

## **Отдельные проблемы правоприменительной практики залога как способа обеспечения кредитных обязательств**

Основными источниками регулирования залоговых отношений являются Гражданский кодекс Российской Федерации (статьи 334-358), Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. от 30.12.2008) «О залоге»<sup>1</sup>. Залог недвижимого имущества (ипотека) регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup>. Нормы о залоге содержатся также в Земельном кодексе<sup>3</sup>, Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<sup>4</sup>.

В целях обеспечения единообразия судебной практики в сфере залога Пленумом ВАС РФ принято Постановление от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»<sup>5</sup>.

Толкование положений законодательства о залоге содержится также в Информационных письмах Президиума ВАС РФ от 15.01.1998 № 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге"<sup>6</sup>, от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»<sup>7</sup>.

Согласно ст.1 Закона «О залоге», залог – это способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за

---

<sup>1</sup> Российская газета, 1992, № 129, 06.06.1992.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ, 1998, № 29, ст.3400.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ, 2001, № 44, ст. 4147.

<sup>4</sup> Собрание законодательства РФ, 1997, № 30, ст.3594.

<sup>5</sup> Вестник ВАС РФ, 2011, № 4.

<sup>6</sup> Вестник ВАС РФ, 1998, № 3.

<sup>7</sup> Вестник ВАС РФ, 2005, № 4.

счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом.

Сущность ипотеки (залога недвижимости) также заключается в том, что залогодержатель как кредитор по кредитному договору или иному обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право на удовлетворение своего денежного требования к должнику по этому обязательству за счет заложенного недвижимого имущества залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом (ст.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ).

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом (ст.336 ГК РФ).

По договору об ипотеке может быть заложено любое недвижимое имущество, перечисленное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: земельные участки; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома и гаражи; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Одним из видов залога является залог на товары в обороте.

Согласно п.1 ст.335 ГК РФ залогодателем вещи может быть ее собственник или лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения. Недвижимое имущество передается в залог обладателем права хозяйственного ведения с согласия собственника имущества (п.2 ст.295 ГК).

Залог возникает в силу договора, а 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.

Все рассмотренные судом споры, вытекающие из залоговых отношений, можно разделить на две группы:

1. О признании недействительными и незаключенными договоров залога (ипотеки).
2. Об обращении взыскания на заложенное имущество.

#### **1. Споры о признании договоров залога (ипотеки) недействительными и незаключенными.**

В силу статьи 339 ГК РФ в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

Пунктом 1 статьи 10 Закона «О залоге» предусмотрено, что в договоре о залоге должны содержаться условия, предусматривающие вид залога, существо обеспеченного залогом требования, его размер, сроки исполнения обязательства, состав и стоимость заложенного имущества, а также любые иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто согласие. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.

Практически те же самые существенные условия договора о залоге указаны в пункте 43 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 1.07.1996.

Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор о залоге не может считаться заключенным.

**В соответствии с пунктом 4 статьи 339 ГК РФ, пунктом 1 статьи 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.**

**Дело № А14-2357/2010/51/32**

Общество с ограниченной ответственностью «ТехСтрой» обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском к открытому акционерному обществу «Промсвязьбанк» в лице Воронежского филиала о признании договора об ипотеке (залоге недвижимости) с дополнительным соглашением к нему недействительным (ничтожным).

Из материалов дела следует, что 9.07.2008 между открытым акционерным обществом «Промсвязьбанк» (банком, кредитором) и обществом с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (заемщиком) заключен договор об открытии кредитной линии.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанному кредитному договору между обществом с ограниченной ответственностью «ТехСтрой» (залогодателем) и ответчиком (залогодержателем) подписан договор об ипотеке (залоге недвижимости) №37/3 от 9.04.2008, в соответствии с которым в залог передано недвижимое имущество.

На основании соглашения об отступном от 16.12.2009 право собственности на указанные объекты недвижимого имущества, а также права и обязанности соарендатора земельного участка переданы обществом с ограниченной ответственностью «ТехСтрой» Коммерческому Банку «СДМ-

БАНК» (открытому акционерному обществу) с целью погашения задолженности по кредитному договору №ВР-08-03201 от 28.08.2008, заключенному между Коммерческим Банком «СДМ-БАНК» и обществом с ограниченной ответственностью «Стандарт» (должником).

В соответствии с пунктом 4 указанного соглашения об отступном на момент его заключения объекты недвижимости обременены ипотекой в пользу Коммерческого Банка «СДМ-БАНК» в соответствии с договорами ипотеки от 24.07.2007, от 29.08.2007, от 28.08.2008, заключенными с обществом с ограниченной ответственностью «ТехСтрой».

Пунктами 12 указанных договоров ипотеки предусмотрено, что залогодатель вправе передавать в последующий залог спорное имущество только с письменного разрешения залогодержателя.

Право собственности Коммерческого Банка «СДМ-БАНК» на вышеуказанные объекты недвижимости зарегистрировано 30.12.2009 без каких-либо обременений.

Ссылаясь на недействительность договора ипотеки №37/3 от 9.04.2008 ввиду отсутствия государственной регистрации, истец обратился в суд с заявленными требованиями.

Суд посчитал исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

По правовой природе договор №37/3 от 9.04.2008 является договором залога недвижимости (ипотеки).

Согласно пункту 1 статьи 165, пунктам 2, 2 статьи 339 ГК РФ, а также пункту 1 статьи 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» несоблюдение правил о форме договора и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 29 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество. К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами.

При обзоре судом в судебном заседании оригиналов дел правоустанавливающих документов на объекты недвижимости установлено, что в них отсутствуют заявление залогодателя и залогодержателя о государственной регистрации спорного договора об ипотеке (залоге недвижимости), а также иные документы, необходимость приложения которых к заявлению предусмотрена пунктом 1 статьи 20 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно выпискам из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним от 1.09.2008, 2.09.2008 и от 7.04.2010 спорные объекты недвижимости залогом в пользу открытого акционерного общества «Промсвязьбанк» не обременены.

Поскольку указанные объекты недвижимости принадлежат на праве собственности Коммерческому банку «СДМ-БАНК», который также является соарендатором спорного земельного участка, возможность государственной регистрации оспариваемого договора ипотеки исключена.

Принимая во внимание, что спорный договор об ипотеке (залоге недвижимости), подлежащий в силу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной регистрации, не зарегистрирован, суд пришел к выводу о недействительности (ничтожности) указанного договора и дополнительного соглашения к нему.

Решение суда от 18.06.2010 не обжаловалось, вступило в силу в установленном законом порядке.

Вывод суда подтверждается судебной практикой (определение ВАС РФ от 16.11.09г. №ВАС-14300/09, постановление ФАС Волго-Вятского округа от

6.12.07г. по делу №А4-270/2007-41-25, постановление ФАС Центрального округа от 22.02.08г. по делу №А08-1350/07-08, постановление ФАС Поволжского округа от 10.08.06г. по делу №А12-1158/06-С35).

