

УЧРЕДИТЕЛЬ:

Некоммерческое партнерство
по изданию журнала «Южно-Уральский юридический вестник»

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

МЯКУШ В. В. (*председатель*), председатель Законодательного собрания Челябинской области;

ВЯТКИН Д. Ф. (*заместитель председателя*), заместитель председателя Законодательного собрания Челябинской области, к. ю. н.;

РЯЗАНОВ Н. М., заместитель губернатора Челябинской области, руководитель аппарата Правительства Челябинской области, к. п. н.;

КОРОТЕНКО В. И., председатель Арбитражного суда Челябинской области;

ФЕДИНА Г. А., председатель Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда;

БАГМЕТ А. М., заместитель прокурора Челябинской области, к. ю. н.;

ЕРЕМИН Д. В., депутат Государственной Думы РФ, к. ю. н.;

ЦЫГАНASH И. Н., руководитель Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области;

НОВОКРЕЩЕНОВ А. Н., руководитель Управления Федеральной службы судебных приставов по Челябинской области, Главный судебный пристав;

ТРЕТЬЯКОВ С. В., президент Челябинской областной нотариальной палаты;

ЛЕБЕДЕВ В. А., декан юридического факультета ЧелГУ, д. ю. н., профессор;

МАЙОРОВ В. И., декан юридического факультета ЮУрГУ, д. ю. н., профессор;

КИРЕЕВ В. В., заведующий кафедрой гражданского, экологического и земельного права ЧелГУ, к. ю. н.;

ОКУЛИЧ И. П., декан юридического факультета УралГУФК, к. ю. н., профессор;

РОВНЫЙ Б. И., декан факультета права и финансов ЮУрГУ, д. и. н.;

ДЕМИДОВА Г. С., заведующая кафедрой гражданского права и гражданского процесса ЮУрГУ, к. ю. н.;

ПОПОВ В. И., заведующий кафедрой трудового и административного права ЧелГУ, д. ю. н., профессор;

ОСИПОВА Е. Ю., заведующая кафедрой права МГТУ, к. ю. н.

БАЗАРОВ Р. А., д. ю. н., профессор.

Главный редактор **Согрин Е. К.**, оформление и верстка **Феркель В.Б.**, корректура **Бытов А. М.**

Юридический вестник Южно-Уральского юридического партнерства
по изданию журнала «Южно-Уральский юридический вестник»
121107 Челябинск, Южно-Уральского государственного университета,
факультет права и административных профессий, 155/1.
Тел. 265-23-14. E-mail: urvest@mail.ru

Адрес редакции:

г. Челябинск, ул. Алашова, 63, п. 401.

Тел. 265-23-14. E-mail: urvest@mail.ru

Размер листа 70×108/16.

Объем 1000 экз. Цена 959 руб. ISSN 1211-0716.

Издательство Южно-Уральского юридического партнерства по изданию журнала «Южно-Уральский юридический вестник»,
454091, г. Челябинск, ул. Алашова, 155/1.

**Подписка на журнал «Южно-Уральский юридический вестник»
ведется во всех отделениях связи с любого месяца.**

Подписной индекс издания 73853

Федеральная регистрационная служба
Информационный выпуск Управления Федеральной регистрационной службы
по Челябинской области

ВОПРОСЫ ИПОТЕКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ОБ ИПОТЕКЕ

СОДЕРЖАНИЕ

- 3 **Анализ**
- 4 **Используемые сокращения**
- 5 **Ипотека в силу закона**
- 7 **Ипотека в силу договора**
- 15 **Порядок проведения государственной регистрации**
- 19 **Примерный перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации договора об ипотеке**
- 24 **Государственная пошлина за проведение государственной регистрации ипотеки**
- 26 **Прекращение ипотеки**
- 28 **Сроки проведения государственной регистрации**
- 29 **В Высшем арбитражном суде**
- 29 **Постановление пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (извлечение)**
- 30 **Информационное письмо президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 28 января 2005 г. № 90**
- 30 **Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке**
- 49 **Обзор судебной практики в сфере государственной регистрации ипотеки**
- 72 **Вопросы — ответы**
- 79 **Законодательные и другие нормативные правовые акты, рекомендуемые к использованию текста сборника**

Ì àò äðãàëü ðí äåí ò í äëáí ù ðí á í áü äé äàáàèðëäé äóéí äí àëð äëü
Óí äàáëáí èü Óáúäðäëüíí é äàáëñò äàðëííí é ñëóæ áü
ðí ×äëüáéí ñëí é í äëáñò è, Äëäáí í äí äí ñóáäðñò äáí íí äí äàáëñò äàð í äà
×äëüáéí ñëí é í äëáñò è Ë.Í . Óú äáí àð à
í ò äáëíì äàáëñò äàðë èí ð äéè è äí èááí äí ó-áñò èü á ñò äí èð äëüñò äá

ВВЕДЕНИЕ

Ипотека (залог недвижимого имущества) традиционно служит одним из важнейших факторов стабилизации гражданского оборота, эффективным инструментом поддержания на должном уровне финансово-платежной дисциплины, а также надежным гарантом прав и законных интересов кредиторов.

Ипотека представляет собой весьма важное и значимое в экономическом и социальном отношениях явление, коренным образом затрагивающее и деловые интересы.

Есть у ипотеки еще и социальный аспект. Для граждан весьма актуально развитие ипотечного кредитования строительства и приобретения жилья.

Федеральная регистрационная служба, к одной из функций которой относится осу-

ществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, призвана быть гарантом защиты прав участников оборота недвижимости, в том числе ипотечных сделок.

В настоящее время законодательство Российской Федерации изменилось таким образом, что ипотека стала более доступной, в то же время граждане нередко испытывают трудности при подготовке документов для проведения государственной регистрации ипотеки.

Подробно об особенностях заключения договора об ипотеке, государственной регистрации договора, а также возникновения ипотеки в силу закона — в этом сборнике.

Издание рассчитано на читателя, интересующегося вопросами ипотеки.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

1. **ГК РФ** — Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. **Закон о регистрации** — Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. **Закон об ипотеке** — Федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4. **Административный регламент** — Адми-

нистративный регламент исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденный Приказом Минюста России № 293 от 14.09.2006.

5. **Инструкция об ипотеке** — Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, утвержденная Приказом Минюста РФ от 15.06.2006 г. № 213.

6. **ЕГРП** — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ИПОТЕКА В СИЛУ ЗАКОНА

Ипотека (залог недвижимости) возникает в силу договора либо 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.

Ипотека в силу закона возникает:

при отчуждении объекта недвижимости по договору ренты (ст. 586 ГК РФ), в том числе по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ);

при отчуждении объекта недвижимости по договору купли-продажи объекта недвижимости в кредит, в том числе с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором (ст. 488 ГК РФ);

при ипотеке земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ст. 64.1 Закона об ипотеке);

при приобретении или строительстве жилого помещения за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 77 Закона об ипотеке);

в иных случаях, установленных федеральным законом.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т. д.) (п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке).

При государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется представления соответствующего (отдельного) заявления; такая регистрация производится без уплаты государственной пошлины (п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке).

При представлении документов для проведения государственной регистрации прав на недвижимость, на которую возникнет ипотека в силу закона, должностное лицо регистрирующего органа, принимающее документы на государственную регистрацию права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т. д.), обязано предупредить заявителя о том, что в ЕГРП будет внесена запись об ограничении (обременении) его права ипотекой, а также в заявлении о государственной регистрации сделки и (или) перехода права сделать отметку, что заявитель предупрежден о проведении государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона.

В случае, если из правоустанавливающего документа и иных представленных на государственную регистрацию документов невозможно установить, что объект недвижимого имущества является предметом ипотеки, возникающей на основании закона (например, в договоре купли-продажи не указано, что данный объект приобретает за счет кредитных или заемных средств и т. д.), государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя с приложением документов, подтверждающих возникновение ипотеки на основа-

ИПОТЕКА В СИЛУ ДОГОВОРА

нии закона (кредитного договора, договора займа с условием целевого займа).

В графе «Ограничения (обременения) права» свидетельства о государственной регистрации права, выдаваемого правообладателю (залогодателю), указывается «Ипотека в силу закона».

В целях удостоверения государственной регистрации ипотеки в силу закона на документе-основании возникновения права собственности на имущество, обремененного ипотекой в силу закона (например, на договоре купли-продажи), проставляется штамп регистрационной надписи на документах, в котором указываются слова «ипотека в силу закона».

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Имущество, которое может быть предметом ипотеки

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в Законе об

ипотеке;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залого прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке

Ипотека может быть установлена на имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Содержание договора об ипотеке

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, яв-

ляющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

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.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

Закладная

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

право залога на имущество, обременен-

ное ипотекой.

Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Составление и выдача закладной не допускаются, если:

- 1) предметом ипотеки являются:
 - предприятие как имущественный комплекс;
 - леса;
 - право аренды имущества, перечисленного в настоящем подпункте;
- 2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, после государственной регистрации ипотеки.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

Содержание закладной

Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, должна содержать:

- 1) слово «закладная», включенное в название документа;
- 2) имя залогодателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель — юридическое лицо;
- 3) имя первоначального залогодержателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель — юридическое лицо;
- 4) название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;
- 5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места регистрации должника либо его наименование и

указание места нахождения, если должник — юридическое лицо;

6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;

7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества;

9) денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека;

10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды — точное название имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с подпунктом 8 настоящего пункта, и срок действия этого права;

11) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

12) подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о государственной регистрации ипотеки;

14) указание даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Документ, названный «закладная», в котором тем не менее отсутствуют какие-либо из указанных данных, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

При несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии. Это правило не распространяется на случаи, когда владельцем за-

кладной является первоначальный залогодержатель.

Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Составитель закладной несет ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным несоответствием и его устранением.

К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по закладной.

Любой законный владелец закладной вправе потребовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировать его в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве залогодержателя с указанием его имени и места регистрации, а если владельцем закладной является юридическое лицо — его наименования и места нахождения.

Залогодержатель по исполнению обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан передать закладную залогодателю, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям, — удостоверить его частичное исполнение способом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной, в том числе приложением соответствующих финансовых документов или совершением на закладной записи о частичном исполнении обязательства.

Отчуждение заложенного имущества

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В случае выдачи закладной отчуждение заложенного имущества допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество.

Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в ре-

зультате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Залог имущества по договору об ипотеке сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила.

Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

Заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия залогодержателя. В случае выдачи закладной предоставление на этих условиях третьим лицам права пользования заложенным имуществом допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной.

Последующая ипотека

Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий дого-

вор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу:

по договору об ипотеке;

по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

Если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства.

Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке.

Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство).

Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству, права по которому удостоверены закладной, не допускается. При совершении такой сделки она признается ничтожной.

Передача прав по закладной

Передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме.

При передаче прав по закладной лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце.

В отметке должны быть точно и полно указаны имя (наименование) лица, которому переданы права по закладной, и основание такой передачи.

Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем, а если эта надпись не является первой — владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке.

Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предше-

ствующих владельцев закладной.

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной и последней отметке на закладной, произведенной предыдущим владельцем. Он не считается законным владельцем закладной, если доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

Если третье лицо полностью исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство, оно вправе требовать передачи ему права по закладной. При отказе залогодержателя передать эти права третье лицо может требовать в судебном порядке перевода этих прав на себя.

Особенности ипотеки земельных участков

По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка.

При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Ипотека земельного участка, на котором имеются здания

или сооружения, принадлежащие залогодателю

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя.

Залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями на этом участке, на которые право залога не распространяется.

Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке

На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение.

Возведение зданий или сооружений на заложенном земельном участке, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

Оценка земельного участка при его ипотеке

Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Российской Федерации.

Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Особенности ипотеки зданий и сооружений

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателя права аренды этого участка.

На принадлежащее залогодателям право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется.

Особенности ипотеки жилых домов

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 ст. 290 ГК РФ находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также — государственная регистрация прав) — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом

Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Ипотека подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом о регистрации.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора.

Государственная регистрация договора об ипотеке проводится только при наличии государственной регистрации права залогодателя (права собственности, хозяйственного ведения) или договора аренды указанного недвижимого имущества в ЕГРП.

Государственная регистрация ипотеки является публичной. Любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной запи-

си об ипотеке.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре об ипотеке. Надпись должна содержать полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, дату, место государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована. Эти данные заверяются подписью должностного лица и скрепляются печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных Законом об ипотеке.

Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке.

Изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случаев, установленных Законом об ипотеке.

Приостановление и отказ в государственной регистрации ипотеки

Государственная регистрация ипотеки может быть отложена (приостановлена) в случаях, предусмотренных ст. 21 Закона об ипотеке и ст. 19 Закона о регистрации.

Государственная регистрация ипотеки может быть отложена не более чем на один месяц на основании Закона об ипотеке при: непредставлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого-либо из документов, указанных в п. 2 и 3 ст. 20 Закона об ипотеке;

несоответствии договора об ипотеке, закладной и приложенных к ним документов требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

необходимости проверки подлинности представленных документов.

Принимая решение об отложении государственной регистрации ипотеки, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает необходимые документы или требует устранения выявленных несоответствий.

При невыполнении требований указанного органа в установленный им срок в государственной регистрации ипотеки отказывается.

При наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки откладывается до разрешения спора судом.

Государственная регистрация ипотеки может быть приостановлена не более чем на один месяц на основании Закона о регистрации:

— при возникновении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;

— на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда на срок, установленный таким определением или решением.

Кроме того, если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества, или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества государственная ипотека приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В за-

явлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

Государственный регистратор в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомляет заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. *Заявители вправе представить дополнительные доказательства* наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

Если в течение срока для приостановления не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации.

