

Комментарий

Судебная практика разрешения споров по договору ипотеки

Автор Комментария
Р.С. Бевзенко

2008


СТАТУТ

Комментарий

Судебная практика разрешения споров по договору ипотеки

Автор Комментария
Р.С. Бевзенко

УДК 347
ББК 67.99(2)3
Б 36

Бевзенко Р.С.

Б 36 Комментарий судебной практики разрешения споров по договору ипотеки. — М.: Статут, 2008. — 224 с.

ISBN 978-5-8354-0525-1 (в обл.)

Настоящая работа представляет собой комментарий применения Высшим Арбитражным Судом РФ и федеральными арбитражными окружными судами положений Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об ипотеке», а также ряда иных федеральных законов, регулирующих заключение договора ипотеки, обращение взыскания и реализацию заложенного недвижимого имущества.

Работа предназначена для практикующих юристов, сотрудников банков, ипотечных агентств, научных работников.

УДК 347
ББК 67.99(2)3

ISBN 978-5-8354-0525-1

© Р.С. Бевзенко, 2008
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2008

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

ВАС – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС – Верховный Суд Российской Федерации

ФАС ВВО – Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа

ФАС ВСО – Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

ФАС ДО – Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа

ФАС ЗСО – Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ФАС МО – Федеральный арбитражный суд Московского округа

ФАС ПО – Федеральный арбитражный суд Поволжского округа

ФАС СЗО – Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

ФАС СКО – Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ФАС УО – Федеральный арбитражный суд Уральского округа

ФАС ЦО – Федеральный арбитражный суд Центрального округа

9 ААС – Девятый арбитражный апелляционный суд

10 ААС – Десятый арбитражный апелляционный суд

13 ААС – Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

XV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

123. Как соотносятся между собой нормы Закона об ипотеке, касающиеся государственной регистрации ипотеки, и не отмененные до настоящего времени нормы Закона о залоге (ст. 43 Закона), предусматривающие регистрацию ипотеки в поземельной книге?

В соответствии с п. 2 ст. 3 ГК нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу. В соответствии со ст. 4 Вводного закона к части первой ГК законы, изданные до введения в действия первой части ГК, применяются в части, не противоречащей Кодексу. Статья 339 ГК не предусматривает регистрацию залога недвижимого имущества в поземельной книге. Следовательно, соответствующая норма Закона о залоге применению не подлежит (см. подробнее комментарий судебной практики в ответе на вопрос 26).

СОДЕРЖАНИЕ

Принятые сокращения	3
I. Вводные замечания (вместо предисловия)	4
II. Основные положения об ипотеке.....	11
1. Может ли быть обеспечено ипотекой обязательство по уплате вексельного долга?	11
2. Как связаны между собой действительность сделки, обязательства из которой обеспечены ипотекой, и действительность договора ипотеки?.....	14
3. Могут ли залогодатель и залогодержатель предусмотреть в договоре ипотеки, что залогом недвижимости обеспечивается не одно, а несколько обязательств, возникших из различных договоров (например, из нескольких кредитных договоров)?.....	16
4. Существуют ли какие-либо особенности признания договора ипотеки недействительным по основаниям, предусмотренным для оспаривания крупных сделок и сделок с заинтересованностью?	17
5. Вправе ли залогодатель — третье лицо требовать уплаты с должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, вознаграждение за предоставление своего имущества в залог? Может ли такое соглашение быть безвозмездным? Как скажется недействительность этого соглашения на договоре ипотеки?	22
6. Что такое и каковы случаи ипотеки в силу закона?	23
7. Обеспечиваются ли ипотекой повышенные проценты за пользование кредитными денежными средствами, подлежащие уплате заемщиком в случае просрочки возврата кредита?	28
8. Может ли договор ипотеки обеспечивать обязательства, в которых срок исполнения к моменту заключения договора ипотеки уже наступил?	29
9. Является ли возбуждение дела о несостоятельности против лица, являющегося должником по обеспечиваемому залогом обязательству и залогодателем по договору ипотеки, основанием для прекращения ипотеки?	30