**Неуказание в договоре залога условия о порядке начисления, порядке и сроках уплаты процентов не может быть расценено как отсутствие в договоре существенных условий и являться самостоятельным основанием для признания договора незаключенным в случае, если договор залога содержит отсылку в отношении срока и порядка уплаты процентов к кредитному договору.**

**Дело № А14-19024/2009/523/32**

Конкурсный управляющий индивидуального предпринимателя Сидельникова В.В. обратился в арбитражный суд с иском к Акционерному коммерческому банку ОАО «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» о признании договора залога незаключенным.

Из материалов дела следует, что между АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» и ООО «Реновацио» (заемщиком) заключены кредитные договоры.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанным кредитным договорам между Сидельниковым В.В. (залогодателем) и ответчиком (залогодержателем) подписан договор залога, в соответствии с которым в залог переданы нежилые помещения.

Решением Арбитражного суда Воронежской области ИП Сидельников В.В. признан несостоятельным (банкротом).

Ссылаясь на то обстоятельство, что стороны договора залога не согласовали существенное условие договора о сроке уплаты процентов за пользование кредитом, конкурсный управляющий индивидуального предпринимателя обратился в суд с заявленными требованиями.

Суд посчитал исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу статьи 339 ГК РФ в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

В соответствии с пунктом 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 1.07.1996 эти условия являются существенными условиями договора о залоге.

Как следует из договора залога, между Сидельниковым В.В. и ответчиком согласованы лимит задолженности кредитной линии по кредитным договорам, сроки возврата кредитов, процентная ставка за пользование кредитами, размер неустойки при нарушении сроков возврата кредитов и уплаты процентов.

Условия о порядке начисления и сроках уплаты процентов в оспариваемом договоре ипотеки отсутствуют, то есть, не согласовано условие о сроке исполнения основного обязательства.

Суд посчитал требования истца о признании договора залога незаключенным правомерными и подлежащими удовлетворению.

Решение суда от 27.02.2010 постановлением апелляционной инстанции от 31.05.2010 оставлено без изменения.

Постановлением кассационной инстанции от 01.10.2010 решение суда первой инстанции от 27.02.2010 и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции от 02.06.2010 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При этом кассационный суд указал, что судами не дано правовой оценки доводам банка о том, что залогодатель Сидельников В.В. одновременно выступал поручителем по договорам поручительства, заключенным с ответчиком в обеспечение тех же кредитных обязательств ООО «Реновацио». А поскольку в договорах поручительства имеется указание на ознакомление поручителя с условиями кредитных договоров, все существенные условия договоров о предоставлении кредита были известны залогодателю.

При новом рассмотрении дела судом первой инстанции на основании ст. 49 АПК РФ приняты уточнения основания иска, истец просил признать договор залога недвижимости (ипотеки) незаключенным ввиду несогласованности условия о размере и порядке уплаты процентов в связи с изменением процентных ставок по кредитным договорам и условия о сроке исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Суд не нашел оснований для удовлетворения исковых требований по следующим основаниям.

Оспариваемым договором ипотеки предусмотрено, что при нарушении срока уплаты процентов, указанных в кредитных договорах, заемщик уплачивает залогодержателю неустойку в размере 48% и 51% годовых соответственно от суммы неуплаченных в срок процентов за пользование кредитной линией за весь период просрочки с даты, следующей за датой, указанной в кредитных договорах, по дате зачисления суммы задолженности по процентам на соответствующий счет залогодержателя.

Договор ипотеки в указанной редакции, содержащий отсылку в отношении срока и порядка уплаты процентов к кредитным договорам, подписан залогодателем без протокола разногласий.

Кроме того, индивидуальный предприниматель Сидельников В.В. одновременно является поручителем по договорам поручительства, заключенным с ответчиком в обеспечение тех же кредитных обязательств

ООО «Реновацио», где указано, что поручитель с текстом кредитного договора ознакомлен и согласен.

По смыслу разъяснения, данного в постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 6/8 от 1.07.1996, залогодателю должен быть известен объем обеспечиваемого ипотекой обязательства - его существо, размер и срок исполнения.

Из совокупности изложенных обстоятельств суд посчитал, что неуказание в договоре залога условия о порядке начисления, порядке и сроках уплаты процентов не может быть расценено как отсутствие в договоре существенных условий и являться самостоятельным основанием для признания договора незаключенным в целом.

Изменение размера процентов за пользование кредитом на основании дополнительных соглашений к кредитным договорам без согласования с залогодателем свидетельствует об ответственности залогодателя в объеме согласованного размера процентов.

Довод истца о том, что в договоре ипотеки не согласован срок его исполнения, судом отклонен на том основании, что в договоре о залоге должен быть указан срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, а не срок исполнения договора ипотеки (ст. 339 ГК РФ). В договоре ипотеки указан срок возврата кредита по кредитным договорам.

При таких обстоятельствах в удовлетворении иска отказано.

Решение суда от 07.02.2011 постановлением апелляционного суда от 18.05.2011 оставлено без изменения.

Выводы суда подтверждаются судебной практикой (постановления ФАС Центрального округа от 7.10.10 по делу №А14-16031/2009/442/5, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.10г. по делу №А14-6655/2010/141/13).

Данная позиция поддержана и Пленумом ВАС РФ в Постановлении от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» (п.13).

**Несогласование с залогодателем права кредитора на изменение процентной ставки за пользование кредитом не создает правовых оснований для признания договора ипотеки незаключенным, а свидетельствует об отсутствии ответственности залогодателя за неисполнение кредитного договора заемщиком в размере измененной по этим основаниям ставки за пользование кредитом.**

**A14-4977/2010/124/32**

ООО «Производственная фирма «Алекс» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Мой Банк» о признании договора ипотеки незаключенным.

На основании кредитного договора ООО «Мой Банк» (кредитор) обязалось предоставить ООО «Амтел» (заемщику) кредит на пополнение оборотных средств для осуществления текущей деятельности.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по кредитному договору банком подписан договор залога недвижимости (ипотеки) с ООО «Производственная фирма «Алекс».

Ссылаясь на то, что договор залога недвижимости (ипотеки) не содержит существенных условий, позволяющих определить сумму (размер) обязательства, подлежащего определению в будущем, в частности, условия о праве банка изменять процентную ставку по кредиту в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 кредитного договора, истец обратился в суд с заявленными требованиями.

Суд посчитал исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Условие о порядке начисления и сроках уплаты процентов в оспариваемом договоре ипотеки, являющееся условием о сроке исполнения основного обязательства согласовано в пункте 3.2 договора ипотеки №73/08/И от 07.06.2008, согласно которому плата за пользование кредитом в размере 17% годовых, рассчитанная от фактической суммы задолженности, учитываемой на ссудном счете заемщика на начало операционного дня, за фактическое количество календарных дней пользования средствами кредита, которая вносится заемщиком ежемесячно, не позднее 25-го числа месяца, за который производится внесение платы, и в окончательный срок погашения задолженности по кредиту. Данное условие корреспондируется с пунктами 2.3, 2.4 кредитного договора 73/08К от 7.06.2008.

В соответствии с пунктами 4, 5 статьи 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Утверждение истца о том, что размер, условия и порядок определения суммы обеспечиваемого ипотекой обязательства в случае изменения банком процентной ставки по причине изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов или ставки рефинансирования Банка России в договоре ипотеки не определены, является правомерным.