В государственной регистрации может быть отказано в случаях, предусмотренных

ст. 20 Закона о регистрации и ст. 21 Закона об Ипотеке если:

— право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

— с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

— документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

— акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

— лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижи-

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

мого имущества;

— лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

— правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

— правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие закона о регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие закона о регистрации сделки с объектом недвижимого имущества;

— не представлены документы, необходимые в соответствии с законом для государственной регистрации прав;

— имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

— ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации;

— содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки направляется залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации.

Отказ в государственной регистрации ипотеки либо уклонение соответствующего органа от ее регистрации, а также иные действия органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, не соответствующие федеральному закону, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

Прекращение государственной

регистрации ипотеки

До проведения государственной регистрации ипотеки либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации ипотеки рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации ипотеки и иных представленных на государственную регистрацию документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор в письменной форме уведомляет заявителей о прекращении государственной регистрации с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации.

В соответствии с п. 2 ст. 17 Закона о регистрации перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав, доступен для ознакомления заинтересованных лиц на информационных стендах отделов Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

Примерный перечень документов, представляемых для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установлен п. 30 Административного регламента.

Специализированный перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации ипотеки, определен Инструкцией об ипотеке.

В перечень документов, представляемых для проведения государственной регистрации ипотеки, могут быть включены иные документы, необходимость представления которых следует непосредственно из законодательства Российской Федерации.

Для проведения государственной регистрации договора об ипотеке представляются:

1) совместное заявление залогодателя и залогодержателя, а в случае государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, — заявление залогодателя или залогодержателя;

2) подлинный платежный документ об уплате государственной пошлины и его копия;

3) документ, удостоверяющий личность физического лица (для предъявления);

4) — подлинники или нотариально удостоверенные копии (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями (если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо);

— подлинник и копия документов, подтверждающих факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридических лиц, об изменении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет (если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо).

Если в регистрирующем органе уже имеются копии учредительных документов юридического лица, документа, подтверждающего факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет, то возможно представление подлинника и копии выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица;

5) подлинники и копии документов, подтверждающих полномочия лица, имеющего право в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности, в том числе выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо);

6) подлинник нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, и ее копия, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной договора является физическое лицо);

7) подлинник нотариально удостоверенной доверенности или подлинник иного предусмотренного законом и оформленного надлежащим образом документа или нотариально удостоверенная копия названных доверенности или иного докумен-

та, а также копия указанных доверенности или документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности);

8) подлинники и копии кадастрового плана земельного участка и (или) плана объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера, удостоверенные органом (организацией), осуществляющим учет объектов недвижимого имущества (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов);

9) подлинники договора об ипотеке, заключаемого в простой письменной форме (в количестве, равном числу сторон сделки, и один подлинный экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов), или подлинник нотариально удостоверенного договора об ипотеке (в количестве, равном числу сторон сделки), а также его копия (для приобщения к делу правоустанавливающих документов).

В случае, если предметом договора об ипотеке является земельный участок (право аренды), к каждому экземпляру договора об ипотеке земельного участка должен быть приложен кадастровый план земельного участка (п. 3 ст. 67 Закона об ипотеке).

10) подлинники и копии документов, названных в договоре об ипотеке в качестве приложения, в том числе являющихся обязательным приложением к договору об ипотеке предприятия: акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также отчета об оценке имущества, относящегося к предприятию, если проведение оценки обязательно в силу закона;

11) подлинники и копии документов, указанных в договоре об ипотеке;

12) подлинник и копия закладной и документов, названных в закладной в качестве приложения (если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной);

13) подлинник или нотариально удостоверенная копия, а также копия лицензии на управление ипотечным покрытием, подлинник и копия правил доверительного управления ипотечным покрытием (при государ-

ственной регистрации ипотеки, обеспечивающей требования, составляющие такое ипотечное покрытие);

14) подлинники и копии выписки из реестра паевых инвестиционных фондов, выданной в установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию, правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном Федеральным законом «Об инвестиционных фондах»; подлинник или нотариально удостоверенная копия, а также копия лицензии управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (при государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд);

15) подлинник и копия кредитного или иного договора, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой;

16) подлинник и копия документа, подтверждающего передачу денег, если ипотекой обеспечивается исполнение обязательства по договору займа.

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, на государственную регистрацию ипотеки представляются и иные документы (пункт 2 статьи 17 Закона о регистрации), в том числе:

1) письменное согласие всех собственников объекта недвижимого имущества, являющегося предметом договора об ипотеке и находящегося в общей совместной собственности;

2) нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора об ипотеке объекта недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности супругов, либо документ, подтверждающий, что данный объект, который в соответствии со статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации может быть отнесен к совместному имуществу супругов, не находится в их совместной собственности (соглашение супругов о разделе общего имущества или решение суда о разделе такого имущества или об определении долей супругов, нотариально удостоверенный брачный договор);

3) согласие или разрешение другого лица или органа, если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого

требуется такое согласие или разрешение, в том числе:

— разрешение органа опеки и попечительства, если предметом договора об ипотеке является жилое помещение, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц;

— разрешение органа опеки и попечительства, если предметом договора об ипотеке является имущество, принадлежащее на праве собственности (аренды) подопечному (несовершеннолетнему);

— согласие собственника на ипотеку имущества, принадлежащего унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения;

— доверенность на заключение договора об ипотеке (пункт 1 статьи 181, статья 185 ГК РФ) (нотариально удостоверенная в случаях, указанных в пункте 2 статьи 185 ГК РФ).

4) согласие собственника (арендодателя) на передачу арендных прав на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды, если предметом ипотеки является право аренды земельного участка либо уведомление собственника, при ипотеке права аренды сроком более 5 лет земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если договором аренды, заключенным до 30.10.2001, не предусмотрено иное;

5) согласие залогодержателя по последующему договору об ипотеке на изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору, если иное не предусмотрено предшествующим договором об ипотеке;

6) справка о крупности сделки, подписанная руководителем юридического лица и главным бухгалтером, или решение уполномоченного органа юридического лица о заключении кредитного договора и договора об ипотеке;

7) заключение независимого оценщика о стоимости имущества в случаях, установленных законом (например, если имущество принадлежит Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию) или решением учредителей (участников) либо уполномо-

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА ЗА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ

ченным органом юридического лица, и лицензия оценщика.

В соответствии с пунктом 5 статьи 18 Закона о регистрации иные необходимые для проведения государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых — подлинник после государственной регистрации прав возвращается правообладателю.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом о регистрации, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц — без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

При получении правоустанавливающих

документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав.

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия — наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

Свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются после проведения государственной регистрации правообладателю — физическому лицу или представителю правообладателя при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если правообладателем является юридическое лицо, свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо работнику или иному представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если заявителем является нотариус, свидетельство о государственной регистрации прав и (или) иные документы могут выдаваться данному нотариусу.

В соответствии со ст. 11 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина.

Размеры государственной пошлины, взимаемой за государственную регистрацию договора об ипотеке, определены пп. 22, 23 п. 1 ст. 333.33 главы 25.3 «Государствен-

ПРЕКРАЩЕНИЕ ИПОТЕКИ

ная пошлина» Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ):

«22) за государственную регистрацию: договора об ипотеке, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество:

физическим лицам — 500 рублей;
 организациям — 2 000 рублей;
 соглашения об изменении или о расторжении договора об ипотеке, включая внесение соответствующих изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: физическим лицам — 100 рублей;
 организациям — 300 рублей.

В случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия, предусмотренные настоящим подпунктом, взимается в размере, установленном для физических лиц;

23) за государственную регистрацию: смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя, — 500 рублей;

смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной, — 100 рублей;

26) за повторную выдачу правообладателям свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество (взамен утерянного, пришедшего в негод-

ность, в связи с внесением в содержащуюся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве изменений, в том числе исправлением в данной записи технической ошибки, за исключением ошибок, допущенных по вине органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним):

для физических лиц — 100 рублей;
 для организаций — 300 рублей;

федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления — 50 рублей.

НК РФ не установлен размер государственной пошлины за погашение регистрационной записи об ипотеке как за конкретное регистрационное действие, предусмотренное ст. 25 Закона об ипотеке, в связи с чем государственная пошлина за погашение регистрационной записи об ипотеке, возникшей на основании договора об ипотеке, не взимается.

В случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратилось несколько плательщиков, государственная пошлина уплачивается плательщиками (сторонами договора) в равных долях (абз. 2 пункта 2 статьи 333.18 НК РФ).

В случае, если договор об ипотеке нотариально удостоверен и заявление подается одной стороной (залогодателем или залогодержателем), то государственная пошлина уплачивается подающей стороной в размерах, установленных подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.

Пункт 1 статьи 45 НК РФ устанавливает для налогоплательщика самостоятельно исполнять обязанность по уплате налога (сбора), в связи с чем стороны не вправе самостоятельно определять в договоре условия о возложении расходов по уплате государственной пошлины.

Возврат или зачет излишне уплаченных (взысканных) сумм государственной пошлины производится в порядке, установленном главой 12 НК РФ.

При отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная по-

СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

шина за государственную регистрацию права не возвращается.

При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора *возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.*

В соответствии со ст. 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается на основании одного из следующих документов:

- 1) заявление законного владельца закладной;
- 2) совместное заявление залогодателя и залогодержателя;
- 3) свидетельство о смерти рентополуча-

теля;

4) зарегистрированное соглашение о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением;

5) вступившее в законную силу решение суда о прекращении ипотеки.

В случаях, если в свидетельство о государственной регистрации права, выданное правообладателю (залогодателю), была внесена запись о зарегистрированной ипотеке, после прекращения ипотеки правообладателю по его заявлению (с приложением документа об уплате государственной пошлины в размере, установленном НК РФ) может быть выдано новое свидетельство о государственной регистрации права, не содержащее записи о наличии зарегистрированной ипотеки.

В ВЫСШЕМ АРБИТРАЖНОМ СУДЕ

Для проведения государственной регистрации погашения регистрационной записи об ипотеке также представляются:

1) документ, удостоверяющий личность физического лица (для предъявления);

2) — подлинники или нотариально удостоверенные копии (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями (если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо);

— подлинник и копия документов, подтверждающих факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридических лиц, об изменении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет (если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо).

Если в регистрирующем органе уже имеются копии учредительных документов юридического лица, документа, подтверждающего факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет, то возможно представление подлинника и копии выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

3) подлинники и копии документов, подтверждающих полномочия лица, имеющего право в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности, в том числе выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо);

4) подлинник нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, и ее копия, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной

договора является физическое лицо);

5) подлинник нотариально удостоверенной доверенности или подлинник иного предусмотренного законом и оформленного надлежащим образом документа или нотариально удостоверенная копия названных доверенности или иного документа, а также копия указанных доверенности или документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности).

В соответствии с п. 3 ст. 13 Закона о регистрации государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для ее проведения.

Срок государственной регистрации прав граждан в связи с договорами об ипотеке жилых помещений не должен превышать пятнадцать календарных дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации прав (п. 41 Административного регламента).

Приказом руководителя Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области установлены сокращенные сроки для государственной регистрации отдельных видов прав и сделок при соответствии представленных документов требованиям действующего законодательства Российской Федерации:

— срок 10 рабочих дней для проведения государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений, заключаемых с использованием кредитов банков, ипотеки в силу закона и права собственности покупателя;

— срок 7 рабочих дней для проведения государственной регистрации договоров об ипотеке и иных регистрационных действий, связанных с ипотекой по договору (за исключением регистрации владельца закладной, соглашений о внесении изменений в закладную);

— срок 3 рабочих дня для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о прекращении ипотеки, а также выдачи повторного свидетельства о государственной регистрации права.

**ПЛЕНУМ ВЫСШЕГО
АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 24 марта 2005 г. № 11
«О некоторых вопросах, связанных с
применением земельного
законодательства»
(извлечение)**

В связи с возникающими в судебной практике вопросами и в целях обеспечения единообразных подходов к их разрешению Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения.

15. При применении пунктов 5, 6, 9 статьи 22 ЗК РФ, предоставляющих арендатору земельного участка право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, необходимо руководствоваться следующим.

Поскольку пункт 2 статьи 607 и пункт 2 статьи 615 ГК РФ допускают возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей сдачи в аренду земельных участков и такие особенности предусмотрены ЗК РФ, то в случае, указанном в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ, для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя, а в иных случаях (при применении пунктов 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ) достаточно уведомления собственника земельного участка, если иное не предусмотрено договором.

При этом необходимо учитывать требования, установленные пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому передача арендных прав на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды земельного участка осуществляется только с согласия собственника земельного участка.

17. В случае, когда в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенном до введения в действие ЗК РФ, содержится условие о порядке получения арендатором согласия арендодателя на передачу

земельного участка в субаренду или распоряжение правом аренды иным способом, стороны должны руководствоваться данным условием договора, а не положением пункта 9 статьи 22 ЗК РФ (статья 422 ГК РФ).

26. В статье 278 ГК РФ содержится общее правило о том, что обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

При применении настоящей нормы необходимо учитывать особенности обращения взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, в том числе и на земельный участок, заложенный вместе с расположенным на нем зданием или сооружением, предусмотренные правилами Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно статье 51 названного Закона взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 этого Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В силу пункта 1 статьи 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, за исключением указанных в пункте 2 этой статьи случаев, когда взыскание на заложенное по договору об ипотеке имущество, включая земельные участки, обращается только по решению суда.

**ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО
АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО
от 28 января 2005 г. № 90**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обсудил Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке, и в соответствии со статьей 16 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» информирует арбитражные суды о выработанных рекомендациях.