10. Является ли возбуждение дела о несостоятельности в отношении залогодателя, предоставившего свое имущество в залог по обязательствам третьего лица, основанием для прекращения права кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, на преимущественное перед иными кредиторами удовлетворение из стоимости заложенного имущества?	33
11. Является ли в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» требование залогового (ипотечного) кредитора к залогодателю — третьему лицу денежным требованием?.....	35
12. Обладает ли кредитор по договору, обеспеченному залогом недвижимости, преимущественным правом удовлетворения своих требований из стоимости предмета залога перед кредиторами несостоятельного лица по текущим платежам?	39
13. Может ли договор ипотеки обеспечивать исполнение обязательств должника перед поручителем, которые могут возникнуть вследствие привлечения поручителя к ответственности перед кредитором должника?	40
14. Стороны заключили договор купли-продажи нежилого здания, однако переход права собственности на здание к покупателю зарегистрирован не был. Вправе ли покупатель оспаривать договор ипотеки, заключенный продавцом с третьим лицом после заключения договора купли-продажи?.....	41
15. Распространяется ли ипотека на принадлежности заложенной по договору ипотеки недвижимой вещи?.....	43
16. Подлежат ли применению положения Закона об ипотеке к любому залому права аренды недвижимого имущества (п. 5 ст. 5 Закона), или судебной практикой выработаны какие-то ограничения этого правила?	44
17. Влечет ли изменение обеспечиваемого обязательства прекращение ипотеки?	46
III. Заключение договора об ипотеке	49
18. Может ли быть заключен предварительный договор ипотеки?	49
19. В каком случае законодатель требует нотариального удостоверения договоров ипотеки? Как связаны между собой	

нотариальное удостоверение и государственная регистрация договора ипотеки?.....	50
20. Подлежит ли нотариальному удостоверению (государственной регистрации) внесение изменений и дополнений в договор, обеспеченный ипотекой?	53
21. Каковы последствия отсутствия государственной регистрации договора ипотеки?	54
22. Вправе ли стороны договора, обязательства из которого обеспечиваются залогом недвижимости, включить условие об ипотеке в указанный договор, а не заключать самостоятельный договор ипотеки? Каковы требования к форме и государственной регистрации такого договора?	56
23. Вправе ли стороны договора залога предусмотреть, что в случае, если предмет залога будет признан компетентным органом недвижимым имуществом, договор залога подлежит государственной регистрации?.....	57
24. Представитель юридического лица – залогодателя, подавший документы на государственную регистрацию договора ипотеки, не имел нотариальную доверенность на право совершения указанных действий. Тем не менее договор ипотеки был зарегистрирован. Вправе ли залогодатель оспаривать государственную регистрацию договора ипотеки по мотиву отсутствия полномочий представителя, подавшего документы на государственную регистрацию ипотеки?	58
25. Вправе ли стороны заключить договор ипотеки не в форме составления единого документа?	59
26. Требуется ли регистрация ипотеки в поземельной книге, как это требует не отмененная до настоящего времени ст. 43 Закона о залоге?	60
27. Могут ли стороны договора ипотеки предусмотреть возможность одностороннего изменения кредитором условий обеспечиваемого обязательства (изменение лимита кредитования, срока действия кредитного обязательства, процентной ставки и т.п.)?	62
28. Каковы существенные условия договора ипотеки?	63
29. Является ли обязательным указание в договоре, из которого возникли обеспеченные ипотекой обязательства, на факт заключения и условия договора ипотеки?.....	81