Между тем, сумма основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой по договору ипотеки, определена в договоре ипотеки в размере основного долга 19 000 000 руб., процентов за пользование кредитом в размере 17% годовых с правом банка в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту в случае неисполнения заемщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.13 кредитного договора.

Поскольку с залогодателем не согласовано право банка изменить процентную ставку за пользование кредитом в связи с изменением конъюнктуры рынка кредитных ресурсов или ставки рефинансирования Банка России, залогодатель не несет ответственности за неисполнение кредитного договора заемщиком в размере измененной по этим основаниям ставки за пользование кредитом.

Однако указанное обстоятельство не является основанием для признания договора ипотеки незаключенным.

Решение суда от 14.07.2010 постановлением апелляционной инстанции от 01.10.2010 и кассационной инстанции от 24.01.2011 оставлено без изменения.

Аналогичная позиция изложена в постановлении ФАС Поволжского округа от 06.02.2008 по делу №А57-3866/07, определении ВАС РФ от 23.08.2008 №6155/08.

**Судом отказано в признании договора недействительным, поскольку подпунктом 1 пункта 2 статьи 351 ГК РФ предусмотрены специальные последствия нарушения требования закона при заключении договора последующего залога при наличии запрета в договоре предшествующего залога: залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если требование не будет удовлетворено - обратить взыскание на предмет залога.**

**Дело № А14-9032/2010/253/32**

ОАО «Сбербанк России» обратилось в арбитражный суд с иском к ЗАО «Столичный трестъ» (заемщику, залогодателю), ООО «Виноградов и Ко», ООО «Торговый Дом «Виноградов» (поручителям) о взыскании солидарно задолженности по кредитному договору №0109154 от 14.07.2009 и обращении взыскания на имущество ЗАО «Столичный трестъ», находящееся в залоге у истца по договору залога №0109154/31 от 14.07.2009 и по договору залога №0109154/32 от 30.07.2009.

Определением суда приняты к рассмотрению самостоятельные требования Акционерного банка «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (ЗАО) о признании недействительным в части залога пяти единиц оборудования договора залога №0109154/31 от 14.07.2009.

На основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №0109154 от 14.07.2009 истец обязался открыть ЗАО «Столичный трестъ» невозобновляемую кредитную линию для пополнения оборотных средств, а заемщик обязался возвратить кредитору полученный кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, сроки и на условиях договора.

В обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору банк заключил с ООО «Торговый Дом «Виноградов» договор поручительства №0109154/П1 от 21.07.2009, с ООО «Виноградов и Ко» договор поручительства №0109154/П4 от 19.08.2009, с ЗАО «Столичный трестъ» договор залога №0109154/31 от 14.07.2009 и договор залога №0109154/32 от 30.07.2009.

Ссылаясь на то обстоятельство, что ни заемщик, ни поручители свои обязательства по кредитному договору не исполнили, истец обратился в суд с настоящим иском.

На основании договора залога №5-з от 22.01.2009 Акционерному банку «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» ЗАО «Столичный трестъ» в обеспечение

исполнение последним своих обязательств по кредитному договору №5-к от 22.01.2009, а впоследствии на основании договора залога №5-з от 25.01.2010 в обеспечение ЗАО «Столичный трестъ» обязательств по кредитному договору №5-к от 25.01.2010, передано оборудование для производства ликероводочной продукции в количестве 201 единицы, включая автомат для упаковки бутылок в тару, автоматическую ротационную наливную машину, емкость с мешалкой шнековой, измерительную систему, моноблок для мойки и обсушивания бутылок.

Полагая, что вышеуказанные пять единиц оборудования переданы ЗАО «Столичный трестъ» в последующий залог ОАО «Сбербанк России» без согласия залогодержателя, Акционерный банк «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» обратился с самостоятельными требованиями о признании недействительным договора залога №0109154/31 от 14.07.2009 в указанной части.

Суд посчитал исковые требования ОАО «Сбербанк России» подлежащими частичному удовлетворению, самостоятельные требования Акционерного банка «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Оспариваемый договор залога не может быть признан недействительным, так как подпунктом 1 пункта 2 статьи 351 ГК РФ предусмотрены специальные последствия нарушения требования закона при заключении договора последующего залога при наличии запрета в договоре предшествующего залога: залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если требование не будет удовлетворено - обратиться взыскание на предмет залога.

Кроме того, из представленных в материалы дела платежных поручений, платежных требований, выписок по счету ЗАО «Столичный трестъ» усматривается исполнение заемщиком кредитных обязательств по кредитному договору №5-к от 22.01.2009, в связи с чем право залога

Акционерного банка «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (закрытого акционерного общества) по договору залога №5-з от 22.01.2009 прекратилось с прекращением обеспеченного залогом обязательства (пункт 1 части 1 статьи 352 ГК РФ, пункт 9.1.1 договора залога №5-з от 22.01.2009).

Залог по договору залога №5-з от 25.01.2010 является последующим по отношению к договору залога №0109154/31 от 14.07.2009 вопреки запрету, предусмотренному пунктом 2.9 договора залога, заключенного между истцом и закрытым акционерным обществом «Столичный трест».

Таким образом, Акционерным банком «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» не представлены доказательства нарушения его права оспариваемой сделкой и недействительности сделки, что является основанием для отказа в удовлетворении его требований.

Исковые требования открытого акционерного общества «Сбербанк России» о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на имущество частично удовлетворены.

Решение суда от 31.01.2011 не обжаловалось и вступило в силу в установленном законом порядке.

Вывод суда подтверждается судебной практикой (постановление Президиума ВАС РФ от 8.12.2009 № 10683/09).

**В соответствии с п. 3 ст. 340 ГК РФ, п. 2 ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.**

#### **Дело № А14-4007/2009/127/32**

Между Коммерческим банком «АКРОПОЛЬ» закрытым акционерным обществом (залогодержателем) и индивидуальным предпринимателем Лаптиевой Е.А. (залогодателем) 11.10.2007 заключен договор ипотеки №

2007-048/И в целях обеспечения исполнения обязательств ООО «ЛЕГАТ-АВТО» перед банком по договору кредитной линии № 2007/048 от 08.10.2007.

16.10.2007 между банком и ИП Лаптиева Е.А. заключен договор последующего залога недвижимости (ипотеки) №2007-049/И в целях обеспечения исполнения обязательств ИП Лаптиева Е.А. перед Коммерческим банком «АКРОПОЛЬ» по договору кредитной линии №2007-049 от 16.10.2007.

Залогодатель передал в залог земельный участок, предоставленный под нежилое здание, принадлежащий индивидуальному предпринимателю Лаптиева Е.А. на праве собственности.

В силу договоров залога недвижимости (ипотеки) в соответствии с пунктом 1 статьи 64 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право залога распространяется на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания и сооружения залогодателя, принадлежащие залогодателю на праве собственности; на любое здание или сооружение, которое возводится или будет возведено на земельном участке, а также на любой неоконченный строительством объект, расположенный на земельном участке.