Приложение

Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке

1. Если предметом ипотеки являлся объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства.

Кредитор предъявил в суд требование о взыскании с должника суммы выданного кредита и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное должником по договору об ипотеке в целях обеспечения исполнения им своих обязательств перед кредитором по кредитному договору.

Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с должника суммы основного долга и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, указав, что предметом договора об ипотеке являлся объект незавершенного строительства. К моменту предъявления истцом требования об обращении взыскания на предмет ипотеки данный объект был достроен и согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Единый реестр) залогодатель (должник) по основному обязательству (на праве собственности принадлежит законченный строительством объект (офисное здание), принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом, предмет ипотеки, названный в договоре об ипотеке, отсутствует, а, следовательно, ипотека прекратилась.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет ипотеки отменил и требование удовлетворил, указав, что взыскание должно быть обращено на принадлежащее залогодателю офисное здание как на объект недвижимости, появившийся в результате завершения строительства объекта, являвшегося предметом ипотеки.

Изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подпункта 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ, Кодекс) влечет прекращение залога. Ни Кодекс, ни Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) не требуют для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него

изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, и регистрации этих изменений. Так, согласно статье 76 Закона об ипотеке при предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства не завершенным строительством объектом и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По смыслу указанной статьи договор об ипотеке, предметом которого являлось строящееся жилое здание, без внесения в него каких-либо изменений и дополнений в части описания предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенное жилое здание.

Кроме того, действующее законодательство не предусматривает погашение учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее

— учреждение юстиции) сделанной им в Едином реестре записи о регистрации договора об ипотеке объекта незавершенного строительства в случае завершения его строительства.

2. Предметом ипотеки может быть отдельное помещение, права на которое как на самостоятельный объект недвижимого имущества зарегистрированы в установленном порядке, а не часть площади такого помещения.

Залогодатель обжаловал в судебном порядке отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора ипотеки части принадлежащего залогодателю на праве собственности нежилого помещения.

В ходе судебного разбирательства учреждение юстиции пояснило, что по условиям представленного ему на государственную регистрацию договора об ипотеке его предметом являлась часть площади в одном складском помещении, принадлежащем залогодателю на праве собственности.

Арбитражный суд отказал в признании отказа учреждения юстиции незаконным. Согласно пункту 4 статьи 5 Закона об ипотеке часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки. При этом согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В Едином реестре зарегистрировано право собственности на складское помещение как на один объект недвижимости. Его раздел на

отдельные помещения и регистрация прав на эти помещения в установленном порядке не были осуществлены.

3. Если собственнику нежилого помещения в здании принадлежит доля в праве собственности на общее имущество этого здания и доля в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием (или права соарендатора такого участка), то по договору об ипотеке нежилого помещения считаются одновременно заложенными принадлежащие собственнику такого помещения доля в праве собственности на общее имущество здания и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора такого земельного участка).

Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на нежилое помещение в жилом доме, являвшееся предметом ипотеки, а также на принадлежащие залогодателю долю в праве собственности на общее имущество этого здания и долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием.

Залогодатель нежилого помещения в своих возражениях и объяснениях, не оспаривая того факта, что ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество жилого здания, в котором расположено это помещение, и доля в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, указал на условие договора об ипотеке, согласно которому им было заложено только нежилое помещение, но не доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок. Если же указанные доли в праве собственности должны были быть им заложены вместе с ипотекой нежилого помещения, то, поскольку это не сделано, договор об ипотеке помещения является ничтожным.

Арбитражный суд, установив, что предметом ипотеки являлось принадлежащее залогодателю на праве собственности нежилое помещение, исковые требования залогодержателя удовлетворил полностью по следующему мотиву.

Так как залогодатель нежилого помещения в жилом здании имел в своей собственности не только само помещение, но и доли в праве собственности на общее имущество здания и на земельный участок, занятый этим зданием, то следует руководствоваться нормами о распоряжении подобным имуществом в многоквартирных домах.

Согласно пункту 2 статьи 290 ГК РФ собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на

квартиру. Как указано в статье 75 Закона об ипотеке, при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в соответствии с пунктом 1 статьи 290 ГК РФ в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом. Данные нормы должны применяться и при ипотеке жилых помещений, если залогодателю принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома и (или) доля в праве собственности на земельный участок, занятый домом. Поэтому, хотя в договоре об ипотеке нежилого помещения это не указано, вместе с помещением считаются заложенными принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество здания и доля в праве собственности на земельный участок.

4. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного земельного участка.

Залогодержатель по договору об ипотеке предъявил к залогодателю, являвшемуся и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное ему согласно договору об ипотеке. По условиям договора предметом ипотеки являлись принадлежащее залогодателю на праве собственности нежилое помещение в здании и принадлежащая ему же доля в праве собственности на земельный участок под этим зданием. Указанный участок был приобретен всеми собственниками помещений в здании в общую долевую собственность в соответствии с абзацем первым пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс).

Залогодатель, возражая против удовлетворения иска об обращении взыскания на предмет ипотеки, указал на то, что согласно пункту 2 статьи 62 Закона об ипотеке при общей долевой или совместной собственности на земельные участки ипотека может быть установлена только на земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности. Поскольку при заключении договора об ипотеке такой выдел не был произведен, заключенный договор как несоответствующий требованиям закона является ничтожным (статья 168 ГК РФ).

Арбитражный суд удовлетворил исковые требования в полном объеме. При этом суд

пришел к выводу, что положения главы XI Закона об ипотеке, включая правило пункта 2 статьи 62, определяют особенности ипотеки земельных участков. Поэтому пункт 2 статьи 62 Закона об ипотеке применяется в случаях, когда доля в праве собственности на земельный участок выступает в качестве самостоятельного предмета ипотеки, и не распространяется на случаи, когда единым предметом ипотеки является нежилое помещение и доля в праве собственности на земельный участок.

Кроме того, в соответствии с положениями абзаца первого пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса собственники помещений в здании имеют право приобрести земельный участок, на котором располагается здание, в общую долевую собственность, если участок является неделимым. Поэтому принадлежащая собственнику помещения доля в праве собственности на земельный участок не могла быть выделена в натуре.

Следовательно, в данном случае принадлежащая собственнику закладываемого помещения доля в праве собственности на земельный участок заложена вместе с помещением без выдела ее в натуре правомерно.

5. В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса собственник здания, расположенного на земельном участке из состава государственных и муниципальных земель, арендуемому им на срок более пяти лет, заключаемая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя с его уведомления.

Субъект Российской Федерации, сдавший в аренду принадлежащий ему на праве собственности земельный участок на 49 лет, предъявил иск о применении последствий недействительности договора об ипотеке, по которому арендатор земельного участка заложил свои права арендатора по договору аренды, не получив на это согласия арендодателя.

Истец указал, что в соответствии с условиями договора аренды и пунктом 2 статьи 615 ГК РФ арендатор был не вправе без согласия арендодателя сдавать арендованный участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Истец также отметил, что в соответствии с пунктом 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке в случае, когда земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридичес-

кому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Арендатор, возражая против иска, указал, что права по договору аренды земельного участка заложены им одновременно с ипотекой принадлежащего ему на праве собственности здания, находящегося на этом участке во исполнение требований, установленных пунктом 3 статьи 340 ГК РФ и части 2 статьи 69 Закона об ипотеке. Право собственника свободно распоряжаться принадлежащим ему зданием посредством его ипотеки не может быть обусловлено получением или неполучением согласия арендодателя на залог права аренды земельного участка под этим зданием. В частности, пункт 3 статьи 552 ГК РФ предусматривает, что продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. По договору, заключенному между ответчиком и истцом, истец передал ответчику в аренду на 49 лет земельный участок из состава государственных земель под принадлежащим ответчику на праве собственности зданием. Договором аренды было предусмотрено обязательное получение арендатором предварительного согласия арендодателя на ипотеку права аренды. Однако это условие противоречит императивной норме пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, предусматривающей, что арендатор без согласия арендодателя с его уведомления вправе заложить свои права по договору. Положение пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса не противоречит пункту 2 статьи 615 ГК РФ, так как согласно пункту 2 статьи 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков.

Следовательно, условие договора аренды земельного участка, предусматривающее обязательное получение арендатором согласия арендодателя на залог права аренды, является недействительным в силу статей 168 и 180 ГК РФ.

Что касается пункта 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке, то положения главы XI Закона об ипотеке, включая положения указанного пункта, определяют особенно-

сти ипотеки земельных участков в отличие от главы XII Закона, устанавливающей особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений. Поэтому установленное в пункте 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке условие об ипотеке арендатором земельного участка своего права аренды только с согласия арендодателя распространяется на те случаи ипотеки права аренды земельного участка, когда такое право является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки и закладывается без одновременной ипотеки зданий (сооружений) либо на случаи ипотеки права аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Поскольку в данном случае ипотека права аренды земельного участка была осуществлена в связи с ипотекой здания, находящегося на этом участке, пункт 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке к такому договору не применяется.

6. При обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке право аренды земельного участка и при его реализации к лицу, приобретшему такое право, переходят также обязанности арендатора по соответствующему договору аренды.

Арендодатель предъявил к лицу, приобретшему права арендатора по договору аренды земельного участка, проданные с публичных торгов как предмет ипотеки, на который было обращено взыскание, иск о взыскании с него задолженности по арендной плате за период, предшествовавший их реализации с торгов, и за последующий период.

В ходе судебного разбирательства ответчик в своих возражениях ссылался на то, что в силу пункта 2 статьи 335 ГК РФ и пункта 1 статьи 54 Закона РСФСР «О залоге» предмет залога могли являться только имущественные права (требования), но не обязанности. Соответственно, по договору об ипотеке права аренды первоначальный арендатор заложил свои права по договору аренды, а именно: право владеть и пользоваться в течение установленного договором срока земельным участком. Согласно пункту 3 статьи 56 Закона об ипотеке в случае обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется по правилам этого Закона с последующим оформлением уступки данного права. В результате обращения взыскания на предмет ипотеки и его реализации с публичных торгов, права арендатора приобрел ответчик. Что же касается обязанностей арендатора по договору аренды, включая обязанность вносить арендную плату, то они не могли быть заложены арендатором исходя из смысла норм ГК РФ, Закона РСФСР «О залоге» и Закона об ипо-

теке. Поэтому обязанности по внесению арендной платы, равно как и другие обязанности арендатора по договору аренды продолжает нести первоначальный арендатор.

Арбитражный суд удовлетворил исковое требование арендодателя о взыскании арендной платы с ответчика за период с момента приобретения им прав арендатора и отказал в удовлетворении остальной части требований.

Согласно пункту 5 статьи 22 Земельного кодекса передача арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу может осуществляться посредством передачи арендных прав в залог, а также внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды. Как предусмотрено в пункте 5 статьи 22 Земельного кодекса, в указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор, за исключением передачи арендных прав в залог. Следовательно, поскольку сам по себе договор ипотеки арендных прав не влечет передачи этих прав залогодателем ни залогодержателю, ни другому лицу, то в период существования ипотеки все права и обязанности по договору аренды продолжает нести первоначальный арендатор, заложивший свои права.

В результате обращения взыскания на предмет ипотеки и его реализации указанные права приобрел ответчик. По смыслу абзаца первого пункта 2 статьи 615 ГК РФ и пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса права по договору аренды могут перейти от арендатора к другому лицу только вместе с передачей этому же лицу и обязанностей, вытекающих из договора аренды (в порядке перенайма). Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 615 ГК РФ при перенайме ответственным по договору аренды перед арендодателем вместо первоначального арендатора становится новый арендатор.

Поэтому ответчик, приобретший права арендатора по договору аренды земельного участка, проданные с публичных торгов как предмет ипотеки, на который было обращено взыскание, приобрел эти права вместе с обязанностями арендатора (аналогично тому, как это осуществляется при перенайме).

7. Договор о залоге доли в праве собственности на объект недвижимого имущества, заключенный 5 февраля 2002 года, в соответствии с действовавшим на эту дату законодательством, подлежал нотариальному удостоверению и государственной регистрации, поскольку к нему применяются правила

ГК РФ и Закона об ипотеке, регулирующие залог недвижимого имущества (ипотеку).

Залогодержатель обратился в арбитражный суд с иском к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному договором о залоге доли в праве собственности на здание, о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество.

В процессе судебного разбирательства залогодатель заявил, что договор о залоге доли в праве собственности на недвижимое имущество является договором об ипотеке и, следовательно, он в соответствии с правилами ГК РФ и Закона об ипотеке, действовавшими на дату его заключения (5 февраля 2002 года), подлежал нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Так как договор не был нотариально удостоверен и не был зарегистрирован, он в силу пункта 1 статьи 165, пунктов 3 и 4 статьи 339 ГК РФ, абзаца третьего пункта 1 статьи 10 Закона об ипотеке является ничтожным.

Арбитражный суд удовлетворил иск кредитора-залогодержателя о взыскании долга и отказал ему в удовлетворении иска об обращении взыскания на заложенную должником-залогодателем долю в праве собственности на здание.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. Пункт 1 статьи 130 ГК РФ относит к недвижимому имуществу только недвижимые вещи. Согласно пункту 1 статьи 131 право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации. Поэтому и общая долевая собственность нескольких лиц на недвижимую вещь подлежит государственной регистрации. Также в соответствии с правилами части второй статьи 251 и пункта 2 статьи 223 ГК РФ подлежит государственной регистрации переход права на долю в праве собственности на недвижимое имущество. Поскольку возникновение общей долевой собственности на недвижимое имущество и переход долей в праве собственности на недвижимость подлежат государственной регистрации, постольку к сделкам с долями в праве собственности на недвижимость применяются правила о сделках с недвижимостью. Следовательно, к договору о залоге доли в праве собственности на здание применяются правила ГК РФ о залоге недвижимости и Закона об ипотеке. Указанный договор согласно законодательству, действовавшему на дату его заключения, подлежал нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

8. Исполнение обязательств, вытекаю-

щих из двух и более кредитных договоров, заключенных между одними и теми же должником и кредитором, может быть обеспечено одним договором об ипотеке здания. Если в последующем при уступке кредитором (цедентом) своих прав по одному из этих кредитных договоров третьему лицу (цессионарию) с одновременной уступкой прав по договору об ипотеке стороны не определяют очередность, в которой ипотека обеспечивает исполнение должником обязательств перед ними, применяются нормы статьи 46 Закона об ипотеке. Вырученная от реализации предмета ипотеки сумма подлежит распределению между кредиторами пропорционально размерам их требований, обеспеченных ипотекой.