30. Каким — ничтожным или оспоримым — является договор ипотеки, залогодателем по которому является лицо, не обладающее правом собственности (правом хозяйственного ведения) на заложенное имущество?	82
31. Вправе ли субъект Российской Федерации своим нормативным актом утверждать примерные формы договора ипотеки, заключаемые фондами поддержки жилищных программ, учрежденными субъектом РФ, с гражданами — участниками соответствующих программ?	82
32. Какое лицо обладает правом выдвигать возражения о том, что договор ипотеки не является заключенным?	84
33. Могут ли споры, возникающие между сторонами договора ипотеки, рассматриваться третейским судом?	85
IV. Закладная	88
34. Должно ли содержаться в закладной указание на основание ее выдачи и какое правовое значение имеет это указание?	88
35. Необходимо ли в закладной указывать рыночную стоимость предмета залога?	91
36. Являются ли должник по обеспечиваемому закладной обязательству и залогодатель — третье лицо солидарными должниками по требованию владельца закладной об исполнении обязательства, обеспеченного залогом?	92
37. Каков порядок погашения записи об ипотеке в случае, если залогодатель выдал залогодержателю закладную?	95
V. Государственная регистрация ипотеки	97
38. Погашается ли запись об ипотеке в связи с ликвидацией юридического лица — залогодержателя?	97
39. Может ли заинтересованное лицо требовать вынесения решения арбитражным судом о прекращении ипотеки в порядке производства об установлении фактов, имеющих юридическое значение?	98
40. Какой иск следует предъявить заинтересованному лицу в случае уклонения залогодержателя от погашения записи об ипотеке?	99
41. Вправе ли третейский суд рассматривать иски о погашении записи об ипотеке?	101

42. Как должна быть сформулирована резолютивная часть решения суда о погашении ипотеки?	101
43. Закон об ипотеке предусматривает возможность органа по регистрации прав на недвижимое имущество <i>отложить</i> совершение регистрационных действий. Однако Закон о регистрации подобного процессуального действия регистрирующего органа не предусматривает и говорит о <i>приостановлении регистрации</i> . Как должна разрешаться эта коллизия?	102
44. Что означает принцип публичной достоверности записей ЕГРП применительно к записи об ипотеке?	102
45. Требуется ли государственная регистрация перехода права по обязательству, обеспеченному залогом недвижимого имущества?	104
46. Каков состав документов, подаваемых для регистрации ипотеки?	104
47. Каково правовое значение экспертизы, осуществляемой органом по регистрации прав при государственной регистрации ипотеки?	105
48. Действует ли в отношении ипотеки принцип признания права залога, возникшего до вступления в силу Закона о регистрации?	107
49. Следует ли вносить изменения в договор ипотеки в случае, если предмет обеспечиваемого обязательства изменялся, но в договоре ипотеки установлена твердая сумма ответственности залогодателя заложенным имуществом?	108
50. Подлежит ли государственной регистрации залог права аренды недвижимого имущества?	108
51. Допускается ли «включение» в договор ипотеки новых обеспечиваемых обязательств?	109
52. Может ли заявление о государственной регистрации ипотеки быть направлено залогодержателем в орган по регистрации прав посредством почтовой связи?	110
53. Вправе ли залогодержатель потребовать включения в договор ипотеки условия о том, что подача документов на регистрацию договоров купли-продажи и ипотеки может осуществляться от имени залогодателей только теми доверенными лицами, которые согласованы с ним?	111

