАС РФ от 18.04.2012 № ВАС-17737/11 по делу № А45-3358/2011).

Ипотека

В последние годы законодательство о залоге подвергается постоянной корректировке и доработке. Так, были внесены многочисленные изменения и дополнения в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ). В частности, было уточнено, что обязательным условием договора об ипотеке является его составление в виде одного документа, подписанного сторонами. При этом один договор об ипотеке может включать условие о залоге нескольких объектов (Постановление Президиума ВАС РФ от 01.06.2010 № 2620/10 по делу № А38-5402/2008). Кроме того, высшая судебная инстанция разъяснила, что при ипотеке в силу закона стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке:

- условия о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке;
- способы и порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Внесудебный порядок взыскания

В пункте 4 Постановления № 10 разъяснено, что соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, содержащееся в отдельном документе, совершается в той же форме, что и договор о залоге. Если последний подлежит государственной регистрации, то и указанное соглашение должно пройти ту же процедуру, поскольку является неотъемлемой частью договора о залоге и изменяет содержание и условия обременения имущества, возникающего на его основании согласно п. 2 ст. 23 Закона № 102-ФЗ.

Действительно, государственная регистрация призвана лишь удостоверить юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов со стороны государства. Она не затрагивает самого содержания гражданского права и не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность сторон (Постановление КС РФ от 26.05.2011 № 10-П, Определение КС РФ от 05.07.2001

№ 154-О, Решение Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 27.06.2011 по делу № 2-821/1121). Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как акт регистрирующего государственного органа, следующий за совершением тех или иных юридически значимых действий с объектами недвижимого имущества, не является фактором, изменяющим саму природу гражданско-правовых отношений по поводу такого имущества.

Несмотря на это, суды склоняются к тому, что право залога не возникло, если ипотека не зарегистрирована (Определение Нижегородского областного суда от 20.01.2009 № 33-350, решения Учалинского районного суда Республики Башкортостан по делу от 14.12.2010 № 2-1202-2010, Арбитражного суда г. Москвы от 25.10.2011 по делу № А40-60955/10-97-517).

Залогодатель и залогодержатель вправе подписать соглашение о внесудебном обращении взыскания на предмет залога, которое заключается в форме, установленной законом для договора о залоге соответствующего имущества. Применительно к ипотеке в силу закона такое соглашение подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 11 Закона № 102-ФЗ), о чем свидетельствует также и судебная практика последних лет. При ипотеке в силу закона ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не установлено договором.

Регистрация договора

Государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в ЕГРП записи о возникновении ипотеки в силу закона (пп. 1, 2 ст. 11 Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») (далее – Закон № 122-ФЗ).

В одном из определений ВАС РФ разъяснялось, что если договор залога недвижимого имущества не был зарегистрирован в установленном законом порядке, то на основании п. 2 ст. 10 Закона № 102-ФЗ он признается судом незаключенным (Определение ВАС РФ от 18.01.2008 № 17830/07 по делу № А35-7761/06-С23).

В настоящее время, скорее, принято признавать незарегистрированный договор залога недействительным, чем незаключенным.

Согласно п. 4 ст. 339 ГК РФ несоблюдение правила об обязательности регистрации договора о залоге влечет его недействительность.

Разница в квалификации договора залога как недействительного или незаключенного имеет особое значение при подаче иска. Так, при рассмотрении одного из дел суд отказал в удовлетворении требований на основании того, что изменения требования о признании сделки недействительной на требование о признании договора незаключенным и дополнение иска иными основаниями этого изменения были оценены им как одновременное изменение предмета и основания иска, что не допускается в соответствии со ст. 49 АПК РФ (Постановление ФАС Поволжского округа от 03.05.2007 по делу № А57-12081/06-20-19).

Подобного рода договор, как правило, квалифицируется судами как ничтожный, т. к. при его подписании не были соблюдены требования закона и договор залога недвижимого имущества в установленном законом порядке для регистрации сделок с соответствующим имуществом не был зарегистрирован. При отсутствии государственной регистрации договора залога и направленных на нее действий сторон у суда не имеется оснований полагать, что между ними возникли залоговые отношения (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.12.2007 по делу № А43-270/2007-41-25).