Кредитная организация, которой банк уступил свои права требования по кредитному договору, заключенному им с акционерным обществом, и права по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение обязательств по этому кредитному договору, обжаловала в судебном порядке отказ учреждения юстиции в регистрации перехода к ней прав по договору об ипотеке.

Учреждение юстиции указало, что договором об ипотеке здания, заключенным между банком и акционерным обществом, было обеспечено исполнение этим обществом обязательств по возврату кредитов, предоставленных ему банком на основании двух кредитных договоров. В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 43 Закона об ипотеке очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого реестра о моменте возникновения ипотеки. В Единый реестр была внесена одна запись о регистрации одного договора об ипотеке (одной ипотеки), обеспечивающего исполнение обязательств акционерного общества перед банком, вытекающих из двух кредитных договоров. Поэтому данная запись не позволяет учреждению юстиции при регистрации перехода к кредитной организации прав по договору об ипотеке определить и указать в Едином реестре очередность двух залогодержателей (банка и кредитной организации) в отношении одного предмета ипотеки.

Арбитражный суд признал отказ необоснованным. Залогодатель и залогодержатель вправе на основании одного договора об ипотеке одного недвижимого имущества обеспечить исполнение независимых друг от друга обязательств, вытекающих из нескольких самостоятельных договоров. Согласно пункту 1 статьи 43 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же

или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

В силу пункта 5 статьи 46 Закона об ипотеке правила об удовлетворении требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено иное.

При заключении договора ипотеки стороны (банк и акционерное общество) имели право определить, в отношении какого из кредитных обязательств ипотека будет считаться предшествующей и какого последующей.

При уступке банком прав по одному из кредитных договоров третьему лицу (кредитной организации), повлекшей переход прав по договору об ипотеке, банк и это лицо также могли определить очередность, в которой их права требования обеспечены ипотекой одного объекта. Поскольку цедент и цессионарий об этом не договорились, каждый из них является кредитором по самостоятельному кредитному договору и оба они выступают как сокредиторы (залогодержатели) по одному договору об ипотеке и имеют право получить удовлетворение своих требований, обеспеченных ипотекой, из суммы, вырученной от реализации предмета ипотеки, в размерах, пропорциональных размерам этих требований (статья 321 и пункт 1 статьи 334 ГК РФ).

При этом их требования, обеспеченные ипотекой, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств (пункт 5 статьи 46 Закона об ипотеке). Соответственно, в зависимости от сроков исполнения обязательств, их требования для целей определения очередности их удовлетворения рассматриваются как обеспеченные предшествующей или последующей ипотекой (пункты 2—4 статьи 46 Закона об ипотеке).

9. Залогодержатель был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации ипотеки в силу закона, ранее не зарегистрированной учреждением юстиции, без внесения платы за такую регистрацию.

Банк обжаловал в судебном порядке уклонение учреждения юстиции от регистрации в пользу банка законной ипотеки на жилые помещения, приобретенные акционерным обществом за счет кредита, предоставленного ему для этих целей банком.

В ходе судебного разбирательства арбитражный суд установил, что кредит был предоставлен банком акционерному обществу для приобретения жилых помещений на основании договора долевого участия в строительстве, заключенного между ним и заказчиком строительства. В соответствии с пунктом 1 статьи 77 Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

В силу пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке учреждение юстиции должно было осуществить регистрацию законной ипотеки в отношении недвижимого имущества в момент регистрации права собственности общества на полученные жилые помещения. Однако в тот момент такая регистрация не была осуществлена. В ходе проведения правовой экспертизы правоустанавливающих документов, представленных обществом для регистрации своего права собственности на жилые помещения, учреждение юстиции не смогло выявить факт, что денежные средства, перечисленные акционерным обществом заказчику по договору долевого участия в строительстве в качестве платы за квартиры, были предоставлены обществу для этих целей банком на основании кредитного договора. Поэтому учреждение юстиции и не установило факта возникновения законной ипотеки банка на эти квартиры.

В последующем банк обратился к учреждению юстиции с заявлением о регистрации ипотеки в силу закона в отношении указанных жилых помещений. Однако учреждение юстиции не приняло от банка документы на государственную регистрацию, так как заявитель не приложил документ об оплате государственной регистрации.

Арбитражный суд, рассмотрев представленные заявителем документы, признал уклонение учреждения юстиции от приема документов на регистрацию законной ипотеки неправомерным. В соответствии с правилами пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации, которая осуществляется учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации. Поскольку в нарушение абза-

ца второго пункта 2 статьи 20 учреждение юстиции не осуществило государственную регистрацию ипотеки в силу закона в момент регистрации права собственности акционерного общества на приобретенное нежилое помещение, банк как залогодержатель по ипотеке в силу закона был вправе обратиться к учреждению юстиции с заявлением о государственной регистрации. В этом случае плата за государственную регистрацию не должна взиматься.

10. Права по договору аренды нежилого помещения, заключенному на срок до одного года, могут быть предметом залога. Однако поскольку договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок до одного года, не подлежит государственной регистрации, договор о залоге прав по такому договору аренды не является договором ипотеки.

Арендатор обжаловал в судебном порядке отказ учреждения юстиции в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного на одиннадцать месяцев. Отказ учреждения юстиции был обоснован тем, что в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ и информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации. Согласно подпункту 1 статьи 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для отказа в государственной регистрации права или сделки является то, что данное право или данная сделка не подлежит государственной регистрации. Поскольку договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора.

Арбитражный суд отказал арендатору в удовлетворении его заявления и признал отказ учреждения юстиции обоснованным по следующим причинам.

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. В соответствии с пунктом 5 этой же статьи правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залoгу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды),

поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Таким образом, права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации, не могут являться предметом договора об ипотеке. Поэтому договор о залоге прав арендатора, вытекающих из такого договора аренды недвижимого имущества, не является договором об ипотеке и не подлежит государственной регистрации.

11. Суд не вправе устанавливать очередность реализации заложенного имущества, если такая очередность не установлена соглашением залогодателя и залогодержателя.

Залогодержатель обратился в арбитражный суд с иском к залогодателю, являвшемуся и должником по обязательству, обеспеченному договором о залоге ценных бумаг, договором о залоге товаров в обороте и договором об ипотеке здания и земельного участка, о взыскании долга и об обращении взыскания на все заложенное имущество.

Арбитражный суд иск удовлетворил, указав в решении, что реализация заложенного имущества должна быть осуществлена в очередности, установленной статьей 59 Федерального закона «Об исполнительном производстве», сначала на ценные бумаги, затем на товары в обороте и лишь в случае недостаточности вырученных от реализации этих видов имущества денежных средств для погашения долга на здание и земельный участок.

Залогодержатель обжаловал решение суда в кассационную инстанцию. Суд кассационной инстанции решение суда первой инстанции в части установления очередности обращения взыскания на заложенное имущество отменил. Согласно статье 26 Закона РСФСР «О залоге» в случае, если предмет залога является несколько вещей или прав, залогодержатель по своему выбору может получить удовлетворение за счет всего этого имущества либо за счет какой-либо из вещей (прав), сохраняя возможность впоследствии получить удовлетворение за счет других вещей (прав), составляющих предмет залога. Поскольку договорами о залоге и договором об ипотеке не установлена ни очередность, в которой залогодержатель имеет право обращать взыскание на заложенное имущество, ни очередность, в которой должна осуществляться его реализация, суд не должен сам устанавливать такую очередность.

12. Заключенное сторонами соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество может быть расторгнуто сторонами не только по со-

глашению сторон, но также по решению суда по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законом или этим соглашением.

Залогодатель обратился в суд с иском о расторжении заключенного между ним и залогодержателем соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Залогодатель ссылался на существенное нарушение залогодержателем своих обязанностей, предусмотренных этим соглашением.

Залогодержатель, возражая против предъявленного требования, указывал, что Закон об ипотеке не предусматривает возможности расторжения соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество ни по соглашению сторон, ни по решению суда по требованию одной из сторон.

Арбитражный суд иск удовлетворил. Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания является по своей природе гражданско-правовым договором, определяющим гражданские права и обязанности сторон. Такой договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным нормами ГК РФ. В частности, согласно пункту 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

По условиям заключенного соглашения залогодержатель принял на себя обязательство не позднее чем через 60 дней обеспечить проведение торгов по продаже заложенного недвижимого имущества. Однако торги так и не были проведены, что в данном случае с учетом всех обстоятельств представляет собой существенное нарушение залогодержателем условий соглашения.

13. Соглашение об уступке права по обеспеченному ипотекой основному обязательству должно быть совершено в той же форме, что и договор, из которого возникло обязательство, а переход прав по договору об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этого договора.

Акционерное общество предъявило к индивидуальному предпринимателю иск о взыскании долга по договору займа и об обращении взыскания на здание и земельный участок, которые были заложены им в обеспечение исполнения своих обязательств по договору займа. При этом акционерное общество ссылалось на то, что право требовать от предпринимателя возврата долга было уступлено ему обществом с ограниченной ответственностью (первоначальным креди-

тором по договору займа) на основании заключенного между ними в простой письменной форме соглашения об уступке права. Поскольку соглашением об уступке не было предусмотрено иное, то в соответствии с абзацем первым пункта 3 статьи 47 Закона об ипотеке к акционерному обществу как цессионарию по основному обязательству перешли и права по договору об ипотеке принадлежащих индивидуальному предпринимателю здания и земельного участка, который был заключен между ним и обществом с ограниченной ответственностью.

Арбитражный суд удовлетворил иск акционерного общества о взыскании с индивидуального предпринимателя долга по договору займа и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания на здание и земельный участок, заложенные предпринимателем в обеспечение исполнения им своих обязательств по договору займа. Суд указал, что при уступке прав по основному обязательству, исполнение которого обеспечено договором об ипотеке, к цессионарию переходят и права по договору об ипотеке. Как предусмотрено абзацем вторым пункта 3 статьи 47 Закона об ипотеке, уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с пунктом 1 статьи 389 ГК РФ должна быть совершена в той форме, что и договор, из которого это обязательство возникло. Так как договор займа был заключен в простой письменной форме, уступка требования, вытекающего из этого договора, хотя бы она и влекла уступку права по договору ипотеки, заключенному в нотариальной форме, должна была быть совершена в этой же форме.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК РФ уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Следовательно, переход требования по договору ипотеки в результате уступки требования по основному обязательству подлежал государственной регистрации. Истец как новый залогодержатель, к которому права по договору об ипотеке переходят не в порядке уступки права требования, а по иным основаниям, установленным законом, вправе в любой момент потребовать от учреждения юстиции внесения изменений в регистрационную запись на основании одного лишь своего собственного заявления.

Поскольку такая государственная регистрация к моменту вынесения судом решения еще не была произведена, то в отличие от прав по договору займа права по договору об ипотеке, обеспечивающему испол-

нение обязательства по возврату займа, к истцу еще не перешли.

14. При переходе прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, от кредитора, выступающего в качестве залогодержателя, к другому лицу по основаниям, указанным в законе, иным, чем на основании уступки прав требования, к этому лицу также переходят права по договору об ипотеке. Такое лицо вправе потребовать от учреждения юстиции регистрации перехода к нему прав по договору об ипотеке при представлении документов, подтверждающих переход к нему прав по основному обязательству, обеспеченному этой ипотекой.

Банк обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным уклонения учреждения юстиции от внесения изменений в запись о государственной регистрации договора об ипотеке.

Банк выступил в качестве поручителя по договору поручительства, которым было обеспечено исполнение заказчиком обязательства по оплате подрядчику выполненных им работ. Помимо договора поручительства, заключенного между подрядчиком и банком, исполнение заказчиком его обязательства перед подрядчиком было обеспечено также договором об ипотеке принадлежащего заказчику здания. Так как заказчик не выполнил свои обязательства перед подрядчиком, последний предъявил требование к банку. Ввиду отказа банка удовлетворить это требование подрядчик предъявил к банку иск в арбитражный суд, который этот иск удовлетворил. Решение суда было банком исполнено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 365 ГК РФ к поручителю, исполнившему обязательство должника, переходят права кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора. Соответственно к банку помимо права подрядчика по основному обязательству, вытекающему из договора подряда, также перешли и права по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение этого обязательства.

Учреждение юстиции отказало банку в приеме у него документов на внесение изменений в регистрационную запись в части указания банка в качестве нового залогодержателя по договору ипотеки, сославшись на то, что с соответствующим заявлением к нему должен также обратиться и первоначальный залогодержатель, права которого перешли к банку.

Арбитражный суд заявление удовлетворил, указав, что если права по договору об ипотеке перешли не в порядке уступки требования, а по иным основаниям, установленным законом, новый залогодержатель

вправе потребовать от учреждения юстиции внесения изменений в регистрационную запись на основании одного лишь своего собственного заявления.

15. Заключенное банком-залогодержателем соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на недвижимое имущество, по которому банк приобретает это имущество для себя или для третьего лица, не может считаться заключенным банком с превышением его специальной правоспособности.