54. Вправе ли орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним требовать уплаты государственной пошлины за погашение записи о залоге нежилого здания и — отдельно — уплаты пошлины за прекращение записи о залоге права аренды земельного участка под указанным зданием?.....	112
VI. Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору ипотеки	115
55. Каковы последствия неисполнения залогодателем обязанности по страхованию предмета ипотеки?	115
56. Что может предпринять залогодержатель, если залогодатель отказал ему в осмотре предмета залога?.....	117
VII. Переход прав на имущество, заложенное по договору ипотеки, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц.....	118
57. Какие права имеет залогодержатель в случае признания договора ипотеки недействительным в связи с отсутствием у залогодателя права собственности на предмет залога?.....	118
58. Какой сделкой — оспоримой или ничтожной — является сделка по отчуждению предмета ипотеки, совершенная без согласия залогодержателя?	121
59. Недвижимое имущество, принадлежащее обществу с ограниченной ответственностью, находится в залоге в обеспечение обязательств общества. Один из участников общества подал в общество заявление о выходе. Вправе ли общество предоставить такому участнику имущество, находящееся в залоге?.....	122
60. Вправе ли залогодержатель участвовать в качестве третьего лица в деле о признании недействительной сделки, на основании которой залогодатель приобрел имущество, являющееся предметом договора ипотеки?	123
61. Вправе ли залогодержатель разрешить отчуждение предмета залога третьему лицу в случае, если обязательство должника, обеспеченное залогом, последним не исполнено?	123
62. В какой форме может быть выражено согласие залогодержателя с отчуждением заложенного имущества?	124
63. Имеет ли значение незнание приобретателя заложенного имущества о том, что оно обременено залогом? Может ли	

возражение о добросовестности приобретателя предмета залога быть выдвинуто в качестве возражения против иска об обращении взыскания на заложенную вещь?	124
64. Возможна ли передача заложенного имущества в доверительное управление без согласия залогодержателя?	127
65. Является ли договор аренды заложенной вещи, заключенный между залогодателем и третьим лицом без согласия залогодержателя, ничтожной сделкой?	129
66. Применяются ли нормы ст. 42 Закона об ипотеке в случае, если третье лицо в судебном порядке признало свое право собственности на предмет залога?	129
VIII. Последующая ипотека	131
67. Обязательно ли облекать последующую ипотеку в форму отдельного договора залога?	131
68. Как следует поступить в случае, когда право на обращение взыскания на предмет ипотеки возникает у последующего залогодержателя, а предшествующая ипотека еще не прекратилась?	131
69. Должны ли кредиторы, чьи требования обеспечены последующей ипотекой, участвовать в деле об обращении взыскания на предмет ипотеки?	135
70. Нарушают ли общие положения ГК о свободе договора правила Закона об ипотеке, регулирующие последующую ипотеку?	135
IX. Уступка прав по договору ипотеки.	
Передача и залог закладной	137
71. Имеет ли право страховщик, к которому в порядке суброгации перешли права кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, требовать от предыдущего кредитора заключить с ним (страховщиком) договор уступки по правилам главы VIII Закона об ипотеке?	137
72. Подлежит ли уступка требований по договору ипотеки регистрации?	137
73. Переходят ли к поручителю, исполнившему обязательство, обеспеченное залогом недвижимости, права залогового кредитора?	138

74. Может ли поручитель, исполнивший обязательство (обеспеченное кроме поручительства также и залогом недвижимого имущества) за должника, требовать привлечения к участию в деле о признании договора ипотеки недействительным?	141
75. Возможна ли уступка прав по обеспечиваемому обязательству без уступки прав по договору ипотеки?	142
76. Как следует оценить уступку прав по договору ипотеки, который не был зарегистрирован в установленном порядке?	143
77. В какой форме должен быть заключен договор уступки прав по обязательству, обеспеченному ипотекой?	143
78. Применяются ли нормы Закона об ипотеке об уступке прав по договору ипотеки в случае процессуального правопреемства на стадии исполнительного производства, возбужденного по иску об обращении взыскания на заложенное имущество?	145
79. В каком порядке осуществляется государственная регистрация изменения залогодержателя в договоре ипотеки, произошедшая вследствие обращения взыскания на требование, обеспеченное ипотекой?	145
80. В каком порядке осуществляется уступка прав по ипотеке, возникшей в силу закона?	146