На заложенном индивидуальным предпринимателем Лаптиева Е.А. земельном участке в 2006-2007 годах ею самовольно возведена пристройка к нежилому зданию лит. 1А, 1Б, 1В, 1а.

Право собственности ИП Лаптиева Е.А. на самовольно возведенную постройку признано решением суда от 21.07.2008 и зарегистрировано в ЕГРИП 19.08.2008.

19.08.2008 ИП Лаптиева Е.А. обратилась в Коммерческий банк «АКРОПОЛЬ» за получением согласия на последующий залог земельного участка.

Не получив ответа истца, ИП Лаптиева Е.А. (залогодатель) и ЗАО «Газэнергопромбанк» (залогодержатель) заключили договоры о залоге недвижимого имущества №ЗЛ 4 107/08 от 25.08.2008, №ЗЛ 4 025/08 от 27.08.2008, №ЗЛ 4 084/08 от 27.08.2008, №ЗЛ 4 045/08 от 27.08.2008 нежилого помещения IV в лит.1Ж, 1Д.

Полагая, что с момента государственной регистрации права собственности на спорное нежилое помещение за ИП Лаптиевой Е.А. оно находится в залоге у Коммерческого банка «АКРОПОЛЬ» в силу закона, а заключенные Лаптиевой Е.А. с ЗАО «Газэнергопромбанк» договоры залога недвижимого имущества не соответствуют закону, истец обратился с иском о признании недействительными договоров залога и обязанности УФРС по Воронежской области внести в ЕГРП запись о залоге Коммерческого банка.

Суд частично удовлетворил заявленные требования по следующим основаниям.

В соответствии с п. 4 ст. 340 ГК РФ, п. 1 ст. 64 Закона «Об ипотеке» в редакции, действовавшей на дату заключения договоров ипотеки земельного участка, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

На дату заключения договоров залога недвижимости (ипотеки) №2007-049/И от 16.10.2007 и №2007-048/И от 8.10.2007 спорное нежилое помещение уже существовало, но не могло быть предметом ипотеки, поскольку лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает право собственности на нее и не вправе распоряжаться постройкой.

На основании ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку признано за Лаптиевой Е.А. решением суда от 21.07.2008 и зарегистрировано в ЕГРИП 19.08.2008.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица,

чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом.

С учетом изложенного УФРС обязано было зарегистрировать ипотеку Коммерческого банка «АКРОПОЛЬ» при государственной регистрации права собственности ИП Лаптиева Е.А. на спорное нежилое помещение.

В этой части исковые требования удовлетворены судом.

В силу пунктов 4.2.3 договоров залога недвижимости (ипотеки) №2007-048/И от 11.10.2007 и №2007-049/И от 16.10.2007 залогодатель вправе передавать предмет залога в последующий залог только после получения предварительного письменного согласия залогодержателя.

Отсутствие согласия на передачу в последующий залог спорного нежилого помещения индивидуальным предпринимателем Лаптевой Еленой Александровной истец считает основанием для признания оспариваемых договоров залога недействительными.

Согласно пункту 3 статьи 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» последующий договор об ипотеке, заключенный, несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Между тем, запрещение на последующий залог не установлено договорами залога недвижимости (ипотеки) №2007-048/И от 11.10.2007 и №2007-049/И от 16.10.2007. Напротив, последующий залог разрешается при наличии согласия залогодержателя.

Правовые последствия заключения последующего договора об ипотеке с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, установлены п. 3 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в

той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

В обоснование недействительности оспариваемых договоров залога истец также ссылается на их противоречие п. 3 ст. 340 ГК РФ, п. 2 ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 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, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Между тем, из буквального толкования указанных норм спорное нежилое помещение как часть здания не относится к объектам, в отношении которых установлено такое правило.

При таких обстоятельствах в удовлетворении иска о признании недействительными договоров залога недвижимого имущества, заключенных между ИП Лаптиева Е.А. и ЗАО «Газэнергопромбанк», и прекращении записей в ЕГРП прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произведенных на основании указанных договоров, судом отказано.

Решение суда от 30.06.2009 постановлением апелляционной инстанции от 31.08.2009 оставлено без изменения.

Постановлением кассационной инстанции от 25.11.2009 решение и постановление судов в части отказа в удовлетворении исковых требований КБ «АКРОПОЛЬ» отменено, дело в данной части передано на новое рассмотрение.

Кассационный суд указал, что выводы судов о том, что договорами залога недвижимости (ипотеки) № 2007-048/И от 11.10.2007 и № 2007-049/И от 16.10.2007 запрещение на последующий залог не установлено, являются ошибочными.

Указанными договорами предусмотрено, что залогодатель не имеет права распоряжаться предметом залога без письменного согласия залогодержателя, что соответствует положениям п. 2 ст. 346 ГК РФ. Залогодатель вправе передавать предмет залога в последующий залог только после получения предварительного письменного согласия залогодержателя.

Таким образом, из смысла и содержания условий договоров залога недвижимости (ипотеки) следует, что для залогодателя установлен запрет на распоряжение предметом залога в случае отсутствия письменного согласия на это залогодержателя.

Кроме того, суд кассационной инстанции считает, что вывод судов о том, что нежилое помещение как часть здания не относится к объектам недвижимости, перечисленным в п.2 ст.69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а, следовательно, в отношении спорных сделок не подлежат применению нормы данного Закона, не соответствует действующему законодательству.

В соответствии с п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Данным признакам объекта недвижимости помещение отвечает в полной мере.

Кроме того, в ЕГРП внесена запись о регистрации права собственности Лаптиева Е.А. на спорное пристроенное нежилое помещение, как на объект недвижимости в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В этой связи кассация считает, что отдельное помещение, право на которое как на самостоятельный объект недвижимого имущества зарегистрировано в установленном порядке, может являться предметом ипотеки.

Данная позиция суда кассационной инстанции согласуется с позицией ВАС РФ, изложенной в п.2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 №90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке».

Кроме того, вывод о том, что нежилые помещения относятся к объектам недвижимости, содержится в п.2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 №53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

При новом рассмотрении принят к рассмотрению совместно с первоначальным иском встречный иск ЗАО «Газэнергопромбанк» о признании недействительными договоров залога недвижимости (ипотеки), заключенных между ИП Лаптиевой Е.А. и коммерческим банком «АКРОПОЛЬ».

Суд пришел к выводу, об обоснованности исковых требований по первоначальному иску, в удовлетворении встречного иска отказал по следующим основаниям.

В соответствии с п. 3 ст. 340 ГК РФ, п. 2 ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 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 Федерального закона об ипотеке.

Спорное нежилое является частью здания и самостоятельным объектом недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в установленном законом порядке.

Поскольку нежилое помещение и земельный участок, на котором оно находится, на момент заключения оспариваемых коммерческим банком «АКРОПОЛЬ» договоров залога находились в собственности ИП Лаптиевой Е.А., ипотека нежилого помещения допустима только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка.

В связи с тем, что указанные требования закона при заключении договоров залога недвижимого сторонами не соблюдены, договоры признаны судом недействительными.

