

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЗАЛОГЕ

1. С момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, на основании которого сам залогодатель владеет земельным участком, право аренды считается также находящимся в залоге по ранее заключенному договору ипотеки, предусматривающему передачу в залог объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений), находящихся на этом земельном участке.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) акционерного общества (далее – должник) в суд обратилось предприятие с заявлением об установлении начальной продажной цены залогового имущества должника – права аренды должника, возникшего по договору аренды земельного участка.

Определением суда установлена начальная цена реализации имущества должника – права аренды земельного участка.

Постановлением суда апелляционной инстанции определение отменено, в удовлетворении требования отказано.

Судебный акт мотивирован тем, что поскольку право аренды указанного земельного участка не находится в залоге, то следует применять общие правила о порядке продажи имущества должника.

Окружной суд отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе определение суда, указав следующее.

Банк и должник заключили договор об ипотеке (залоге недвижимости) (далее – договор). Как следует из договора, в залог переданы нежилые здания и сооружения (всего 84 объекта). В договоре указано, что предмет ипотеки расположен на земельном участке, принадлежащем залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Определением установлено, что требования банка подлежат учету в реестре как обеспеченные залогом имущества должника.

В порядке процессуального правопреемства в реестре кредиторов произведена замена банка на предприятие.

После заключения договора залога Управление имущественных отношений администрации муниципального образования и должник заключили договор аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 334 ГК РФ залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к ипотеке в случаях, когда данным Кодексом или Законом об ипотеке не установлены иные правила (пункт 2 статьи 334 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 Закона об ипотеке. В соответствии со статьей 69 Закона об ипотеке ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

Таким образом, одновременно с ипотекой здания необходима ипотека земельного участка, на котором оно расположено, либо права аренды такого земельного участка.

Внесение изменений в статью 69 Закона об ипотеке в части дополнения третьим абзацем при наличии пункта 3 статьи 340 ГК РФ, сохранившего необходимость включения в договор ипотеки недвижимого имущества ипотеку права аренды земельного участка, означает, что в данном случае изменения в Закон об ипотеке внесены в связи с возможностью возникновения ситуации, когда право аренды земельного участка под заложенным имуществом возникло после заключения договора ипотеки.

Поскольку ипотека вторичного объекта прав при ипотеке (права аренды земельного участка) возникает в силу закона, отсутствие указаний на залог права аренды в договоре ипотеки имущества не свидетельствует об отсутствии такого залога.

Установлено, что договор аренды земельного участка зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по краю. В выписке из ЕГРН указано обременение земельного участка (ипотека). Зарегистрированное право аренды спорного земельного участка с обременением не признано в судебном порядке недействительным.

Таким образом, с учетом законодательно установленного принципа единства судьбы земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости в силу закона с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка (с обременением), заключенного Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования и должником, предприятие является залогодержателем права аренды земельного участка, на котором расположены заложенные объекты недвижимости (здания и сооружения) *(постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.08.2018 по делу № А32-26716/2008)*.

2. Превышение срока действия кредитного договора над сроком действия договора аренды земельного участка не является

препятствием для государственной регистрации договора залога права аренды на этот земельный участок в обеспечение исполнения кредитного договора.

Банк обратился в арбитражный суд к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по краю (далее – управление) с требованием признать незаконным отказ в государственной регистрации права залога.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, требование удовлетворено.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

Как видно из материалов дела и установлено судами, банк и общество заключили договор ипотеки в обеспечение обязательств общества по кредитным договорам.

Срок исполнения обязательств по кредитным договорам превышает сроки договоров аренды земельных участков, переданных в залог банку.

Банк совместно с обществом обратились в управление с заявлением о регистрации права залога объектов недвижимости.

Управление приостановило регистрацию залога в связи с тем, что срок передаваемых в залог прав аренды менее срока обеспечиваемых обязательств. Для возобновления государственной регистрации банку предложено привести в соответствие срок исполнения обязательств по кредитным договорам сроку действия договоров аренды (уменьшить срок кредитования).

В последующем управление отказало обществу в государственной регистрации права залога в связи с тем, что не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав.