Акционерное общество — залогодатель обратилось в суд с иском о признании недействительным соглашения о внесудебном обращении взыскания на заложенное здание, заключенное с банком — залогодержателем и предусматривающее, что банк приобретает предмет ипотеки у залогодателя для третьего лица. Поскольку, в соответствии пунктом 3 статьи 55 Закона об ипотеке, к такому соглашению применяются нормы о договоре комиссии, то, следовательно, банк, заключив соглашение и приобретая имущество, выступал как комиссионер, действуя от своего собственного имени, но в интересах и за счет третьего лица. Соответствующий договор комиссии, заключенный между банком и этим третьим лицом, предусматривал обязанность последнего уплатить банку комиссионное вознаграждение.

Однако согласно частям 1 и 2 статьи 1 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» банки, обладая специальной правоспособностью, не вправе заниматься какой-либо деятельностью, кроме банковской деятельности.

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал. Между акционерным обществом и банком был заключен договор, по которому банк предоставил обществу кредит. Исполнение обществом вытекающих из этого договора обязательств перед банком было обеспечено заключенным между ними договором об ипотеке здания.

В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» к числу банковских операций, которые кредитная организация вправе осуществлять, относится размещение денежных средств физических и юридических лиц, привлеченных во вклады (до востребования и на определенный срок). Статья 33 этого же Закона предусматривает, что кредиты, предоставляемые банком, могут обеспечиваться залогом недвижимого и движимого имущества, а при нарушении заемщиком обязательств по договору банк вправе обращать взыскание на заложенное имущество в порядке, установленном федеральным законом.

Таким образом, право банка брать в ипо-

теку недвижимое имущество в целях обеспечения исполнения заемщиком его обязательств, вытекающих из кредитного договора, неразрывно связано с правом банка осуществлять такую банковскую операцию, как предоставление кредитов. В силу статьи 33 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» банк вправе обращать взыскание на заложенное недвижимое имущество в порядке, установленном Законом об ипотеке. Статья 55 этого Закона предоставляет сторонам договора об ипотеке право заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, определив в этом соглашении порядок его реализации либо предусмотрев приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц. Следовательно, право залогодержателя приобрести заложенное имущество для себя или в качестве комиссионера для третьих лиц есть лишь одно из правомочий, которые Закон об ипотеке, регламентируя внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, предоставляет залогодержателю. Поэтому деятельность банка — залогодержателя по приобретению заложенного недвижимого имущества для себя или для третьих лиц неразрывно связана с осуществляемой им банковской деятельностью.

Выступая в качестве комиссионера при реализации заложенного недвижимого имущества на основании соглашения с залогодателем о внесудебном обращении взыскания на это имущество, банк не вышел за пределы своей специальной правоспособности.

16. Предъявляемое в арбитражный суд требование об обращении взыскания на предмет ипотеки должно быть оплачено государственной пошлиной как требование неимущественного характера, независимо от того, предъявлено оно одновременно с требованием об исполнении основного обязательства, обеспеченного ипотекой, или позже, и независимо от того, являются ответчиками по этим требованиям одно и то же лицо или разные лица.

Кредитор-залогодержатель, требования которого о взыскании долга с должника по договору кредита, были удовлетворены арбитражным судом, позднее обратился в арбитражный суд с иском к этому же должнику как к залогодателю с требованием об обращении взыскания на здание, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения должником его обязательств по договору кредита. Иск был оплачен истцом государственной пошлиной как требование неимущественного характера.

Арбитражный суд на основании части 1

статьи 128 АПК РФ вынес определение об оставлении искового заявления без движения, так как пришел к выводу, что оно подано с нарушением требований, установленных статьей 126 АПК РФ, и не было оплачено государственной пошлиной в полном размере. Требование об обращении взыскания на предмет ипотеки носит имущественный характер и должно быть оплачено государственной пошлиной исходя из размера того требования, исполнение которого обеспечено ипотекой. В дальнейшем арбитражный суд в соответствии с частью 1 статьи 129 АПК РФ возвратил исковое заявление.

Истец обжаловал определение арбитражного суда о возвращении искового заявления в апелляционную инстанцию.

Суд апелляционной инстанции определение отменил, указав, что требование об обращении взыскания на предмет ипотеки представляет собой самостоятельное исковое требование и должно быть оплачено государственной пошлиной. Вместе с тем предъявленное требование по своей сути не является требованием о взыскании долга, то есть не является самостоятельным имущественным требованием. Имущественное требование о взыскании долга ранее уже было предъявлено истцом и удовлетворено арбитражным судом.

Поэтому исковое заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки должно быть оплачено как исковое заявление неимущественного характера независимо от того, предъявлено оно одновременно с требованием об исполнении основного обязательства, обеспеченного ипотекой, или позже и независимо от того, является ответчиком по этим требованиям одно и то же лицо или разные лица.

17. Если предметом ипотеки является здание, расположенное на земельном участке, в момент заключения договора принадлежавшем залогодателю на праве постоянного бессрочного пользования и в последующем приобретенном залогодателем в собственность, либо нежилое помещение, залогодатель которого после заключения договора об ипотеке приобрел долю в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором это помещение находится, то при обращении судом взыскания на здание (нежилое помещение) его реализация осуществляется вместе с земельным участком (долей в праве собственности на земельный участок) под зданием.

Кредитор предъявил в арбитражный суд иск о взыскании с ответчика долга по договору кредита и об обращении взыскания на заложенное ответчиком по договору об ипотеке здание, а также на принадлежащий ответчику на праве собственности земель-

ный участок, занятый этим зданием.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что предметом договора ипотеки является только здание, принадлежащее ответчику, так как на момент заключения договора земельный участок под этим зданием находился в государственной собственности и принадлежал ответчику на праве постоянного бессрочного пользования. Земельный участок был выкуплен ответчиком после заключения договора об ипотеке здания в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с ответчика суммы долга и об обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке. В удовлетворении требования об обращении взыскания на принадлежащий ответчику земельный участок, занятый этим зданием, суд отказал на том основании, что он не является предметом ипотеки и, следовательно, обращение взыскания на него для удовлетворения требований истца должно осуществляться судебным приставом-исполнителем в общем порядке в соответствии с Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

Суд апелляционной инстанции решение в части отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на земельный участок отменил и требование удовлетворил. При этом суд сослался на положение пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, и отчуждения здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса, а также за исключением случаев, когда федеральным законом не разрешается предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Поскольку реализация здания, являющегося предметом ипотеки, при судебном обращении на него взыскания осуществляется посредством его продажи с торгов, то такая продажа может быть осуществлена только одновременно с продажей принадлежащего залогодателю на праве собственности земельного участка, на котором расположено это здание, даже в том случае, если сам земельный участок не был заложен.

Кроме того, согласно статье 278 ГК РФ обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда. Поскольку законом не установлено иного, с соответствующим заявлением в суд может обратиться как судебный пристав-исполнитель на стадии исполнительного производства, так и кредитор в рамках судебного разбирательства.

Однако поскольку подлежащий реализации с торгов (аукциона) вместе с заложенным зданием земельный участок не являлся предметом ипотеки, кредитор-залогодержатель не имеет преимущественного права удовлетворения своих требований, обеспеченных ипотекой, из денежной суммы, вырученной от продажи такого земельного участка. Размер этой суммы в общей сумме, вырученной от продажи здания и земельного участка, должен определяться исходя из соотношения начальной продажной цены здания, установленной судом, и начальной продажной цены участка, определенной судебным приставом-исполнителем.

В другом деле кредитор предъявил в арбитражный суд иск о взыскании с ответчика долга по договору кредита и об обращении взыскания на заложенное ответчиком по договору об ипотеке нежилое помещение в здании, а также на принадлежащую ответчику долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что предметом договора об ипотеке является только принадлежащее ответчику нежилое помещение в здании, так как на момент заключения договора ответчик не обладал ни правом собственности, ни долей в праве собственности на земельный участок под этим зданием, а также не являлся ни арендатором, ни соарендатором этого участка. Указанный участок был приобретен ответчиком вместе с собственниками остальных помещений в здании в общую долевую собственность на основании абзаца первого пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса уже после заключения им договора об ипотеке помещения.

Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с ответчика суммы долга и об обращении взыскания на помещение в здании, заложенное по договору об ипотеке. В удовлетворении требований об обращении взыскания на принадлежащую ответчику долю в праве собственности на земельный участок, занятый этим зданием, суд отказал на том основании, что она не является предметом ипотеки и, следовательно, обращение взыскания на него для удовлетворения требований истца должно осуществляться судебным приставом-исполнителем в общем порядке в соответ-

ствии с Федеральным законом «Об исполнительном производстве». Однако, как указал арбитражный суд, реализация заложенного по договору об ипотеке нежилого помещения должна быть осуществлена вместе с долей в праве собственности на земельный участок. При этом арбитражный суд сослался на необходимость руководствоваться абзацем четвертым пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса. Согласно этому абзацу отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение. Поэтому и в случае отчуждения нежилого помещения в здании, находящемся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, также должна быть отчуждена и принадлежащая собственнику помещения доля в праве собственности на земельный участок.

Поскольку реализация нежилого помещения, являющегося предметом ипотеки, при судебном обращении на него взыскания осуществляется посредством его продажи с торгов, то такая продажа может быть осуществлена только одновременно с продажей принадлежащей залогодателю доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположено это здание, даже в том случае, если сама доля в праве собственности на земельный участок заложена не была.

Однако кредитор-залогодержатель не имеет преимущественного права удовлетворения своих требований, обеспеченных ипотекой нежилого помещения, из денежной суммы, вырученной от продажи доли в праве собственности на земельный участок, не являющийся предметом ипотеки. Размер этой суммы в общей сумме, вырученной от продажи нежилого помещения и доли в праве собственности на земельный участок, должен определяться исходя из соотношения начальной продажной цены помещения, установленной судом, и начальной продажной цены доли в праве собственности на земельный участок, определенной судебным приставом-исполнителем.

18. Отсрочка исполнения судебного акта об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество может быть предоставлена судом по заявлению залогодателя непосредственно в самом акте или после его принятия не только при наличии условий, установленных пунктом 3 статьи 55 Закона об ипотеке, но и по основаниям, предусмотренным статьей 324 АПК РФ.

Залогодатель обратился в арбитражный суд с заявлением об отсрочке исполнения принятого судом решения об обращении взыскания на здание, которое было заложено по договору об ипотеке, сославшись на то, что в данном здании располагается принадлежащее должнику и занятое в производстве сложное промышленное оборудование, которое не было заложено и которое должно быть демонтировано и вывезено из здания. Данные обстоятельства затрудняют исполнение судебного акта.

Суд отказал в удовлетворении заявления, указав, что в соответствии с пунктом 3 статьи 54 Закона об ипотеке по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Закона об ипотеке.

Следовательно, при рассмотрении заявления должника об отсрочке исполнения решения об обращении взыскания на предмет договора об ипотеке необходимо руководствоваться не только статьей 324 АПК РФ, но и нормами Закона об ипотеке. В данном случае залогодателем являлось юридическое лицо, а предметом ипотеки являлось здание. Поскольку отсутствуют предусмотренные пунктом 3 статьи 54 Закона об ипотеке основания для удовлетворения судом заявления об отсрочке реализации заложенного имущества, такое заявление не подлежит удовлетворению судом.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев жалобу залогодателя по договору об ипотеке, определение суда первой инстанции отменил и заявление удовлетворил. Статья 324 АПК РФ устанавливает самостоятельное основание, при наличии которого арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения. При наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, хотя бы эти обстоятельства и не были предусмотрены пунктом 3 статьи 54 Закона об ипотеке, суд вправе предоставить отсрочку исполнения решения об обращении взыскания на заложенное имущество.

19. При указании сторонами в договоре об

ипотеке нескольких разных оценок предмета ипотеки, такой договор не может считаться незаключенным, если возможно установить, какая из оценок представляет собой ту, о которой стороны договорились как о существенном условии договора об ипотеке.

Банк-кредитор предъявил в арбитражный суд иск о взыскании с ответчика долга по договору кредита и об обращении взыскания на заложенное ответчиком по договору об ипотеке здание.

Ответчик, возражая против удовлетворения требования об обращении взыскания на заложенное им по договору об ипотеке здание, ссылаясь на то, что данный договор является незаключенным. В соответствии с пунктом 1 статьи 339 ГК РФ и пунктом 1 статьи 9 Закона об ипотеке оценка предмета залога является существенным условием договора о залоге, по которому стороны должны были достичь соглашения. В заключенном истцом и ответчиком договоре об ипотеке стороны указали три разных оценки заложенного здания. Поскольку условия договора не позволяют определить, какого соглашения достигли стороны при оценке предмета ипотеки, договор об ипотеке является незаключенным.

Арбитражный суд удовлетворил иск кредитора о взыскании с ответчика суммы долга и об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

При анализе условий договора об ипотеке суд установил, что в нем стороны указали три разных оценки предмета ипотеки: оценку по заключению независимого оценщика, залоговую оценку и оценку по документам органа технической инвентаризации. При этом суд установил, что стоимость заложенного здания по документам органа технической инвентаризации указана сторонами в целях реализации положения пункта 4 статьи 4 Закона Российской Федерации «О государственной пошлине», действовавшего в момент заключения договора об ипотеке. Данное положение предусматривало, что при определении размера государственной пошлины за совершение нотариальных действий нотариусами стоимость жилого дома, квартиры, дачи, гаража и иных строений, помещений, сооружений определяется органами технической инвентаризации, а в местностях, где инвентаризация указанными органами не проведена, органами местного самоуправления или страховыми организациями. Оценка, которую дал предмету ипотеки независимый оценщик, привлеченный сторонами, и которую стороны указали в договоре об ипотеке, в силу статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» носила для них рекомендательный характер и не являлась обязательной.