Данная позиция подтверждается судебной практикой (постановление ФАС Уральского округа от 15.12.2005 по делу №Ф09-4103/05-С4, постановление ФАС Московского округа от 25.06.2009 №КГ-А41/5363-09).

В удовлетворении встречного иска отказано. Доводы ЗАО «Газэнергопромбанк» о нарушении его прав оспариваемыми договорами ипотеки земельного участка суд посчитал неправомерными. Кроме того, приведенные истцом по встречному иску основания недействительности договоров залога не являются таковыми.

Решение суда от 22.03.2010 постановлением кассационной инстанции от 28.10.2010 оставлено без изменения.

В п.11 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 выработана иная позиция. Применяя положения пункта 3 статьи 340 ГК РФ и статьи 69 Закона об ипотеке, Пленум рекомендует судам учитывать следующее. При залоге нежилого помещения не требуется передачи в залог земельного участка, на котором расположено нежилое здание (многоквартирный дом), в котором находится закладываемое помещение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка, так как к приобретателю такого

помещения переходит принадлежавшее залогодателю право на долю в общем имуществе здания.

**Судом отказано в удовлетворении иска о применении последствий недействительности ничтожного договора об ипотеке в виде прекращения залога права аренды земельного участка, поскольку ипотека права аренды земельного участка не возникла, следовательно, не может быть прекращена. Кроме того, поскольку истцу не принадлежит переданное в ипотеку нежилое помещение, он не вправе оспаривать договор ипотеки в части передачи нежилого помещения, принадлежащего другому юридическому лицу.**

**Дело № А14-5704/2010/142/32**

Между Банком ВТБ и ООО Компания «Главмонолит» заключены кредитные соглашения №КЛ-725/2009/00025 от 4.03.2009, №КЛ-725000/2008/00184 от 27.05.2008 и №КЛ-725000/2009/00025-4 от 4.03.2009.

В обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по указанным кредитным соглашениям банк заключил договоры поручительства с ООО Авиакомпанией «Волга-Авиаэкспресс», с ООО «Новые строительные технологии», с ООО «Квадрум», с ООО «Акцент», с ООО «Промжилстрой №1», с ООО «Альфа-Строй», ООО «Фокус».

В обеспечение исполнения обязательств ООО Компании «Главмонолит» по заключенным кредитным соглашениям с ООО «Альфа-Строй» и ООО «Акцент» Банком ВТБ заключен договор об ипотеке №ЗК-725000/2009/0025-1 от 16.03.2009г. нежилого помещения, принадлежащего ООО «Акцент», и права аренды земельного участка, фактически занимаемого объектом незавершенного строительства (многофункциональным комплексом), принадлежащего ООО «Альфа-Строй».

Ввиду неисполнения заемщиком и поручителями условий поименованных кредитных соглашений Банк ВТБ обратился в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество.

Ссылаясь на несоответствие заключенного договора об ипотеке статьям 8, 209, 408 ГК РФ, пункту 3 статьи 36 ЗК РФ, ООО «Альфа-Строй» предъявило иск о применении последствий недействительности договора об ипотеке- прекращении залога Банка ВТБ на имущество, являющееся предметом ипотеки.

Суд пришел к выводу, что исковые требования Банка ВТБ подлежат частичному удовлетворению, исковые требования ООО «Альфа-Строй» удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

ООО «Альфа-Строй» в обоснование иска о применении последствий недействительности договора об ипотеке ссылается на неправомерность передачи ООО «Акцент» в ипотеку нежилого помещения, право собственности на которое у него не возникло, поскольку договор долевого участия в строительстве признан незаключенным решением суда.

Между тем, изложенные основания иска не доказывают нарушения прав ООО «Альфа-Строй», которому не принадлежит переданное в ипотеку помещение. Таким образом, ООО «Альфа-Строй» не вправе оспаривать договор ипотеки в части передачи нежилого помещения, принадлежащего ООО «Акцент».

На дату заключения оспариваемого договора ипотеки ООО «Акцент» являлось собственником нежилого помещения. Эта запись актуальна, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 28.10.2010г.

Признание надлежащим образом исполненного договора участия в долевом строительстве от 1.02.2007г. незаключенным при наличии иных не оспоренных документов, на основании которых произведена государственная

регистрация права собственности, не свидетельствует об отсутствии права собственности ООО «Акцент» на спорное помещение.

Согласно договору аренды ООО «Альфа-Строй» предоставлен земельный участок, фактически занимаемый объектом незавершенного строительства.

В соответствии с выпиской из ЕГРП право собственности ООО «Альфа-Строй» на объект незавершенного строительства прекращено 22.12.2008г. в связи с прекращением (преобразованием объекта).

С учетом принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, платности использования земли, предусмотренных статьей 1 ЗК РФ, суд пришел к выводу о прекращении договора аренды земельного участка с даты прекращения права собственности на незавершенный строительством объект.

ООО «Альфа-Строй» вправе обратиться в суд с иском о признании обременения (ипотеки спорного земельного участка) отсутствующим.

Принимая во внимание, что обоснованность требования об обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке №ЗК-725000/2009/00025-1 от 16.03.2009г. нежилое помещение подтверждена материалами дела, требования Банка ВТБ об обращении взыскания подлежат удовлетворению.

Решение суда от 25.01.2011 постановлением апелляционной инстанции от 13.04.2011 и кассационной инстанции от 24.08.2011 оставлено без изменения.

## **2. Споры об обращении взыскания на заложенное имущество.**

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает, для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено взыскание на заложенное имущество.

**Обращение взыскания на заложенное имущество по требованию взыскателя, не являющегося залогодержателем и не относящегося к лицам, указанным в ч. 4 ст. 78 Закона об исполнительном производстве, противоречит требованиям закона и влечет нарушение прав и законных интересов залогодержателя в рамках исполнения обязательств по договору залога.**

**A14-19870/2009/551/13**

ООО «Стелс-Фронт» обратилось в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество – автомобиль «Опель Астра», принадлежащий на праве собственности Волынец И. А.

Из материалов дела следует, что 01.01.2008 между ООО «Стелс-Фронт» и ИП Волынец И.А. был заключен договор поставки.

В связи с неисполнением покупателем обязательств по данному договору ООО «Стелс-Фронт» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности.

Решением арбитражного суда от 20.05.2009 по делу № A14-2814/2009/93/29 исковые требования ООО «Стелс-Фронт» удовлетворены в полном объеме, выдан исполнительный лист.

В ходе исполнительного производства было установлено, что имущество, подлежащее взысканию, у должника отсутствует, однако имеется на праве собственности имущество, находящееся в залоге у кредитных организаций, в т.ч. автомобиль «Опель Астра».

Данный автомобиль был передан в залог ЗАО «ЮниКредитБанк» по договору залога № А-341/2008 от 15.02.2008 в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № А-341/2008 от 15.02.2008.

Ссылаясь на то, что решение суда не исполнено в рамках исполнительного производства, истец обратился в суд с настоящим иском.