Из подпункта 3 пункта 1 статьи 352 ГК РФ следует, что в случае прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 ГК РФ, залог прекращается.

То обстоятельство, что срок исполнения основного обязательства по кредитным договорам превышает срок права аренды земельных участков,

которые передаются в залог банку по договору ипотеки, не противоречит существу ипотеки, все существенные условия договора ипотеки предусмотрены его сторонами. Принимая в залог права аренды земельных участков, банк по собственному волеизъявлению принимает на себя риски прекращения залога в связи с прекращением договора, что согласуется со статьей 421 ГК РФ (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.04.2018 по делу № А32-9115/2017*).

3. Положения абзаца 5 пункта 3 статьи 349 ГК РФ не применяются, если предшествующим и последующим залогодержателем в договорах залога определенного имущества является одно и то же лицо.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к банку о признании недействительным договора ипотеки в части, устанавливающей внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен. Суды исходили из следующего.

Согласно подпункту 3 пункта 5 статьи 55 Закона об ипотеке обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается, если заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяется разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества.

Установив, что в отношении имущества, переданного в залог по спорному договору ипотеки, в ЕГРП зарегистрированы также еще четыре обременения, предусматривающие только судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, суды сочли, что заключение договора ипотеки, в котором указан иной порядок обращения взыскания, отличный от того, что установлен ранее заключенными договорами, противоречит положениям подпункта 3 пункта 5 статьи 55 Закона об ипотеке, поэтому условия о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога, предусмотренные пунктами 2.3.3, 3.2 – 3.12 оспариваемого договора ипотеки,

противоречат требованиям подпункта 3 пункта 5 статьи 55 Закона об ипотеке и в силу этого недействительны.

Окружной суд отменил судебные акты и отказал в иске, указав следующее.

Абзац 5 пункта 3 статьи 349 ГК РФ и подпункты 3 и 4 пункта 5 статьи 55 Закона об ипотеке предусматривают возможность обращения взыскания на предмет залога только по решению суда в случае, если заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное; имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Суды не учли, что из содержания данных норм права следует, что обращение взыскания на предмет залога только в судебном порядке предусмотрено в целях защиты прав залогодержателей и для случаев, когда залогодержателями в договорах выступают разные лица.

Вместе с тем из материалов дела видно, что все предыдущие обременения, на которые сослались суды, возникли на основании договоров залога, в которых залогодержателем и залогодателем являлись банк и истец. Доказательства наличия иных договоров залога, заключенных с иными лицами в качестве залогодержателей, в деле отсутствуют, суды на такие договоры не ссылаются.

Таким образом, предыдущий и последующий залогодержатель в рассматриваемом деле совпадают в лице банка.

Поэтому включение условия о внесудебном порядке обращения взыскания (пункт 4 статьи 349 ГК РФ) в последующий (оспариваемый в деле)

договор залога не может нарушать права банка – залогодержателя и истца, подписавшего такой договор.

Реализация предоставленного законом права на обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке в отсутствие доказательств злоупотребления банком своим правом не может служить основанием для признания договора залога недействительным (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.03.2017 по делу № А32-44767/2015*).

4. Наличие на заложенном земельном участке объектов недвижимости, не поименованных в договорах об ипотеке, не является препятствием для обращения взыскания на указанный земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества, выступающие предметом ипотеки.

Гражданин М. обратился в арбитражный суд с иском к банку и обществу о признании недействительными договоров об ипотеке, а также об отмене залога и наложенных в связи с этим обременений на имущество общества, указанное в договорах ипотеки.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе гражданин М. указал, что в залог предоставлен земельный участок, занятый не только строениями, являющимися предметом залога, но и иными строениями. При этом участок, необходимый для эксплуатации строений, являющихся предметом залога, в натуре не выделялся.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

Из материалов дела видно и судами установлено, что предприятие и банк заключили ряд кредитных договоров.

В обеспечение кредитных договоров банк и общество заключили договоры ипотеки (залога) недвижимого имущества, принадлежащего обществу.

Предметом ипотеки (залога) являются гидротехнические сооружения, пруды и земельный участок, на котором расположены закладываемые объекты недвижимости.