Суд, исследовав все обстоятельства и материалы дела, пришел к выводу, что именно залоговая оценка является той оценкой заложенного здания, которую стороны по соглашению между собой дали этому предмету ипотеки.

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ

1. Вывод суда апелляционной инстанции о том, что Управление правомерно отказало в регистрации договора залога недвижимости на основании того, что между поручителем и должником отсутствуют обязательственные отношения, где в качестве сторон выступают кредитор и должник, правомерен.

ОАО обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения об отказе в государственной регистрации договора залога недвижимого имущества.

УФРС отказано в регистрации договора залога недвижимого имущества на основании абз. 4, 8, 10 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации в связи с тем, что содержание документов, представленных на государственную регистрацию прав, не соответствует требованиям действующего законодательства, ОАО, которое выступает залогодержателем по договору залога недвижимого имущества, не является кредитором по обязательству — кредитному соглашению, а также обществом не представлены документы, необходимые для государственной регистрации.

Решением суда первой инстанции указанное решение УФРС признано недействительным.

При этом суд указал, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, а право требования поручителя (залогодержателя) как кредитора возникнет по отношению к должнику в случае неисполнения последним обязанности по кредитному договору перед банком.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда, указал, что и поручительство, и залог являются способом исполнения основного обязательства. Прекращение основного обязательства влечет прекращение обеспечивающего обязательства.

Поскольку договор об ипотеке вступает в силу в случае неисполнения залогодателем обязательства перед банком, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что договор об ипотеке заключен в отношении несуществующего обязательства и которое, возможно, не наступит в будущем.

Исходя из положений ст. 334, 361 ГК РФ,

п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке, залогодержателем может быть только кредитор, имеющий право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику. Поручитель (ОАО) не является кредитором.

Кроме того, в соответствии со ст. 2, п. 1, 4 ст. 9 Закона об ипотеке в момент заключения договора об ипотеке в нем не могли быть указаны существенные условия, которые позволяют установить существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, так как это обязательство еще не возникло. Поэтому ссылка в договоре об ипотеке на то, что этот договор заключен в обеспечение обязательств заемщика перед банком по договору о предоставлении кредита, не свидетельствует о том, что ипотекой обеспечивалось реально существующее (возникшее) к моменту заключения договора об ипотеке обязательство.

Управление правомерно отказало в регистрации договора залога недвижимости на основании того, что между поручителем и должником отсутствуют обязательственные отношения, где в качестве сторон выступают кредитор и должник.

2. Решение суда об отказе во взыскании с общества долга и пени по договору займа путем обращения взыскания на заложенное обществом недвижимое имущество отменено, поскольку прямого запрета на обеспечение залогом неисполненных обязательств, срок исполнения по которым истек, действующее законодательство не содержит.

ООО 1 обратилось в арбитражный суд с иском к ООО 2 и ООО 3 о взыскании долга и пени путем обращения взыскания на заложенное имущество.

С целью обеспечения исполнения обязательств по договору беспроцентного целевого займа, в том числе по погашению основного долга в срок до 08.04.2005 и по уплате пени, предусмотренной указанным договором, между обществом ООО 1 и ООО 3 заключен договор об ипотеке, которым предусмотрена возможность в случае ненадлежащего исполнения ООО 2 обязательств по договору займа получить удовлетворение своих требований из стоимости принадлежащего ООО 3 заложенного имущества — комплекса зданий.

В связи с тем, что в обусловленные договором займа сроки задолженность не была погашена, ООО 1 обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании долга и пени путем обращения взыскания на заложенное ООО 3 недвижимое имущество.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований истца, указал, что договор об ипотеке от 20.12.2005 является незаконным в силу ст. 339 ГК РФ, поскольку на момент его заключения срок испол-

нения обязательства по основному договору истек, иной срок исполнения основного обязательства сторонами не установлен, а договор ипотеки такого срока не содержит. Также суд сослался на то, что характер допущенного должником нарушения обязательства, обеспеченного залогом, и размер требований залогодержателя явно несоразмерны стоимости заложенного имущества, что согласно п. 2 ст. 348 ГК РФ является основанием для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество.

Суд кассационной инстанции указал на то, что выводы суда первой инстанции о незаключенности договора об ипотеке от 20.12.2005 нельзя признать законными и обоснованными.

Согласно ст. 339 ГК РФ в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

Как видно из материалов дела, в договоре об ипотеке от 20.12.2005 конкретно указан срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, — не позднее 08.04.2005.

Прямого запрета на обеспечение залогом неисполненных обязательств, срок исполнения по которым истек, ни ГК РФ, ни Закон об ипотеке не содержат.

3. Отказ в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору залога недвижимого имущества (ипотеки) и восстановлении нарушенного права правомерен, т. к. заявителем не соблюдены требования о форме и содержании представленных на государственную регистрацию документов.

ООО обратилось в Учреждение юстиции с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке заключенного между сторонами договора об ипотеке и предусматривающего продление срока погашения кредита по кредитному договору, а также — включению нового обязательства по кредитному договору, заключенному после регистрации договора об ипотеке.

Учреждением юстиции в государственной регистрации дополнительного соглашения отказано по причине несоответствия представленных на государственную регистрацию документов требованиям действующего законодательства, поскольку кредитное обязательство, возникшее после заключения договора залога недвижимого имущества (ипотеки), обеспечивающего иное обязательство, может быть обеспечено залогом того же имущества в соответствии с правилами о последующей ипотеке, то есть путем заключения нового договора об ипотеке.

Не согласившись с указанным решением, ООО обратилось в суд.

Суд, признав решение об отказе Учреждения юстиции правоммерным, указал следующее.

В силу статьи 20 Закона о регистрации отказ в государственной регистрации возможен в случае предоставления документов, по форме или содержанию не соответствующих требованиям действующего законодательства.

Согласно статье 43 Закона об ипотеке, имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных ЕГРП о моменте возникновения ипотеки, определенных по правилам пунктов 5 и 6 статьи 20 Закона об ипотеке.

Статьей 45 Закона об ипотеке предусмотрено, что в последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества. Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества. При этом названные положения пункта 1 статьи 43 и статьи 45 Закона об ипотеке не содержат каких-либо изъятий для тех случаев, когда сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

Таким образом, необходимо заключение самостоятельных договоров последующей ипотеки и в случаях, когда они заключаются теми же юридическими лицами, что и в предшествующей ипотеке.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и определении любых не противоречащих законодательству условий договора. В силу пункта 2 статьи 49 ГК РФ юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случае и в порядке, предусмотренных законом.

Закон об ипотеке не содержит каких-либо запретов на установление ипотеки в обеспечение нескольких обязательств по заключенным сторонами кредитным договорам одним договором о залоге, вместе с тем предусматривает специальные правила для последующей ипотеки, согласно которым последующая ипотека подлежит государственной регистрации, а договор о такой ипотеке должен содержать отметки обо всех регистрационных записях предшествующих

ипотек того же имущества.

4. Ипотека здания допускается без одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка, на котором находится здание, права на который не оформлены в установленном законодательством порядке.

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к ООО Банк о признании недействительным договора ипотеки (залога), заключенного между истцом (залогодатель) и ответчиком (залогодержатель) в обеспечение исполнения третьим лицом — ООО 2 обязательств перед ООО Банк по договору кредитной линии, о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности ответчика возратить истцу предмет залога, об обязанности УФРС внести необходимые записи в ЕГРП об исключении произведенных в связи с заключением договора залога обременения, поскольку оспариваемый договор заключен с нарушением требований части 2 статьи 69 Закона об ипотеке, поэтому в силу статьи 168 ГК РФ является ничтожной сделкой.

Решением суда первой инстанции договор ипотеки (залога) признан недействительным (ничтожным) по причине того, что из оспариваемого договора ипотеки (залога) не усматривается одновременная передача в залог права аренды на земельный участок, на котором расположено заложенное здание, в связи с чем указанная сделка противоречит требованиям части 2 статьи 69 Закона об ипотеке о том, что ипотека здания допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится здание, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Отказ в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки в виде обязанности УФРС внести необходимые записи в ЕГРП об исключении обременения на принадлежащее истцу недвижимое имущество, произведенное в связи с заключением договора залога, суд мотивировал тем, что в силу статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, а государственная регистрация обременения прав на недвижимое имущество не является результатом исполнения сделки и ее последствиями.

Постановлением суда решение суда первой инстанции изменено: в части признания заключенного между ООО КБ и ООО договора ипотеки (залога) недействительным (ничтожным) — отменено и в иске отказано; в остальной части решение оставлено без изменения.

При этом судом указано на неправильность применения положения статьи 69 За-

кона об ипотеке. Истец не имеет оформленных в установленном законом порядке прав собственника или арендатора земельного участка, на котором расположено заложенное им недвижимое имущество, поэтому договор ипотеки (залога) не может считаться не соответствующим закону в соответствии с разъяснениями пункта 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1997 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Судом кассационной инстанции решение суда оставлено в силе, при этом суд указал следующее.

Согласно договору ипотеки ООО не является собственником либо арендатором земельного участка (его части), расположенного под заложенным зданием и необходимого для использования здания.

Указанное здание истец приобрел на основании договора купли-продажи у ОАО, которому расположенный под зданием земельный участок был предоставлен в аренду сроком на три года.

В соответствии с положениями статьи 552 ГК РФ и статьи 35 ЗК РФ к истцу в силу закона перешло право аренды земельного участка на условиях договора аренды как правовое последствие приобретения недвижимого имущества. Несмотря на то что на дату заключения договора ипотеки (залога) срок договора аренды истек, наличие арендных правоотношений у ООО подтверждено судебными актами, следовательно, договор аренды был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

Договор аренды, возобновленный на неопределенный срок, не требует государственной регистрации, так как согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды, заключенный только на срок не менее одного года.

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ (в том числе земельные участки и здания), права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Пунктом 1 статьи 26 Закона о регистрации установлено, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 5 статьи 5 Закона об ипотеке правила об ипотеке недвижимо-

го имущества соответственно применяются к залoгу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Таким образом, права арендатора, вытекающие из договора аренды недвижимого имущества, не подлежащего государственной регистрации, не могут являться предметом договора об ипотеке. Поэтому договор о залoге прав арендатора, вытекающих из такого договора аренды недвижимого имущества, не является договором об ипотеке и не подлежит государственной регистрации (пункт 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»).

В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона об ипотеке если предметом ипотеки является принадлежащее залoгодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Однако сведений о регистрации права аренды за ООО не представлено. Следовательно, у ООО отсутствовала возможность с соблюдением требований закона передать в залoг по договору ипотеки незарегистрированное в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункты 1, 5 статьи 5 Закона об ипотеке), право аренды на земельный участок, расположенный под зданием, переданным в ипотеку по оспариваемому договору ипотеки (залога).

С учетом установленных по данному делу обстоятельств, суд кассационной инстанции указал, что в данном случае ООО было вправе заложить только здание, и у суда не имелось оснований для признания договора ипотеки (залога) ничтожным по мотиву несоответствия части 2 статьи 69 Закона об ипотеке.

5. Если предметом ипотеки является право аренды, имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки. При этом оценка предмета ипотеки должна быть указана в договоре.

ОАО Банк и предприниматель Д. обратились в арбитражный суд с иском к УФРС о признании недействительным решения о приостановлении государственной регистрации ипотеки, признании незаконными действий по истребованию дополнительных

документов (акта нормативной цены земельного участка, согласия собственника земельного участка на передачу в залог права аренды земельного участка) и необходимости указания нормативной цены земельного участка в договоре ипотеки.

Арбитражный суд пришел к выводу о законности решения учреждения юстиции о приостановлении регистрации и истребовании дополнительных документов, при этом указала следующее.

В силу п. 4 ст. 6 Закона об ипотеке право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если законом или договором аренды не предусмотрено иное. В данном пункте конкретизируются положения п. 5 ст. 5 Закона; при этом воспроизводится норма п. 2 ст. 615 ГК РФ.

Аналогично урегулирован данный вопрос в пп. 5, 9 ст. 22 ЗК РФ. Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог в пределах срока договора аренды без согласия собственника при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

В договоре аренды земельного участка предусмотрено условие о том, что залог права аренды осуществляется по письменному согласию арендодателя.

В соответствии с п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке к залогом прав арендатора по договору аренды применяются правила об ипотеке недвижимого имущества, поскольку иное не установлено Федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Как следует из пп. 1, 2 ст. 9 Закона об ипотеке, если предметом ипотеки является право аренды, имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки. При этом оценка предмета ипотеки должна быть указана в договоре.

При определении оценки необходимо соблюдать требование ст. 67 Закона об ипотеке, следовательно, оценка земельного участка не может быть установлена в договоре ниже его нормативной цены.

Кроме того, государственная регистрация прав приостановлена на основании заявления Д., следовательно, правообладатель выразил свою волю на приостановление государственной регистрации прав.

6. Суд правомерно удовлетворил требования заявителя и признал недействительным договор залога.

Дочернее ОАО обратилось в арбитражный суд с иском к ЗАО и к УФРС о признании недействительными на основании статьи 168 ГК РФ договора об ипотеке, со-

глашения об удовлетворении требований залогодержателя за счет заложенного имущества и дополнительного соглашения, поскольку участники оспариваемых сделок вопреки пункту 5 статьи 5, пункту 3 статьи 55, статье 69 Закона об ипотеке, пункту 2 статьи 615, статьям 340, 349 ГК РФ, заключая договор ипотеки здания, не решили в этом же договоре вопросы об ипотеке принадлежащего залогодателю права аренды земельного участка и об оценке в стоимостном выражении права аренды, а также передача права аренды земельного участка осуществлена дочерним ОАО без разрешения собственника.