Суд пришел к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 4 ст. 78 Закона «Об исполнительном производстве» при недостаточности у должника имущества для удовлетворения требований всех взыскателей взыскание на заложенное имущество может быть обращено на основании судебного акта об обращении взыскания на заложенное имущество в интересах не являющихся залогодержателями взыскателей, требования которых в соответствии с ч.1 ст. 111 Закона «Об исполнительном производстве» относятся к первой или второй очереди, имеют преимущество перед требованиями залогодержателя и возникли до заключения договора о залоге.

Требования истца не относятся ни к первой, ни ко второй очереди.

Кроме того, пунктом 1 ст. 334 ГК РФ предусмотрено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

Следовательно, предусмотренные законом правила, регулирующие процедуру реализации имущества, являющегося предметом залога (ст.ст. 349, 350 ГК РФ) направлены на защиту интересов залогодержателя в форме заявления об этом требований о первоочередном исполнении обязательства.

Оценив представленные сторонами доказательства с позиций ст. 71 АПК РФ, ст. 334 ГК РФ, суд пришел к выводу, что обращение взыскания на имущество, являющееся предметом залога по договору залога № А-341/2008 от 15.02.2008г. по требованию взыскателя, не являющегося залогодержателем и не относящегося к лицам, указанным в части 4 статьи 78

Закона об исполнительном производстве, противоречит требованиям закона и влечет нарушение прав и законных интересов залогодержателя в рамках исполнения обязательств по данному договору залога. В удовлетворении заявленных требований отказано.

Решение суда от 27.04.2010 не обжаловалось и вступило в законную силу в установленном порядке.

**Требования о передаче в залог земельного участка, на котором кроме переданных в залог истцу объектов находятся объекты недвижимости, переданные в залог другой кредитной организации, и объекты, не обремененные залогом, признаны судом не подлежащими удовлетворению.**

**Дело № А14-4656/2010/120/32**

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО) в лице Семилукского отделения №3825 Сбербанка России обратился в арбитражный суд с иском к ОАО «Заря» об обязанности заключить дополнительное соглашение к договору ипотеки №3108048/И-2 от 23.09.2009 о передаче в залог земельного участка площадью 25 622 кв.м.

Данное дело объединено в одно производство с делом №А14-6421/2010/183/32 по иску Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации (ОАО) в лице Семилукского отделения №3825 Сбербанка России к ОАО «Заря» об обращении взыскания на объекты недвижимости, являющиеся предметом залога по договору ипотеки №3108048/И-2 от 23.09.2009, и на принадлежащий открытому акционерному обществу «Заря» земельный участок площадью 25 622 кв.м.

Между сторонами заключен договор №3108048 от 24.09.2008 об открытии невозобновляемой кредитной линии.

В обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору банк заключил с заемщиком договор ипотеки

№3108048/И-2 от 23.09.2009, в соответствии с которым предметом договора являются административное здание и здание котельной.

На момент заключения договора ипотеки земельный участок, на котором расположены административное здание и здание котельной, принадлежал залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, в связи с чем предметом залога не являлся.

В соответствии с пунктом 4.1.14 договора ипотеки залогодатель обязан в установленные законом срок переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором находится предмет залога, на право аренды этого земельного участка или приобрести земельный участок в собственность., заключить дополнительное соглашение к договору, в соответствии с которым предоставить данный участок или право аренды данного участка в залог залогодержателю по залоговой стоимости, равной его нормативной стоимости.

10.11.2009 земельный участок предоставлен ОАО «Заря» в собственность для производственных целей, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права.

Истцом ответчику направлены уведомления с требованием предоставить в качестве дополнительного обеспечения земельный участок площадью не менее 19 200 кв.м., а также дополнительное соглашение к договору ипотеки, предусматривающее передачу в ипотеку земельного участка.

В 30-дневный срок дополнительное соглашение ответчиком не подписано.

Ссылаясь на уклонение ответчика от заключения дополнительного соглашения к договору ипотеки, наличие оснований для обращения взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество и земельный участок, на котором оно находится, истец обратился в суд.

Суд посчитал исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

На указанном земельном участке кроме переданных в залог истцу двух объектов, находятся также восемь объектов, переданных ответчиком в ипотеку открытому акционерному обществу «МДМ Банк» по договору ипотеки №17.Ф3219/07.160/1 от 23.10.2007 в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору №09.Ф3219/07.160 от 23.10.2007, а также объекты, не обремененные ипотекой.

Поскольку на дату заключения указанных договоров ипотеки земельный участок принадлежал ОАО «Заря» на праве постоянного (бессрочного) пользования, он правомерно не был предметом ипотеки.

Статьей 1, пунктом 4 статьи 35 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений, сооружений в случае их принадлежности одному лицу.

По смыслу указанных правовых норм при обращении взыскания на заложенный объект недвижимости его реализация возможна только одновременно с принадлежащим залогодателю на праве собственности земельным участком, на котором расположен указанный объект.

Таким образом, передача в залог истцу земельного участка, предоставленного ОАО «Заря» для эксплуатации всех объектов недвижимости, расположенных на нем, нарушит права ОАО «МДМ Банк» и ОАО «Заря».

Доказательства формирования земельного участка, необходимого для эксплуатации переданных истцу в залог объектов недвижимости, с указанием площади, места расположения и учетного кадастрового номера, соответствующих критерию индивидуально-определенной вещи, истцом не представлены.

При таких обстоятельствах исковые требования об обязанности заключить дополнительное соглашение к договору ипотеки о передаче в залог земельного участка, удовлетворению не подлежат.

Принимая во внимание, что обоснованность требования об обращении взыскания на заложенное по договору имущество подтверждена материалами дела, требования истца об обращении взыскания подлежат удовлетворению.

Требования истца об обращении взыскания на земельный участок не подлежат удовлетворению по вышеизложенным основаниям.

Решение суда от 27.08.2010 не обжаловалось, вступило в силу в установленном законом порядке.

**Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд исходил из того, что сумма неисполненного ответчиком обязательства по основному долгу составила более 5% от размера оценки предмета залога по договору залога и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, по погашению кредита на дату вынесения решения судом составил более 3 месяцев (п.2 ст. 348 ГК РФ).**

**Дело № А14-8385/2009/211/32**

ОАО «Россельхозбанк» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании солидарно с ООО «Компания Русский колос», ООО «Омега» основного долга, процентов, начисленных за пользование кредитом, пени (неустойки) за неисполнение денежных обязательств по возврату кредита на основании кредитного договора, договора поручительства и обращении взыскания на заложенное имущество по договору залога.

Из материалов дела следует, что между банком и ООО «Компания Русский колос» был заключен кредитный договор.

В обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору банк заключил договор поручительства с ООО «Омега», договор залога оборудования с ООО «Компания Русский колос».

Ссылаясь на то обстоятельство, что ни заемщик, ни поручители свои обязательства по кредитному договору не исполнили, истец обратился в суд с настоящим иском.

Суд посчитал исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Предоставление банком кредита подтверждено материалами дела, доказательств погашения кредита ответчиком не представлено.

Суд пришел к выводу о взыскании с ответчиков солидарно в пользу истца задолженности по кредитному договору, в том числе основного долга, процентов за пользование кредитом, пени за неисполнение денежных обязательств по возврату кредита.