В соответствии со статьей 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе земельные участки, здания, сооружения, иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности и иные объекты недвижимости. Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 Закона об ипотеке.

Согласно части 2 статьи 69 Закона об ипотеке ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Аналогичное правило закреплено в пункте 3 статьи 340 ГК РФ (в редакции, действовавшей на момент совершения оспариваемых сделок), в соответствии с которым ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Пункт 4 статьи 340 ГК РФ и пункт 1 статьи 64 Закона об ипотеке предусматривают, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. При наличии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его целевым назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора – судом.

Таким образом, законодательство, регулирующее залоговые отношения, позволяет хозяйствующим субъектам заключать договоры залога в отношении части зданий и всего земельного участка, на которых они расположены.

Суды установили, что при заключении оспариваемых договоров об ипотеке стороны не индивидуализировали части земельного участка, которые передавались в залог. Следовательно, указанный земельный участок в залог передан полностью.

В договорах об ипотеке стороны выделили отдельно залоговую стоимость переданного в залог недвижимого имущества – соответствующих обособленных водных объектов и гидротехнических сооружений, а также залоговую стоимость земельного участка.

При таких обстоятельствах суды обоснованно отклонили доводы истца о том, что в оспариваемых договорах не определены размеры и границы земельного участка, на котором расположено закладываемое имущество, и не определена стоимость данного участка.

Наличие на заложенном земельном участке объектов недвижимости, не поименованных в договорах об ипотеке, не может свидетельствовать о недействительности оспариваемых договоров об ипотеке (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.12.2016 по делу № А53-6085/2016*).

5. Необоснованное завышение залогодателем включенной в договор залога стоимости предмета залога по сравнению с его рыночной стоимостью не свидетельствует о злоупотреблении правом залогодержателя и не является основанием для признания сделки недействительной по смыслу статей 10 и 168 ГК РФ.

Банк обратился в арбитражный суд с иском к обществу об обращении взыскания на имущество по договорам об ипотеке.

Решением арбитражного суда обращено взыскание на заложенное

имущество по договорам и установлена начальная продажная цена имущества, определенная сторонами в названных договорах.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение отменено, на имущество по договорам обращено взыскание с установлением начальной продажной стоимости в соответствии с заключениями экспертов.

В кассационной жалобе общество сослалось на ничтожность спорных сделок, поскольку при их заключении допущено злоупотребление правом. По мнению заявителя, в результате злонамеренного сговора реальная стоимость недвижимого имущества была многократно завышена. Фактическим владельцем общества являлась компания, которая в ущерб интересам ответчика вынудила его подписать спорные договоры и дополнительные соглашения к ним. Банк при определении объема кредитования должен был проверить имущественное положение заемщика и залогодателя.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

Согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. В силу статьи 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. По смыслу изложенных норм для признания оспариваемых договоров ничтожными заявитель должен доказать наличие злоупотребления гражданскими правами со стороны участников этой сделки (банка или залогодателя).

Поскольку общество обладало правами собственника недвижимого имущества – предмета спорных сделок, то передача его в залог банку является правом собственника, установленным нормами статьи 209 ГК РФ.

В обоснование злоупотребления правом общество сослалось на необоснованное завышение стоимости заложенного имущества в спорных договорах и на то, что стоимость заложенного имущества не покрывает весь

объем долга. Вместе с тем заявитель не обосновал, каким образом завышение стоимости имущества в договоре залога может свидетельствовать о злоупотреблении со стороны банка, заинтересованного получить обеспечение исполнения обязательства по возврату кредита, реально выданного заемщику. Законодательство о залоге допускает применение мер обеспечения исполнения обязательства как в полном объеме, так и в части.

Доводы жалобы о том, что сделки залога не выгодны обществу, отклоняются, поскольку институт залога в обеспечение исполнения обязательств третьего лица не предусматривает в качестве обязательного условия прямую выгоду залогодателя. Напротив, возмездное предоставление такой залогодатель получает лишь впоследствии, после обращения взыскания на его имущество и перехода к нему прав кредитора на основании статьи 387 ГК РФ (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.12.2015 по делу № А63-2209/2014*).