Решением суда первой инстанции требования истца удовлетворены.

Апелляционная инстанция оставила решение без изменения по тем же основаниям.

Суд, рассматривая дело в кассационной инстанции, указал на следующее.

Как следует из материалов дела, между ЗАО (залогодержатель) и ОАО (залогодатель) заключен договор ипотеки нежилого отдельно стоящего здания и права аренды земельного участка под этим зданием.

Данное здание принадлежит залогодателю на праве собственности, а земельным участком он пользуется на праве аренды.

Дополнительным соглашением к договору об ипотеке стороны предусмотрели удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд и порядок реализации заложенного имущества, исключая открытые торги. Данное соглашение было зарегистрировано в установленном законом порядке.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К ним относятся: условия о предмете, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

Согласно статье 339 ГК РФ в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

Статья 9 Закона об ипотеке устанавливает, что если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды. Оценка предмета ипотеки определяется при ипотеке земельного участка с соблюдением требований статьи 67 Закона об

ипотеке и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Однако стороны, заключая договор ипотеки здания с одновременной ипотекой по тому же договору права аренды земельного участка, вопреки вышеназванным нормам материального права не определили оценку права аренды земельного участка.

В соответствии с договором об ипотеке оценка предмета ипотеки определена ГУП согласно отчету об оценке. Содержание договора свидетельствует о том, что стоимость земельного участка (права аренды), относимого к объектам оценки, не учитывается. Не содержит договор об ипотеке и срока аренды земельного участка.

Отсутствие названных существенных условий в тексте договора об ипотеке влечет признание его незаключенным.

В рассматриваемой ситуации предметом ипотеки является право аренды земельного участка, на передачу которого в залог в силу статьи 615 ГК РФ и пункта 3 статьи 6 Закона об ипотеке требуется согласие (разрешение) другого органа.

В этом случае пункт 3 статьи 349 и пункт 2 статьи 55 Закона об ипотеке устанавливают особый порядок обращения взыскания на предмет залога — исключительно по решению суда.

Следовательно, достигнутое участниками ипотеки соглашение на этот счет без предъявления иска в суд является ничтожным по статье 168 ГК РФ, как противоречащее закону.

Дополнительное соглашение от 06.05.99, как заключенное к недействительному соглашению об удовлетворении требований залогодержателя за счет заложенного имущества от 23.04.99, является также недействительным в силу статьи 168 ГК РФ.

7. Суд отказал в признании недействительным отказа Управления в государственной регистрации договора залога права аренды земельного участка и в обязанности Управления произвести государственную регистрацию указанного договора, поскольку договор ипотеки (залог недвижимости) подлежит государственной регистрации, правила которого применяются к залому права аренды земельного участка по договору аренды.

Между Банком и ООО в качестве обеспечения обязательств индивидуального предпринимателя А. перед банком по кредитному соглашению заключен договор залога, предметом которого является право аренды земельного участка в соответствии с договором аренды.

УФРС отказано в государственной регистрации этого договора по причине того, что право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого про-

сит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Законом о государственной регистрации. Залог имущества права — права аренды не подлежит государственной регистрации.

Данный отказ обжалован Банком в арбитражный суд.

Признавая недействительным отказ в государственной регистрации договора залога, арбитражный суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных в статье 131 ГК РФ и Законом о регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о регистрации наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

В силу статьи 10 Закона об ипотеке договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залому прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений (п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке).

Предметом договора залога является право аренды земельного участка по договору аренды, заключенному на пять лет, в связи с чем представленный Банком договор залога подлежит государственной регистрации.

При этом суд принял во внимание положения пункта 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке».

8. Суд признал договор ипотеки заключенным, поскольку спорный договор содержит все существенные условия договора данного типа.

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к АКБ о признании незаключенным договора ипотеки по причине того, что стороны не согласовали существенные условия договора ипотеки об оценке предмета ипотеки, о сроках исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, не произведена оценка земельного участка в соответствии с законодательством,

регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, не согласована залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке. Условие договора о том, что договор действует до полного исполнения обязательств заемщика по кредитному договору и залогодателем по настоящему договору, не является условием о сроке исполнения обязательств.

Кроме того, имеются нарушения, допущенные при нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора ипотеки: кадастровые планы здания магазина и земельного участка не удостоверены соответствующими государственными органами; в спорном договоре отсутствуют сведения о месте государственной регистрации ипотеки.

Решением суда первой инстанции в иске отказано и указано на то, что спорный договор содержит существенные условия договора данного типа, определен предмет договора, его оценка, сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Кроме того, суд указал на отсутствие нарушений правил государственной регистрации в связи с недоказанностью неустоверения кадастрового плана земельного участка и здания магазина органом, осуществляющим государственный учет и техническую инвентаризацию, о соответствии надписей государственной регистрации требованиям Закона об ипотеке.

Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

Не согласившись с выводами суда, ООО обратилось в суд с кассационной жалобой.

Суд кассационной инстанции указал следующее.

Пунктом 1 статьи 432 ГК РФ предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу пункта 1 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.

Согласно статье 9 Закона об ипотеке в договоре об ипотеке должны быть указаны

предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 Закона об ипотеке и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

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.

В соответствии с рекомендациями, содержащимися в пункте 43 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996, существенными условиями договора о залоге являются предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, а также условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество (пункт 1 статьи 339). Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор о залоге не мо-

жет считаться заключенным.

В случаях, когда залогодателем является должник в основном обязательстве, условия о существовании, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следуют признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулирующему основное обязательство и содействующему соответствующие условия.

В соответствии со статьей 67 Закона об ипотеке оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка.

В силу пункта 3 статьи 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Арбитражный суд пришел к правильному выводу, что залоговая оценка земельного участка и помещения является оценкой, которую стороны согласовали между собой по предмету ипотеки.

Несоблюдение участниками договора ипотеки требований пункта 1 статьи 67 Закона об ипотеке не влияет на заключенность договора ипотеки, поскольку в соответствии с пунктом 3 статьи 9 Закона об ипотеке оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем. Неправильное определение величины оценки может являться основанием для ее оспаривания.

Арбитражный суд, принимая во внимание условия договора ипотеки, согласно которому договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств заемщика по кредитному договору и залогодателя по договору, и договору об открытии возобновляемой кредитной линии, согласно которому срок исполнения обязательств определен 08.08.2005, признал согласованным условие о сроке исполнения обязательства по договору ипотеки.

9. Поскольку в Управление не было представлено нотариально удостоверенное соглашение о дополнении договора об ипотеке, вывод суда о соответствии решения о приостановлении государственной регистрации со-

глашения действующему законодательству и об отсутствии оснований для удовлетворения требований общества является обоснованным.

Банком и ООО заключен договор ипотеки, согласно которому ООО (залогодатель) передает в залог Банку (залогодержатель) принадлежащую залогодержателю на праве собственности автозаправочную станцию и право аренды на соответствующий земельный участок, на котором находится это имущество.

Договор ипотеки зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

Соглашением стороны внесли дополнения в договор ипотеки.

ООО и Банк обратились в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о регистрации соглашения о дополнении договора ипотеки.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, принято решение о приостановлении государственной регистрации соглашения о дополнении договора ипотеки. Решение о приостановлении государственной регистрации мотивировано тем, что в соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ дополнительное соглашение от 06.07.2005 к договору ипотеки, удостоверенному нотариусом г. Кургана Хищковым А. В., реестровый номер 7615, должно быть нотариально удостоверено.

Не согласившись с указанным решением, ООО обратилось в суд.

Судом первой инстанции принято решение об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Суд кассационной инстанции указал на отсутствие оснований для удовлетворения кассационной жалобы по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 19 Закона о регистрации государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

Пунктом 2 ст. 23 Закона об ипотеке предусмотрено, что изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке.

Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов или договора не вытекает иное.

Поскольку не было представлено нотариально удостоверенное соглашение о дополнении договора об ипотеке, вывод суда первой инстанции о соответствии решения о приостановлении государственной регистрации соглашения действующему законодательству и об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований является правомерным.

Договором об ипотеке предусмотрено, что соглашение об изменении или расторжении договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями сторон и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для договора.

Поскольку договор об ипотеке был нотариально удостоверен, то и соглашение о дополнении его условий должно быть нотариально удостоверено.

10. Заявление Комитета по управлению государственным имуществом о признании незаконным отказа УФРС в государственной регистрации прекращения права аренды по договору и обязанности УФРС произвести государственную регистрацию прекращения права аренды по договору удовлетворено, поскольку основанием для государственной регистрации прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним является, в частности, вступивший в законную силу судебный акт (извлечение).

Комитет по управлению государственным имуществом (далее — КУГИ) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа УФРС в государственной регистрации прекращения права аренды по договору по причине наличия зарегистрированного залога права аренды данного объекта недвижимости и невозможности регистрации прекращения договора аренды без предоставления заявления законного владельца закладной или совместного заявления залогодателя и залогодержателя о расторжении договора залога.

Суд первой инстанции признал незаконным отказ УФРС в государственной регистрации прекращения права аренды по договору и обязал УФРС произвести государственную регистрацию прекращения права аренды по договору.

В апелляционной инстанции дело не рассматривалось.

Суд кассационной инстанции не усмотрел оснований для удовлетворения касса-

ционной жалобы КУГИ и оставил в силе судебный акт.

Как предусмотрено статьей 17 Закона о регистрации, основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в частности, вступившие в законную силу судебные акты.

В силу данной правовой нормы и статьи 28 Закона о регистрации у УФРС отсутствовали законные основания для отказа в регистрации прекращения договора аренды.

Довод УФРС о том, что государственная регистрация прекращения права аренды, обремененного ипотекой, может быть произведена только при условии погашения записи об ипотеке, не основана на нормах материального права.

Государственная регистрация прекращения договора аренды не может быть поставлена в зависимость от волеизъявления сторон по договору залога права аренды.

11. Отказывая в иске о признании незаконным отказа в проведении государственной регистрации прекращения записи об ипотеке, суд исходил из того, что регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда, а в данном случае прекращения ипотеки не было.

ЗАО обратилось с заявлением в УФРС о погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с исполнением обязательств по договору об ипотеке (залоге недвижимости).

УФРС было отказано ЗАО в государственной регистрации прекращения записи об ипотеке на том основании, что представленные при подаче документы не предполагают исполнительного производства и не обязывают регистрационную службу внести запись в ЕГРП о снятии обременения на заложенное имущество.

ЗАО обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа УФРС в проведении государственной регистрации прекращения записи об ипотеке по договору об ипотеке и обязанности УФРС провести государственную регистрацию прекращения записи об ипотеке, поскольку вступившим в законную силу решением арбитражного суда установлены обстоятельства, по которым договор об ипотеке признан недействительным в силу ничтожности, действие его на будущее прекращено, следовательно запись об ипотеке должна быть погашена.

Решением арбитражного суда, оставлен-

ным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены указанных судебных актов, при этом указывая на следующее.

В соответствии со статей 18 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемых на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП.

В соответствии с пунктом 4 статьи 29 Закона о регистрации, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда.

Согласно положениям статьи 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки. При погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки закладная аннулируется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Аннулированная закладная передается ранее обязанному по ней лицу по его требованию.

12. Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, либо на основании решения суда. В данном случае на государственную регистрацию было представлено заявление о прекращении ипотеки только от одной стороны — залогодателя, в связи с чем суд по праву признал действия УФРС по отказу в государственной регистрации снятия ограничения (обременения) в виде залога с объекта недвижимого имущества законными.

ООО (Покупатель) приобрело у ликвидационной комиссии АООТ (Продавец) в лице конкурсного управляющего объект недвижимого имущества на основании договора, по которому оплата производится Покупателем по счету Продавца в течение 2-х лет.

В ЕГРП была сделана запись о государственной регистрации права. Вследствие неоплаты имущества на момент регистрации права право собственности было заре-

гистрировано с залогом, залогодержатель — ликвидационная комиссия АООТ.

ООО обратилось в УФРС с заявлением о снятии ограничения (обременения) в виде залога с вышеуказанного объекта недвижимого имущества в связи с полной оплатой стоимости имущества по договору купли-продажи.

УФРС было отказано ООО в погашении регистрационной записи об ипотеке со ссылкой на непредставление заявления со стороны залогодержателя о прекращении ипотеки или решения суда о прекращении ипотеки.

Не соглашаясь с действиями УФРС, ООО обратилось в суд.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано.

Федеральный арбитражный суд признал действия УФРС законными и отказал в удовлетворении требований ООО.

Согласно ст. 25 Закона об ипотеке и п. 4 ст. 29 Закона о регистрации регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, либо на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

На государственную регистрацию было представлено заявление о прекращении ипотеки только от одной стороны — залогодателя. Вместо заявления от залогодержателя была представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц об исключении АООТ из реестра юридических лиц в связи с ликвидацией предприятия по решению суда. Однако действующим законодательством не предусмотрено предоставление указанного документа для совершения такого регистрационного действия, как погашение регистрационной записи об ипотеке.

С иском в суд о погашении ипотеки ООО не обращалось.

13. Суд удовлетворил требование о признании недействительной государственной регистрации перехода права собственности, поскольку регистрационная запись об ипотеке может быть погашена только на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо на основании решения суда.

Между Банком (залогодержатель) и ТД (залогодатель) был заключен договор ипотеки, по условиям которого залогодатель передал в залог залогодержателю объект недвижимости — здание.

Договор ипотеки зарегистрирован органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Решением арбитражного суда ТД при-

звано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство и по определению арбитражного суда требования Банка включены в реестр требований кредиторов ТД 3-й очереди в качестве обязательства, обеспеченного залогом недвижимого имущества.