Согласно п. 1 ст. 348 ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает, для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено взыскание на заложенное имущество.

В силу ст. 349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда.

Поскольку сумма неисполненного ответчиком обязательства по основному долгу составила более 5% от размера оценки предмета залога по договору залога и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, по погашению кредита на дату вынесения решения судом составил более 3 месяцев (п.2 ст. 348 ГК РФ), суд посчитал обоснованным обратиться взыскание на заложенное имущество.

Решение суда от 14.09.2009 не обжаловалось и вступило в законную силу в установленном порядке.

Аналогичные выводы сделаны и другими судами (постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2009 по делу № А14-16669-2008/4/5, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от

23.04.2010 по делу № А45-10928/2009, Постановление ФАС Московского округа от 24.01.2011 по делу № А40-116660/09-58-858, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 03.12.2010 по делу № А56-12298/2009).

**Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд определяет и указывает начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. При наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена устанавливается судом, исходя из рыночной цены этого имущества (пункты 5, 6 Обзора практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1998 N 26).**

**Дело № А14-9446/2010/261/13**

Между Сбербанком России ОАО и Обществом с ограниченной ответственностью «Воронеж-Дверь» был заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии для пополнения оборотных средств.

В обеспечении кредитных обязательств заемщика между банком и ООО «Воронеж-Строй-Инвест» был заключен договор залога, в соответствии с которым в залог банку было предоставлено оборудование – гидравлический пресс.

В связи с невыполнением заемщиком своих обязательств по кредитному договору банк направил ООО «Воронеж-Строй-Инвест» требование о досрочном погашении задолженности, которое было оставлено залогодателем без удовлетворения.

Ссылаясь на неисполнение обязательств по кредитному договору, истец обратился в арбитражный суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество.

Суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Банк свои обязательства по предоставлению кредита выполнил, что подтверждается имеющимися в материалах дела платёжными поручениями. Заемщик свои обязательства по погашению кредита и уплате процентов по кредиту не выполнил.

Задолженность по кредитному соглашению подтверждена материалами дела, ответчиками не оспаривается.

В соответствии с Законом РФ от 29.05.1992 № 2872-1 (в ред. от 30.12.2008) «О залоге» реализация (продажа) заложенного движимого имущества, на которое обращено взыскание на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов, проводимых в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору залога, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

В договоре залога залоговая стоимость по состоянию на 16.02.2008 установлена в размере 17 285 392 руб. 80 коп.

Однако банк с учетом уточнения искового заявления просит установить начальную продажную цену предмета залога с учетом НДС в размере 8 686 367 руб. на основании отчета № 22-07-10 от 30.07.2010 об оценке рыночной стоимости оборудования по состоянию на 16.07.2010.

В соответствии с отчетом № 814/10 об оценке рыночной стоимости промышленного оборудования Гидравлический пресс PSA 22/10 по состоянию на 22.10.2010 рыночная стоимость спорного оборудования составляет 11 655 000 руб.

По мнению суда начальная продажная цена оборудования, установленная в соответствии с отчетом № 22/10, представленным ответчиком, в большей степени соответствует его фактически рыночной

стоимости, так как незначительно отличается от рыночной стоимости объекта при определении его залоговой стоимости в договоре залога в соотношении 17 285 392 руб. 80 коп. и 11 655 000 руб.

Между тем оценка, представленная банком, свидетельствует о рыночной стоимости спорного оборудования в значительно меньшем размере по сравнению с двумя рыночными оценками.

Учитывая баланс интересов сторон, участвующих в деле, суд посчитал возможным установить начальную продажную цену оборудования в размере 11 655 000 руб.

Решение суда от 25.01.2011 постановлением апелляционной инстанции от 23.05.2011 оставлено без изменения.

**С учетом специфики товаров в обороте отсутствие на дату проверки у залогодателя части заложенного имущества не свидетельствует о невозможности обратиться на него взыскание, при том, что это имущество может поступить в собственность залогодателя в будущем.**

#### **Дело № А14-261/2011/3/32**

Между ОАО «Сбербанк России» в лице Центрально-Черноземного банка Сбербанка России и ООО «Нижекисляйский молочно-консервный комбинат» был заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии.

В обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору банк заключил с заемщиком два договора залога, предметом которых являются мясо-овощные консервы в ассортименте и иные товары в обороте.

Ссылаясь на неисполнение заемщиком своих обязательств по кредитному договору, истец обратился в суд с иском о взыскании просроченного основного долга по договору об открытии невозобновляемой

кредитной линии, обращении взыскания на имущество, заложенное по договорам залога.

Суд посчитал исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Факт наличия основного долга подтвержден материалами дела и ответчиком не оспорен, в связи с чем требования о взыскании основного долга подлежат удовлетворению.

Согласно п. 1 ст. 348 ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает, для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено взыскание на заложенное имущество.

В результате проверки наличия залогового обеспечения, проведенной сторонами, установлено отсутствие на дату проверки у залогодателя части заложенного имущества по одному из договоров залога.

В соответствии со статьей 357 ГК РФ, статьей 46 Закона РФ от 29.05.1992 №2872-1 «О залоге» залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге. Товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные залогодателем товары, указанные в договоре о залоге, становятся предметом залога с момента возникновения у залогодателя на них права собственности или хозяйственного ведения.

Положения названной нормы права позволяют сделать вывод о том, что поступающие в будущем в собственность залогодателя товары в обороте, родовые признаки которого указаны в договорах залога, в силу закона становятся предметом залога.

Согласно договорам залога, залогодатель вправе по своему усмотрению изменять состав предмета залога при условии, что измененный предмет залога будет относиться к товарным группам, указанным в приложениях к договорам, и будет находиться на складах, расположенных по адресам, указанным в договорах.

С учетом специфики товаров в обороте отсутствие на дату проверки у залогодателя части заложенного имущества – мясо-овощных консервов не свидетельствует о невозможности обратиться на него взыскание, при том, что это имущество может поступить в собственность залогодателя в будущем.

Кроме того, проверка наличия заложенного имущества проведена сторонами только в одном из мест его нахождения, указанных в договорах.

Ответчиком возражения в отношении обращения взыскания на товары в обороте в согласованном в договоре размере не заявлены.

Поскольку обязательство, обеспеченное залогом, по погашению кредита на дату вынесения решения не исполнено, суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению иски о взыскании на заложенные по договорам товары.

Решение от 14.04.2011 постановлением апелляционного суда от 24.06.2011 оставлено без изменения.

Вывод суда подтверждается судебной практикой (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2010 и постановление ФАС Уральского округа от 17.05.2010 по делу №А60-36683/2009-С11, определение ВАС РФ от 29.09.2010 №ВАС-12677/10).

**В соответствии с п.1 ч.6 ст.349 ГК РФ взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случае, если для заключения договора о залоге имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа.**

**Дело № А14-5223/2010/167/29**

Гражданин Пойманов С.П. обратился в арбитражный суд с иском к Акционерному коммерческому Сберегательному банку Российской Федерации (ОАО) в лице Центрально-Чернозёмного банка Сбербанка России о признании недействительным соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество, переданное в залог в соответствии с договором залога ценных бумаг.