6. Утрата взыскателем возможности получить исполнение за счет заложенного имущества ввиду не предъявления в течение установленного срока исполнительного листа об обращении взыскания на заложенное имущество к исполнению влечет прекращение права залога.

Хлебозавод (залогодатель) обратился в арбитражный суд с иском к обществу (взыскатель, залогодержатель) о признании прекращенным залога, возникшего на основании договоров залога, заключенных банком и хлебозаводом.

Исковые требования мотивированы тем, что на имущество, заложенное по иску залогодержателя, в судебном порядке было обращено взыскание.

Исполнительные листы на принудительное обращение взыскания на заложенное движимое и недвижимое имущество не предъявлены к исполнению до настоящего времени; трёхлетний срок для предъявления исполнительного листа к исполнению истек; за восстановлением пропущенного процессуального срока взыскатель не обращался,

возможность принудительного исполнения решения утрачена, что должно влечь и прекращение права залога, обратное нарушает права истца.

Решением суда в иске отказано, поскольку названное хлебозаводом обстоятельство в статье 352 ГК РФ не указано в числе оснований прекращения залога, не доказано ни наличие оснований к прекращению обязательства, ни исполнение обеспеченного залогом обязательства, ни утрата интереса залогодержателем.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено, иск удовлетворен.

Апелляционный суд пояснил, что прекращение права залога в рассматриваемой ситуации не противоречит правилам статьи 352 ГК РФ.

Окружной суд отклонил кассационную жалобу, указав следующее.

Как видно из материалов дела, банк (кредитор) и предприятие (заемщик) заключили договор об открытии кредитной линии.

В обеспечение исполнения договора банк и хлебозавод заключили договоры залога.

В связи с неисполнением обеспеченного залогами обязательства банк обратился в арбитражный суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество.

Определением суда была произведена процессуальная замена банка на общество в связи с уступкой последнему требований к хлебозаводу, вытекающих из договора залога.

Решением суда обращено взыскание на переданное в залог имущество. Взыскателю (обществу) выданы исполнительные листы на принудительное исполнение решения.

Заемщик (предприятие) был ликвидирован.

Суд апелляционной инстанции установил, что общество, являясь залогодержателем в отношении имущества, на которое обращено взыскание, в сроки, установленные в части 1 статьи 321 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), исполнительные листы на

принудительное исполнение решения не предъявило; на момент рассмотрения данного спора установленный в пункте 1 части 1 статьи 321 АПК РФ трёхлетний срок для предъявления обществом исполнительных листов к исполнению истек; какие-либо действия, направленные на восстановление пропущенного процессуального срока на предъявление исполнительных листов к взысканию, ответчик не предпринял.

В силу части 1 статьи 321 АПК РФ по общему правилу исполнительный лист может быть предъявлен к исполнению в течение трех лет со дня вступления судебного акта в законную силу, или со следующего дня после дня принятия судебного акта, подлежащего немедленному исполнению, или со дня окончания срока, установленного при отсрочке или рассрочке исполнения судебного акта.

Апелляционным судом установлено, что до истечения трехлетнего срока со дня вступления в законную силу решения суда исполнительные листы не были предъявлены взыскателем (обществом) к исполнению. Взыскатель не обращался в суд за восстановлением пропущенного срока, не заявлял об утрате исполнительных листов и не обращался за выдачей дубликатов.

Согласно статье 352 ГК РФ залог прекращается в случаях, предусмотренных законом.

Суд апелляционной инстанции согласился с доводами истца о том, что, несмотря на неисполнение истцом обеспеченного залогом обязательства и отсутствие специальных прямо установленных законом оснований для прекращения залога как акцессорного обязательства, утрата процессуальной возможности принудительного исполнения решения суда оставляет истца в перманентном состоянии неопределенности, поскольку залог является обременением, препятствующим свободному распоряжению имуществом, а именно – создающим у контрагентов сомнения в полноте приобретаемых прав, отсутствии рисков, соответственно, влияющим на формирование условий сделки, диктуемых рыночными ценами.