Х. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке..... 149

81. Какие обстоятельства могут быть признаны основанием для отказа в обращении взыскания на предмет залога?	149
82. Возможно ли предъявление требования об обращении взыскания на заложенное имущество отдельно от требования об исполнении обязательств по обеспеченному обязательству?	152
83. Ипотека установлена на недвижимое имущество, предоставленное третьим лицом. Обязан ли залогодержатель, желающий обратить взыскание на предмет залога, обратиться сначала к должнику по обязательству с иском об исполнении обязательства?	153
84. Каковы требования к судебному решению, которым обращается взыскание на имущество, являющееся предметом ипотеки?	154

85. Как суд, обращающий взыскание на заложенное имущество, должен определить начальную продажную цену заложенного имущества?	156
86. Вправе ли суд обратить взыскание только на один из нескольких заложенных по договору ипотеки предметов залога?.....	157
87. Должен ли суд, обращающий взыскание на здание, заложенное по договору ипотеки, обратить взыскание на право аренды земельного участка, на котором расположено здание?	158
88. Каков порядок оплаты государственной пошлиной требования об обращении взыскания на предмет ипотеки?.....	159
89. Вправе ли третейские суды рассматривать иски об обращении взыскания на заложенное имущество?	160
90. Должен ли арендатор имущества, находящегося в залоге по договору ипотеки, быть привлечен к участию в деле об обращении взыскания на заложенное имущество?	160
91. Вправе ли залогодатель и залогодержатель заключить соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество?.....	161
92. Составляет ли заключение залогодержателем — юридическим лицом, обладающим специальной правоспособностью, соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество, выход за пределы специальной правоспособности?	164
93. Вправе ли кредитор по обязательству, обеспеченному залогом, получить удовлетворение своих требований не в рамках процедуры обращения взыскания на предмет залога, а в ходе исполнительного производства по исполнительному листу об исполнении обязательства, обеспеченного залогом?	165
XI. Реализация имущества, на которое обращено взыскание	168
94. Вправе ли судебный пристав объединять в одно сводное исполнительное производство требования к должнику, обеспеченные ипотекой, с необеспеченными требованиями, принадлежащие различным кредиторам?.....	168
95. Вправе ли кредиторы, чьи требования обеспечены залогом имущества должника, заключить соглашение о реализации предметов залога единым комплексом?.....	170
96. Обязан ли ипотечный кредитор, оставивший себе в собственность предмет залога, нести бремя удовлетворения	

иных кредиторов и бремя возврата части суммы долга, превышающую залоговую стоимость приобретенного ипотечным кредитором имущества?	171
97. Распространяются ли на соглашение об оставлении имущества у залогодержателя нормы акционерного законодательства о порядке совершения сделок с имуществом акционерных обществ, в котором акционером является государство или муниципальное образование?	173
98. В какой момент у залогодержателя, заявившего об оставлении предмета ипотеки, возникает право собственности на него?	174
99. Вправе ли кредитор по обязательству, обеспеченному залогом имущества третьего лица, требовать выплаты денежных сумм, присужденных после обращения взыскания на предмет залога, из суммы, вырученной от продажи предмета залога?	175
100. В каких случаях торги по реализации заложенного имущества могут быть признаны недействительными?	176
101. Вправе ли залогодержатель оспаривать решение организатора торгов о признании торгов несостоявшимися?	178
102. Как соотносятся между собой положения Закона об ипотеке, регулирующие процедуру реализации заложенного имущества, и Закона об исполнительном производстве?	179
103. Процедура реализации предмета ипотеки завершена продажей недвижимого имущества с торгов. Кто имеет право на обращение в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о погашении записи об ипотеке?	180
104. Вправе ли должник прекратить процедуру обращения взыскания и реализации заложенного имущества, удовлетворив требования залогодержателя?	182
105. Может ли судебный пристав удержать сумму исполнительского сбора из денежных средств, вырученных от продажи предмета залога, в случае, если залогодателем является третье лицо, но не должник в обеспеченном обязательстве?	182
106. Действуют ли нормы ст. 61 Закона об ипотеке о распределении сумм, вырученных от продажи предмета залога между залогодержателем и иными кредиторами должника, в случае, если залогодателем является третье лицо, но не должник по обеспеченному обязательству?	183