В порядке статьи 48 АПК РФ произведена замена ответчика Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО) в лице Центрально-Чернозёмного банка Сбербанка России на его правопреемника – ООО «Сбербанк Капитал» в связи с заключением договора уступки прав (требований).

Из материалов дела следует, что истец (залогодатель) и ответчик (залогодержатель) заключили договор залога ценных бумаг, предметом которого является передача в залог залогодержателю залогодателем принадлежащих ему на праве собственности именных обыкновенных бездокументарных акций ОАО «Павловскгранит».

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО) и Пойманов С.П. заключили Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество, переданное в залог в соответствии с договором залога акций.

Полагая, что оспариваемая сделка не соответствует закону, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд пришёл к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

Учитывая, что стороной оспариваемого Соглашения о внесудебном порядке является физическое лицо, предусмотренный ст. 28.1 Закона РФ «О залоге» внесудебный порядок реализации предмета залога, в соответствии с которым предмет залога поступает в собственность залогодержателя или залогодержатель продает предмет залога третьему лицу без проведения торгов, применению не подлежит.

При таких обстоятельствах, соглашение о внесудебном порядке не соответствует положениям ст.28.1 Закона РФ «О залоге», предусматривая порядок реализации предмета залога, применяемый в отношениях юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, к отношениям с участием физического лица.

В соответствии с п.1 ч.6 ст.349 ГК РФ взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случае, если для заключения договора о залоге физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа.

Статьей 35 Семейного кодекса РФ установлено, что владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Согласно свидетельству о заключении брака, Пойманов С.П. и Подгорная И.Ю. 04.03.2005 заключили брак, из их заявления от 12.10.2010 следует, что брачный договор, а также иное соглашение о раздельном владении имуществом, супругами не заключались. Следовательно, договор залога акций №0208089/32 от 04.08.2008 признаётся заключённым Поймановым С.П. с согласия супруги, наличие которого предполагается. Таким образом, Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество, переданное в залог по договору, для заключения которого статьёй 35 Семейного кодекса Российской Федерации предусмотрено

согласие супруга, не соответствует положениям п.1 ч.6 ст.349 ГК РФ и признаётся недействительным (ничтожным) в силу ст.168 ГК РФ.

При таких обстоятельствах Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество, переданное в залог, признано судом недействительным (ничтожным).

Решение суда от 13.10.2010 оставлено без изменения постановлениями апелляционного суда от 01.03.11 и кассационного суда от 13.07.2011.

Таким образом, рассмотрев вопросы, связанные с применением законодательства о залоге, следует обратить внимание на следующие наиболее важные моменты:

1. Залог является наиболее эффективным способом обеспечения исполнения обязательств, обладает несомненными преимуществами перед другими способами обеспечения исполнения обязательств. Он позволяет реально выполнить обязательства должника перед кредитором за счет имущества, являющегося предметом залога. Удовлетворение требований кредитора за счет залога не зависит от финансового состояния ни должника, ни поручителя.

Кредитор имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество.

Договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества до того момента, пока должник не рассчитается с кредитором.

2. Залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, а залогодателем права - лицо, которому принадлежит закладываемое право.

3. Законом или договором может быть предусмотрено, что заложенное имущество остается у залогодателя либо передается во владение залогодержателю (заклад).

4. Предметом залога могут быть вещи, ценные бумаги, иное имущество либо право на него. Предметом залога не могут быть требования, носящие личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен законом.

5. Залог может устанавливаться и в отношении требований, которые возникнут в будущем, при условии, если стороны договорятся о размере обеспечения залогом таких требований.

6. Залог товаров в обороте как способ обеспечения исполнения кредитных обязательств также довольно часто используется. Указанный вид залога обладает определенной спецификой в силу особенностей самого предмета договора о залоге товаров в обороте - возможность заменить заложенное имущество другим, отличающимся по составу, натуральной форме, количеству, иным параметрам.

7. Законодательство о залоге недвижимого имущества устанавливает особенности для залога зданий и сооружений с учетом прав на земельные участки, на которых располагаются такие объекты. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

8. Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

9. Залог возникает в силу договора, а 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.

10. В случае обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке начальная продажная цена заложенного имущества определяется решением суда.

Принимая во внимание всю важность и актуальность института залога как обеспечительного инструмента в развитии кредита, следует отметить, что законодателем предпринимаются попытки актуализации правового регулирования института залога и совершенствования закона. В последние годы были внесены существенные изменения в нормативные акты, регулирующие залоговые отношения (Федеральный закон от 30.12.2008 № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество»).

За время, прошедшее с момента вступления в силу указанного закона, на практике возникло много вопросов и проблем. Возникшие проблемы были разрешены в постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге».

Пленум ВАС РФ разъяснил ряд важных вопросов, касающихся толкования и применения положений законодательства о залоге. ВАС РФ сформулировал правовые позиции по проблемам, возникающим в судебной практике, привел к единообразию достаточно обширную и иногда противоречивую практику по многим вопросам.

Были даны необходимые разъяснения об обращении взыскания на заложенное имущество, о заключении и исполнении сторонами соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания, о судьбе залога при изменении его предмета, о возможности залога нескольких объектов по одному договору с указанием только их общей стоимости, об ипотеке здания или сооружения с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Также Пленум закрепил сложившуюся практику по вопросу о последствиях изменения основного обязательства, обеспеченного залогом, и расторжения договора, обеспеченного залогом.

Изменение размера или срока исполнения обеспеченного залогом обязательства (например, вследствие изменения процентной ставки по кредиту либо изменения срока возврата кредита) по сравнению с тем, как такое условие определено в договоре о залоге, само по себе не является основанием для прекращения залога.

Например, при увеличении размера требований по основному обязательству залог продолжает обеспечивать обязательство должника в том размере, в каком оно существовало бы без такого изменения, если стороны договора о залоге не пришли к соглашению о том, что при увеличении размера требований по основному обязательству на согласованную залогодателем и залогодержателем сумму залог обеспечивает обязательство должника в увеличенном в согласованных пределах размере (п.13).

Также Пленум разъяснил, что отсутствие в договоре о залоге условий о размере и (или) порядке уплаты процентов за пользование кредитом означает ограничение обеспечиваемых залогом требований уплатой суммы основного долга по кредитному договору, но не влечет за собой незаключенности договора о залоге в целом.

Однако часть вопросов и проблем в сфере залогового законодательства осталась, в том числе в отношении залога имущественных прав; правомерности отзыва исполнительного листа взыскателем без исполнения в случае объявления публичных торгов несостоявшимися во избежание проведения повторных торгов со снижением цены и реализации права оставить предмет залога за собой; возможности обращения взыскания на здания, сооружения без обращения взыскания на земельный участок, на котором они находятся, в случае прекращения договора аренды в

установленном порядке; возможности обращения взыскания на часть объектов, расположенных на неделимом земельном участке.

Отдел анализа и обобщения  
судебной практики

Руководитель

Е.Ю.Щербатых

Исполнитель

И.В.Пилип