Между тем положения пункта 6 статьи 350.2 ГК РФ свидетельствуют о намерении законодателя исключить такое длительное состояние неопределенности для залогодателя (если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор залога прекращается).

В целях разрешения судом коллизий интересов взыскателей и должников это означает, в частности, что установленные федеральным законодателем сроки предъявления исполнительных документов к исполнению должны отвечать интересам защиты конституционных прав взыскателя, однако они не могут затрагивать основное содержание конституционных прав должника, существо которых ни при каких обстоятельствах не должно быть утрачено (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2012 № 11-П).

За пределами трехлетнего срока, предназначенного для конкретного процессуального действия – предъявления взыскателем выданного ему судом исполнительного листа к исполнению, исполнительное производство согласно пункту 3 части 1 статьи 31 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) не может быть возбуждено и взыскатель лишается возможности принудительно исполнить решение суда.

Принцип диспозитивности по общему правилу распространяется и на процессуальные отношения, связанные с принудительным исполнением судебных актов, принятых в рамках гражданского судопроизводства. Это означает, что стороны исполнительного производства – взыскатель и должник – самостоятельно определяют, воспользоваться или нет правами, предоставленными им статьей 50 Закона об исполнительном производстве.

Таким образом, установленный законом срок предъявления исполнительного листа к исполнению позволяет заинтересованным лицам – взыскателю и должнику – избежать неопределенности в вопросе о том, в течение какого времени заложенное имущество, на которое судебным актом

было обращено взыскание, будет находиться под угрозой совершения в отношении него мер принудительного исполнения, и, ориентируясь на этот срок, соответствующим образом планировать свое поведение в отношении этого имущества, руководствуясь принципом солидаризма, т. е. действуя добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (пункт 3 статьи 307 ГК РФ).

Конституционный Суд Российской Федерации признал недопустимым толкование законодательства, приводящее к неопределенному по длительности фактическому выведению имущества должника из сферы гражданского оборота и ограничению его права собственности на это имущество.

Апелляционный суд установил, что взыскатель не совершил предписанных процессуальным законом действий (предъявление исполнительного листа к исполнению, обращение с заявлением о восстановлении пропущенного процессуального срока на предъявление исполнительного листа к исполнению, обращение с заявлением о выдаче дубликата исполнительного листа) не только в течение 5 лет с момента выдачи исполнительного листа, но и в период рассмотрения спора в судах двух инстанций, будучи в полной мере информированным о намерениях истца.

Такое поведение ответчика создает для истца правовую неопределенность, нарушая законные права и интересы последнего.

С учетом изложенного добровольный отказ взыскателя от возможности получить исполнение за счет заложенного имущества, на которое в судебном порядке было обращено взыскание, ввиду нереализации в течение установленного срока права на предъявление исполнительного листа к взысканию, суд апелляционной инстанции, исходя из единства логики и целей правового регулирования указанных ситуаций, счел влекущим

прекращение права залога, поскольку возможность получения исполнения за счет такого имущества утрачена.

При этом специфика залоговых отношений не позволяет залогодержателю самостоятельно преодолеть последствия такого поведения взыскателя в силу присущего залогу права следования, а также требования о публичном отражении сведений о залоге недвижимого имущества в ЕГРН. Истцу требуется судебная констатация признания права залога отсутствующим как для корректировки реестровой записи, так и для достижения определенности в правоотношениях с залогодателем.

Возможность применения такого способа защиты, как признание права отсутствующим, разъяснена в пункте 52 постановления № 10/22, согласно которому в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

В данном случае у истца отсутствует возможность предъявления иного иска, нежели иска, нацеленного на судебную констатацию прекращения залога. Данный способ защиты суд счел применимым и по отношению к движимому имуществу, поскольку констатация наличия либо отсутствия права вносит определенность в спорные правоотношения сторон.

Установив значимые для дела обстоятельства, суд апелляционной инстанции учел приведенные нормы права, сделал обоснованный вывод о том, что прекращение права залога в рассматриваемой ситуации не противоречит правилам статьи 352ГК РФ (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.12.2018 по делу № А32-55143/2017*).