107. Суд обратил взыскание на предмет залога, однако торги и повторные торги заложенным имуществом не состоялись. В отношении должника-залогодателя было возбуждено дело о несостоятельности. В какую очередь кредиторов арбитражный управляющий должен включить требование кредитора, которое было обеспечено ипотекой, но не исполнено в ходе процедуры реализации предмета залога? 184

XII. Особенности ипотеки земельных участков 185

108. Требуется ли согласие арендодателя на залог арендатором права аренды земельного участка? 185

109. Какие требования законодатель выдвигает в отношении залоговой цены права аренды земельного участка? 188

110. Означает ли запрет ипотеки земельных участков, принадлежащих государству и муниципальным образованияам, и запрет ипотеки права аренды таких земельных участков? 189

111. Следует ли залогодателю — собственнику доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположено заложенное по договору ипотеки здание, для целей залога доли выделять ее в натуре? 189

112. Как следует трактовать противоречие между названием и содержанием ст. 64.2 Закона об ипотеке? 191

113. Распространяется ли право залога на строящиеся здания, расположенные на заложенном по договору аренды земельном участке? 192

114. Какова особенность залоговой оценки земельного участка, являющегося предметом договора ипотеки? 194

XIII. Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений 195

115. В каком случае требуется одновременный залог здания и земельного участка, на котором оно расположено? 195

116. Требуется ли заключение договора залога права аренды земельного участка в случае, если предметом ипотеки является нежилое помещение? 201

117. Требуется ли одновременный залог земельного участка при залоге объекта незавершенного строительства? 203

118. На земельном участке расположено семь нежилых зданий. Вправе ли собственник зданий и земельного участка под ними заложить одно из зданий по договору ипотеки? 204

119. В момент заключения договора ипотеки здания его собственник пользовался земельным участком под зданием на праве постоянного пользования. Однако впоследствии он переоформил право постоянного пользования на право долгосрочной аренды земельного участка. Вправе ли залогодержатель требовать понуждения залогодателя к заключению договора залога права аренды земельного участка?	205
120. Прекращается ли залог права аренды земельного участка, на котором расположено заложенное здание, в случае прекращения договора аренды земельного участка?	206
121. Обязан ли арендодатель, желающий расторгнуть договор аренды земельного участка, право аренды по которому было заложено арендатором, получить согласие залогодержателя по договору залога права аренды земельного участка?	207
XIV. Особенности ипотеки жилых домов и квартир	209
122. Какие обстоятельства следует доказать заинтересованному лицу, ссылающемуся на возникновение ипотеки жилого помещения, приобретенного за счет средств банка, в силу закона?	209
XV. Заключительные положения	211
123. Как соотносятся между собой нормы Закона об ипотеке, касающиеся государственной регистрации ипотеки, и не отмененные до настоящего времени нормы Закона о залоге (ст. 43 Закона), предусматривающие регистрацию ипотеки в поземельной книге?	211

РОМАН СЕРГЕЕВИЧ БЕВЗЕНКО

**КОММЕНТАРИЙ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ
ПО ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ**

Редактор *А.Н. Стрелко*

Корректор *Г.Б. Абудеева*

Художественное оформление: *О.И. Майорова*

Компьютерная верстка: *Т.Л. Яковлева*

Подписано в печать 09.10.2008. Формат 60×84 $\frac{1}{16}$. Бумага газетная.
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Печ. л. 14. Усл. печ. л. 13,02. Тираж 1500 экз.
Заказ №

Издательство «Статут»:

119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 4, помещ. VI

тел./факс: +7(495) 649-18-06

Е-mail: book@estatut.ru

www.estatut.ru

ISBN 978-5-8354-0525-1



9 785835 405251

Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".