При этом практика государственной регистрации прав в соответствии с п. 1 ст. 20, п. 4 ст. 22.2 Закона № 122-ФЗ складывается таким образом, что непредставление заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона и иных документов, необходимых для ее проведения одновременно с заявлением и необходимыми документами о государственной регистрации права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, может стать основанием для отказа в государственной регистрации права собственности такого лица. Подобный риск появляется в условиях, когда из правоустанавливающего до-

кумента и иных представленных на государственную регистрацию права (перехода права) документов возможно установить, что объект недвижимого имущества является предметом ипотеки, возникающей на основании закона, и данный правоустанавливающий документ не содержит указания на то, что ипотека в силу закона не возникает. Так, непредставление заявлений (и иных необходимых документов) о государственной регистрации прав одновременно в отношении всех образованных земельных участков является основанием для отказа в государственной регистрации прав на тот земельный участок из числа вновь образованных, в отношении которого соответствующее заявление представлено (Письмо Росреестра от 28.03.2012 № 14-2192-ГЕ «О государственной регистрации ипотеки»).

В отношении ипотеки не в силу закона (ипотеки в силу договора) можно отметить аналогичные выводы судебных инстанций, в которых указывается на отсутствие возникновения права залога при отсутствии регистрации ипотеки в силу договора (Постановление ФАС Московского округа от 18.04.2011 № КГ-А40/3113-11 по делу № А40-60955/10-97-517).

Ранее суды занимали позицию, согласно которой ипотека как обременение имущества, заложенного по соответствующему договору, возникает с момента заключения договора ипотеки согласно п. 2 ст. 11 Закона № 102-ФЗ (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.04.2004 по делу № А42-1037/03-19).

Однако впоследствии суды стали склоняться к мнению о том, что поскольку договор ипотеки вступает в силу с момента государственной регистрации, то ее отсутствие означает его ничтожность и ипотека как обременение не возникает.

▶ Современная же точка зрения судов заключается в том, что ипотека как обременение недвижимого имущества, заложенного по договору, возникает с момента государственной регистрации последнего в соответствии со ст. 10, 11 Закона № 102-ФЗ (постановления Президиума ВАС РФ от 13.10.2011 № 9709/11 по делу № А40-12571/09-78-33-Б», ФАС Северо-Кавказского округа от 21.06.2006 № Ф08-2755/2006 по делу № А53-21667/2005-С3-45). В частности, в п. 14 Постановления № 10 разъяснено, что до государственной регистрации перехода к новому креди-

При обращении с заявлением о госрегистрации права собственности на предмет ипотеки необходимо предоставить

- 1. Документы**, подтверждающие факт правомерного обращения взыскания на заложенное имущество (например, договор залога с совершенной на нем исполнительной надписью нотариуса).
- 2. Уведомление** правообладателя об обращении взыскания на заложенное имущество согласно п. 3 ст. 59 Закона № 102-ФЗ.
- 3. Заявление** залогодержателя о приобретении заложенного недвижимого имущества для себя или третьих лиц.
- 4. Доказательства**, подтверждающие получение данных документов залогодателем (Письмо Росреестра от 28.03.2012 № 14-2192-ГЕ «О государственной регистрации ипотеки»).
- 5. Обоснование цены**, по которой залогодержатель приобретает заложенное имущества для себя или третьих лиц, определяемую в порядке, предусмотренном в п. 3 ст. 59 Закона № 102-ФЗ.

Закон № 122-ФЗ, абз. 3 п. 1 ст. 17

тору прав по ипотеке предъявленные им требования, основанные на договоре об ипотеке (например, иск об обращении взыскания на предмет залога), удовлетворению не подлежат.

Переход права

В соответствии с п. 34 Постановления № 10, залогодержатель приобретает право собственности на предмет залога, на который было обращено взыскание и который был приобретен им для себя, в момент внесения в ЕГРП записи о переходе права собственности. При этом отказ регистратора в государственной регистрации, основанный на том, что заявление о государственной регистрации права было подано залогодержателем, а заявление правообладателя о регистрации перехода права собственности отсутствует, не соответствует закону.

В случае если залогодержатель реализует предмет ипотеки путем его приобретения для третьего лица, заявление о государственной регистрации права подается залогодержателем как лицом, обратившим взыскание на заложенное недвижимое имущество согласно абз. 7 п. 1 ст. 16

Закона № 122-ФЗ, и лицом, в собственность которого оно переходит.

Правомочия третейского суда

На практике часто возникает вопрос о правомочии третейских судов рассматривать гражданско-правовые споры, касающиеся обращения взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке, а также о возможности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решений, принятых ими по этим спорам. Как указано в Постановлении КС РФ от 26.05.2011 № 10-П, положения п. 1 ст. 11 ГК РФ, п. 2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», ст. 28 Закона № 122-ФЗ, п. 1 ст. 33, ст. 51 Закона № 102-ФЗ:

- наделяют третейские суды правомочиями рассматривать гражданско-правовые споры, касающиеся обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке;
- допускают государственную регистрацию соответствующих прав на основании решений третейских судов;
- не противоречат Конституции РФ.