7. Отсутствие соглашения сторон о стоимости предмета залога не свидетельствует о незаключенности договора залога. Указанная стоимость может быть определена судом по результатам судебной экспертизы.

Компания обратилась в арбитражный суд с иском к обществу об обращении взыскания на заложенное по договору залога имущество.

Общество предъявило компании встречный иск о признании договора залога незаключенным.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, первоначальный иск компании к обществу удовлетворен; во встречном иске общества к компании отказано.

В кассационной жалобе общество указало, что в договоре не оговорена цена заложенного имущества, в связи с чем договор является незаключенным.

Отклоняя названный довод, окружной суд указал следующее.

В силу пункта 1 статьи 339 ГК РФ в договоре залога должны быть указаны предмет залога, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 340 ГК РФ стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом.

Стороны договора залога не согласовали в нем стоимость предмета залога. Вместе с тем суды исходили из того, что данное обстоятельство не свидетельствует о незаключенности договора, так как предмет залога в договоре определен, его рыночная стоимость установлена в результате судебной экспертизы. Общество при рассмотрении дела в суде первой инстанции не заявляло о невозможности определения цены заложенного имущества ввиду ее несогласования в договоре залога, а, напротив, считало возможным исходить из цены, согласованной в договоре залога того же имущества, заключенного обществом с банком, либо соглашалось с

определением рыночной стоимости предмета залога по результатам экспертизы. Общество выводы судебной экспертизы не оспорило, доказательства иной стоимости заложенных транспортных средств не представило.

При таких обстоятельствах доводы заявителя о неправомерном определении судом стоимости заложенного имущества по данным судебной экспертизы в отсутствие согласованной сторонами стоимости не обоснованы (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.10.2016 по делу № А63-3569/2015*).

8. По иску залогодержателя не подлежит освобождению от ареста заложенное имущество, если арест наложен в качестве обеспечительной меры в деле о банкротстве залогодателя в целях обеспечения требований кредиторов.

Банк обратился в арбитражный суд с иском к предприятию и обществу об освобождении имущества от ареста и исключении его из описи.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении требования отказано.

Окружной суд, отклоняя кассационную жалобу, указал следующее.

В силу пункта 1 статьи 46 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять меры по обеспечению заявленных требований кредиторов в соответствии с Арбитражным кодексом Российской Федерации.

С даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество, в том числе во внесудебном порядке, не допускается соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенное до указанной даты, после введения наблюдения исполнению не подлежит.

Следовательно, в случае если заложенное имущество находится в момент введения наблюдения у залогодержателя, он не вправе оставлять его за собой, отчуждать его каким-либо образом и обязан обеспечить его сохранность.

Принятие обеспечительных мер в рамках процедуры банкротства имело целью именно пресечение реализации имущества должника во избежание нарушения прав кредиторов.

Судебный пристав-исполнитель наложил арест в соответствии с вступившим в законную силу определением суда.

Закон о банкротстве предусматривает особый порядок удовлетворения требований кредиторов, обязательства должника перед которыми обеспечены залогом, но при этом не позволяет такому кредитору получить удовлетворение за счет заложенного имущества во внесудебном порядке.

При введении процедуры наблюдения в отношении залогодателя применительно к абзацу второму пункта 1 статьи 63 Закона о банкротстве требования об обращении взыскания на заложенное имущество могут быть предъявлены только в деле о банкротстве путем подачи заявления о включении их в реестр требований кредиторов в качестве требований залогового кредитора.

Закрепленное статьей 347 ГК РФ право залогодержателя требовать освобождения имущества от ареста может быть реализовано по смыслу приведенной нормы права лишь в том случае, когда такой арест влечет возможность нарушения прав залогодержателя и нацелен на реализацию имущества для погашения долга без учета прав залогового кредитора.

Принятые обеспечительные меры не влекут возможности реализации арестованного имущества в обход правил Закона о банкротстве, не нацелены на преимущественное перед банком удовлетворение требований предприятия, не изменяют противоправным образом возможности банка по получению удовлетворения за счет стоимости заложенного имущества, арест имущества направлен на обеспечение сохранности конкурсной массы, в том

числе и в интересах банка, права банка как залогодержателя и залогового кредитора не нарушены (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.10.2016 по делу № А32-4310/2016*).

9. Наложение ареста на денежные средства, находящиеся на расчетном счете ответчика, во исполнение определения суда о принятии обеспечительных мер и последующее удовлетворение иска не порождают у истца залоговое право.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к компании и налоговой инспекции (далее – инспекция) со следующими требованиями:

- в отношении инспекции признать преимущественное право на удовлетворение требований об уплате денежных средств, взысканных на основании решения арбитражного суда, посредством обращения взыскания на безналичные денежные средства, находящиеся на расчетном счете компании;

- обратить взыскание на безналичные денежные средства, находящиеся на расчетном счете компании, преимущественно перед требованиями инспекции и иных кредиторов.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

Определением арбитражного суда по другому делу приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста на денежные средства и иное имущество, принадлежащее компании. Судебным приставом-исполнителем на денежные средства, находящиеся на расчетном счете компании, наложен арест.

Решением арбитражного суда по этому делу, с компании в пользу общества взыскано неосновательное обогащение.

Общество, полагая, что со дня вступления в законную силу решения суда, которым удовлетворены его требования, оно в силу пункта 5

статьи 334 ГК РФ обладает правами и обязанностями залогодержателя в отношении находящихся на расчетном счете денежных средств и в этой связи имеет право преимущественного удовлетворения своих требований, обратилось с иском в суд.

Согласно пункту 5 статьи 334 ГК РФ, если иное не вытекает из существа отношений залога, кредитор или иное управомоченное лицо, в чьих интересах был наложен запрет на распоряжение имуществом (статья 174.1 ГК РФ), обладает правами и обязанностями залогодержателя в отношении этого имущества с момента вступления в силу решения суда, которым требования таких кредитора или иного управомоченного лица были удовлетворены. Очередность удовлетворения указанных требований определяется в соответствии с положениями статьи 342.1 ГК РФ по дате, на которую соответствующий запрет считается возникшим.

Неотъемлемой частью пункта 5 статьи 334 ГК РФ является отсылка при определении лиц, обладающих правами залогодержателя, к статье 174.1 ГК РФ, пункт 2 которой регулирует последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено в судебном или ином установленном законом порядке в интересах кредитора.

В соответствии с ранее действовавшим законодательством в ситуации, когда должник в нарушение ареста, наложенного на его имущество в пользу кредитора, отчуждал арестованное имущество третьему лицу, защита прав такого кредитора обеспечивалась посредством признания недействительной сделки по распоряжению имуществом и применения последствий ее недействительности.

Согласно же действующим положениям пункта 2 статьи 174.1 ГК РФ соответствующая сделка действительна, что позволяет арестованному имуществу находиться в обороте. Таким образом, наделение кредитора правами залогодержателя по правилам пункта 5 статьи 334 ГК РФ обусловлено необходимостью защиты его прав, прежде всего, путем предоставления кредитору возможности обратиться с иском на

арестованную вещь после того, как ее собственником стало другое лицо, которое знало или должно было знать о запрете (закрепление в отношении арестованного имущества принципа следования обременения за вещью).

При этом в пункте 5 статьи 334 ГК РФ законодатель лишь приравнял права взыскателя к правам залогодержателя, не указав, что в связи с введением запрета на распоряжение имуществом возникает полноценный залог. Из буквального смысла изложенной нормы следует, что права залогодержателя возникают в том случае, если иное не вытекает из существа отношений залога.

В силу пункта 5 статьи 334 ГК РФ не возникает полноценного залога, а имеется лишь особое субъективное право, направленное на возможность удовлетворения кредитора, в пользу которого установлен арест, на случай перехода права собственности на арестованное имущество к другому лицу (определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.02.2015 № 301-ЭС16-16279 по делу № А11-9381/2015).

С учетом правовой природы безналичных денежных средств, учитываемых на расчетном счете, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что реализация денежных средств посредством обычного установленного порядка обращения взыскания на заложенное имущество невозможна. Указанные денежные средства принадлежат на праве собственности банку, по отношению к которому клиент лишь имеет обязательственные права. Залог прав по банковскому счету регламентирован нормами статей 358.9 – 358.14 ГК РФ и основанием возникновения такого залогового права может быть соответствующий договор.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016, права по договору банковского счета могут быть предметом залога лишь при условии открытия залогового счета. При этом в соответствии с банковскими правилами, принятыми на основании пункта 2

статьи 846ГК РФ, залоговый счет является специальным банковским счетом, он открывается в самостоятельном порядке, а не образовывается путем изменения статуса расчетного счета.

Суд апелляционной инстанции пришел к верному выводу о том, что у истца не возникло залоговое право в силу закона и преимущественное право на получение удовлетворения.

В связи с отсутствием субъективного гражданского права, подлежащего защите заявленным истцом способом, суды правомерно отказали в удовлетворении иска (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.08.2017 по делу № А32-9393/2016*).

10. В случае признания недействительной сделки по погашению займа в рамках дела о банкротстве займодателя займодатель не может быть восстановлен в правах залогодержателя на объекты недвижимого имущества, отчужденные заемщиком после снятия обременения в виде ипотеки лицу, признанному добросовестным приобретателем.

В рамках дела о банкротстве банка конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании недействительными сделок по погашению заемщиком задолженности по кредитному договору, применении последствий их недействительности и восстановлении займодателя в правах залогодержателя на объекты недвижимости.

Заявление конкурсного управляющего удовлетворено, применены последствия недействительности сделок в виде восстановления задолженности заемщика перед банком по кредитному договору и восстановления задолженности банка перед заемщиком по расчетному счету; в восстановлении должника в правах залогодержателя отказано.

Суды установили, что на дату рассмотрения спора собственником объектов являлось общество, которое приобрело данные объекты у заемщика по договору купли-продажи после снятия обременения в виде ипотеки, уплатив заемщику рыночную стоимость имущества.

По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Покупатель недвижимого имущества, полагаясь на данные ЕГРН, считает, что получает достоверную и достаточную информацию об отсутствии правопритязаний, арестов, запретов, споров или иных ограничений (обременений) на приобретаемую им недвижимость и является добросовестным приобретателем применительно к имуществу, право на которое в установленном законом порядке зарегистрировано за отчуждателем, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что этот приобретатель знал об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом либо, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявил должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых мог узнать об отсутствии у последнего такого права (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22.06.2017 № 16-П).

Недобросовестность покупателя объектов судом не установлена; при заключении сделки покупатель проявил разумную осмотрительность и осторожность; аргументы о злоупотреблении правом со стороны покупателя конкурный управляющий не привел и доказательства, опровергающие доводы о его добросовестности, не представил.

Суды исходили из того, что покупатель является добросовестным приобретателем и применительно к подпункту 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ залог прекратился.

Кроме того, законодатель усилил защиту прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества, включив в статью 8.1 ГК РФ презумпцию о том, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого

имущества у лица, от которого ему перешли права на него (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.04.2018 № А61-4046/2013*).

11. До государственной регистрации перехода к новому кредитору прав по ипотеке, основания для установления требований такого кредитора в реестре требований кредиторов должника, как обеспеченных залогом, отсутствуют.

В рамках дела о банкротстве кредитор обратился с заявлением об установлении статуса залогового кредитора по требованиям, которые включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

В удовлетворении требований отказано в связи с отсутствием государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке.

В силу пункта 2 статьи 389 ГК РФ уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Пунктом 2 статьи 10 Закона об ипотеке предусмотрено, что договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Соглашение об уступке права по обеспеченному ипотекой основному обязательству должно быть совершено в той же форме, что и договор, из которого возникло обязательство, а переход прав по договору об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этого договора. С момента уступки прав требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, к новому кредитору переходят права залогодержателя по договору ипотеки (статья 384 ГК РФ). Однако до государственной регистрации перехода к новому кредитору прав по ипотеке предъявленные им требования, основанные на договоре об ипотеке, не подлежат удовлетворению.

Если государственная регистрация уступки требования по договору об ипотеке не произведена, основания для признания за цессионарием статуса

залогового кредитора отсутствуют (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.06.2019 № А63-6952/2018*).