Решением от 29.12.2005 арбитражный суд дисквалифицировал А. в качестве конкурсного управляющего ТД сроком на один год. Решение вступило в законную силу 28.02.2006.

17.04.2006 А. в качестве конкурсного управляющего ТД совершил с ООО сделку купли-продажи, по которой продал покупателю находящееся в залоге у Банка здание.

УФРС погасило регистрационную запись об ипотеке и зарегистрировало переход права собственности на здание к новому лицу — ООО.

Банк обратился в Арбитражный суд с иском к УФРС о признании незаконными действий государственного органа (ответчика) по погашению регистрационной записи об ипотеке здания и обязанности ответчика совершить действия по устранению нарушений законных интересов истца путем восстановления регистрационной записи об ипотеке.

Возражая по иску, УФРС свои действия по прекращению записи по ипотеке здания считало совершенными в соответствии с пунктом 4 статьи 29 Закона о регистрации и статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве). На основании принятых арбитражным судом решений о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства в отношении ТД (залогодатель) и названных выше норм материального права ответчик считал, что ранее наложенные на имущество несостоятельного должника аресты и иные ограничения, в т. ч. залог, по распоряжению его имуществом снимаются и должник вправе совершать сделки по отчуждению своего имущества, а УФРС — снимать ранее наложенные на имущество должника ограничения и регистрировать соответствующее право собственности по совершенным должником сделкам по отчуждению имущества.

Обе инстанции арбитражного суда исковые требования посчитали правомерными и подлежащими удовлетворению.

Рассматривая кассационную жалобу, суд установил, что оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке может быть погашена только на основании заявления владельца закладной, совме-

стного заявления залогодателя и залогодержателя либо на основании решения суда общей юрисдикции, арбитражного и третейского суда. Исчерпывающие основания прекращения залога содержатся и в статье 352 ГК РФ. Ни одно из названных в этих статьях оснований не имело место в спорном случае, тем не менее ответчик совершил действия по прекращению залога (ипотеки). В связи с этим арбитражный суд обеих инстанций правомерно указал, что действия Управления по погашению регистрационной записи об ипотеке совершены без предусмотренных законом оснований.

Нельзя признать правильной позицию УФРС, полагающего, что на основании решений суда о признании должника банкротом и введении в отношении него конкурсного производства регистрирующий орган вправе прекратить регистрацию залога имущества должника, поскольку названная позиция противоречит положениям не только статьи 25 Закона об ипотеке, но и статьям 131, 134, 137, 138 Закона о банкротстве, которые устанавливают, что в состав имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога, устанавливается очередность удовлетворения требований кредиторов третьей очереди и особенности удовлетворения кредиторов третьей очереди по обязательствам, обеспеченным залогом.

В пункте 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)”» подтверждается правомерность выводов арбитражного суда первой и апелляционной инстанции и указывается, что арбитражным судам при разрешении спорных ситуаций необходимо учитывать, что возбуждение производства по делу о банкротстве не влечет прекращения залоговых правоотношений и трансформацию требований залогового кредитора в необеспеченное денежное обязательство. Сделки с заложенным имуществом в ходе финансового оздоровления и внешнего управления могут совершаться лишь с согласия залогового кредитора в порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 82 и пунктом 5 статьи 101 Закона о банкротстве. По обеспеченным залогом обязательствам требования кредиторов удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед иными кредиторами, за исключением обязательств перед кредиторами первой и второй очереди, права требования по которым возникли до заключения соответствующего договора залога (ст. 138 Закона о несостоятельности). Арбитражным судом установлено и сторо-

нами не оспаривается, что для снятия ипотеки несостоятельный должник представил УФРС соответствующие доказательства согласия залогового кредитора на продажу предмета залога.

14. Заключение договора ипотеки здания без одновременной ипотеки долей земельного участка явилось правомерным основанием признания договора недействительным и повлекло отказ суда в удовлетворении требований банка об обращении взыскания на заложенное имущество.

АКБ и ООО заключили договор об открытии невозобновляемой кредитной линии, по условиям которого банк открыл заемщику кредитную линию для пополнения оборотных средств при условии, что остаток ссудной задолженности не будет превышать 88 000 000 рублей. Дополнительным соглашением договор пролонгирован до 25.09.2003.

В обеспечение возврата кредитных средств по данному договору спорящие стороны заключили договор ипотеки, согласно которому ответчик передал в залог истцу объекты недвижимости: часть помещений производственного корпуса № 4, часть помещений производственного корпуса № 1, часть помещений административно-бытового производственного корпуса.

Неисполнение должником — ООО обязательства по погашению долга и процентов послужило основанием предъявления АКБ иска к залогодателю о взыскании долга путем обращения взыскания на имущество, переданное в залог по договору ипотеки.

Решением суд, руководствуясь статьями 167, 168 ГК РФ, 69 Закона об ипотеке, в удовлетворении иска отказал, поскольку требования истца основаны на недействительной сделке. Договор ипотеки суд признал не соответствующим требованиям статьи 69 Закона об ипотеке.

В апелляционной инстанции решение не пересматривалось.

На состоявшийся по делу судебный акт АКБ подал в ФАС кассационную жалобу.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, суд округа не нашел оснований для изменения обжалуемого судебного акта.

Предметом залога являются объекты недвижимости, принадлежащие ОАО на праве собственности. Кроме того, ответчик владел земельными участками, на которых расположены передаваемые в залог объекты недвижимости, на праве общей долевой собственности. Однако доли в праве собственности на земельный участок предметом договора ипотеки не являлись.

Согласно пункту 3 статьи 340 ГК РФ, статье 69 Закона об ипотеке ипотека зда-

ния или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

При заключении договора ипотеки стороны не соблюли приведенное выше требование, поэтому суд правомерно на основании статьи 168 ГК РФ признал данный договор недействительным (ничтожным), как противоречащий закону.

Довод заявителя жалобы о том, что в залог передано помещение как отдельный вид объекта недвижимости и правила об одновременной ипотеке земельного участка не применимы, не заслуживает внимания, поскольку передаваемое помещение относится к недвижимому имуществу и на него как на часть здания распространяется правовой режим, установленный для зданий и сооружений.

Ссылка Банка на необходимость применения в спорной ситуации статьи 62 Закона об ипотеке и невозможность выдела в натуре земельных участков, на которых расположены заложенные объекты, обоснованно отклонена судом, так как названная норма права устанавливает порядок залога земельных участков. В данном случае предмет залога является недвижимое имущество, и отношения сторон регулируются статьей 69 Закона об ипотеке.

15. Договор залога (ипотеки) нежилых помещений, не содержащий условия об одновременном залоге (ипотеке) прав аренды земельного участка, на котором расположены нежилые помещения, является предметом залога, является недействительным.

ООО обратилось с иском в арбитражный суд к ООО КБ о признании недействительным договора залога нежилых помещений. Договор залога заключен сторонами в обеспечение исполнения обязательств ООО перед банком по кредитному договору.

Решением суда первой инстанции в иске отказано. Применен пункт 1 статьи 63 Закона об ипотеке, содержащий прямой запрет ипотеки земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Суд установил, что спорный объект расположен на земельном участке, находящемся в собственности муниципального образования, поэтому ипотека такого земельного участка была бы неправомерной.

Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, иск удовлетворен, договор залога нежилого помещения признан недействительным.

Апелляционная инстанция установила, что спорный земельный участок, на котором расположено помещение, переданное в залог, находится у истца на праве аренды сроком на 49 лет по договору аренды от 9 июня 2001 года. Суд применил статью 340 ГК РФ и статью 69 Закона об ипотеке, в соответствии с которыми в случае нахождения объекта залога на земельном участке, нахо-

дящемся у залогодателя на праве аренды, одновременно с ипотекой нежилых помещений подлежало ипотеке принадлежащее истцу право аренды земельного участка.

Оспариваемый договор залога нежилого помещения не содержит условие об ипотеке права аренды земельного участка, функционально обеспечивающего закладываемые помещения, следовательно, является

ВОПРОСЫ – ОТВЕТЫ

ничтожным, как не соответствующий вышеприведенным нормам гражданского права.

В данном случае ипотеке подлежал не земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования, а право аренды этого участка.

На день заключения договора залога нежилых помещений земельный участок, на котором расположены объекты залога, находился у залогодателя на праве аренды, следовательно в соответствии со статьей 69 Закона об ипотеке одновременно с ипотекой нежилых помещений подлежало ипотеке принадлежащее истцу право аренды земельного участка. Оспариваемый договор залога не содержит условие об ипотеке права аренды земельного участка, функционально обеспечивающего заложенные нежилые помещения, что позволяло суду сделать правомерный вывод о недействительности залога в связи с несоответствием его названной норме права.

При условии необходимости одновременной с ипотекой зданий и сооружений ипотеки аренды земельного участка закон не делает различий между тем, какое недвижимое имущество закладывается.

16. Суд удовлетворил требование о заключении дополнительного соглашения к договору ипотеки, поскольку при передаче в залог здания или сооружения залогодатель обязан одновременно передать в залог и право аренды земельного участка.

Между ОАО АКБ (займодавец) и ООО (заемщик) был заключен кредитный договор, в соответствии с которым последнему был предоставлен кредит. В обеспечение обязательства по кредитному договору между этими же лицами был заключен договор залога недвижимого имущества (ипотека), принадлежащего заявителю на праве собственности.

Причем, земельные участки, расположенные под указанными выше объектами недвижимости, не являлись предметом ипотеки, поскольку ООО не являлось в то время собственником и арендатором земли, а права землепользователя, как арендатора, оно получило лишь только после государственной регистрации заключенных с органами местного самоуправления договоров.

ОАО АКБ стало известно, что в период, когда договор залога в установленном порядке проходил государственную регистрацию, ООО подписало с Комитетом по управлению имуществом договоры аренды земельных участков, представив их на регистрацию в тот же регистрационный орган.

ООО были представлены материалы по аренде земли, регистрация договоров аренды земли была осуществлена ранее регистрации договора о залоге имущества.

ОАО АКБ обратилось с иском к УФРС об обязанности ООО заключить дополнительные соглашения к договору залога недвижимости (ипотека) с предложением дополнить его указанием о залоге прав аренды ООО на земельные участки, находящиеся под закладываемыми объектами недвижимости, а также об обязанности подписания совместного заявления на этот счет о государственной регистрации дополнительного соглашения, в том числе о признании незаконными действий по регистрации договора залога, и обязанности произвести государственную регистрацию дополнительного соглашения.

Истец просил признать незаконными действия УФРС, которое осуществило государственную регистрацию договора залога недвижимости (ипотека), заключенного между ООО и ОАО АКБ, и обязанности произвести государственную регистрацию дополнительного соглашения к данному договору.

Решением арбитражного суда отказано в удовлетворении требований в части признания незаконными действий УФРС по регистрации договора залога недвижимости (ипотека) и обязанности произвести государственную регистрацию дополнительного соглашения к данному договору, в части обязанности ООО подписать не позднее дня, следующего за днем подписания дополнительного соглашения к договору залога недвижимости (ипотека), совместное с ОАО АКБ заявление о государственной регистрации указанного дополнительного соглашения и передать его в УФРС для последующей государственной регистрации дополнительного соглашения к договору залога недвижимости.

Постановлением арбитражного апелляционного суда указанное решение было оставлено без изменения.

Кассационная инстанция пришла к выводу о законности принятых судебных решений, указав на следующее.

В соответствии со ст. 69 Закона об ипотеке в случае, если залогодателю на момент передачи в залог здания или сооружения принадлежит право аренды земельного участка, на котором расположено здание или сооружение, то при передаче в залог этого здания или сооружения залогодатель обязан одновременно передать в залог и право аренды земельного участка. В ст. 408

ГК РФ предусмотрено, что надлежащее исполнение прекращает обязательство. Из ст. 348 ГК РФ вытекает, что взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. В ст. 421 ГК РФ указано, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. При этом понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Из ст. 445 ГК РФ усматривается, что если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В ст. 352 ГК РФ предусмотрено, что залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

Судебная коллегия находит правомерным вывод суда в обжалуемых актах, касающийся обязанности заявителя заключить с истцом по делу ранее указанное дополнительное соглашение к договору о залоге на недвижимое имущество, поскольку обязательства ООО перед истцом по делу о возврате кредита не были погашены в полном объеме и после проведения конкурса по реализации заложенного имущества. Помимо этого, в силу ст. 69 Закона об ипотеке, заявитель был обязан передать в залог с недвижимым имуществом и земельный участок, чего он, однако, не сделал и, тем более, фактически скрыл от истца факт перехода спорных земельных участков ему в аренду еще до дня регистрации в регистрирующем органе договора о залоге. В данном случае правоотношения истца и заявителя по договору залога и кредитному договору не являются прекращенными до настоящего времени, так как обязательства ООО по погашению кредита еще не выполнены, в связи с чем доводы в жалобе заявителя о том, что отношения по залому и кредитному договору в силу реализации заложенного имущества на торгах являются якобы прекращенными, суд находит ошибочными.

17. Поскольку земельный участок находится у общества на праве постоянного (бессрочного) пользования, его ипотека не допускается. В договоре ипотеки правомерно в качестве предмета договора указано только недвижимое имущество, расположенное на дан-

ном земельном участке.

ОАО и банк подписали договор ипотеки недвижимого имущества.

УФРС было отказано в государственной регистрации договора об ипотеке по причине отсутствия государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположено заложенное недвижимое имущество, и несоблюдения условия в договоре ипотеки об одновременной ипотеке земельного участка.

ОАО обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным отказа УФРС в государственной регистрации договора ипотеки.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, заявление удовлетворено по следующим основаниям.

Отсутствие в договоре ипотеки условия об одновременной ипотеке земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, являющееся предметом данного договора, не свидетельствует о его недействительности. Данное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. ОАО не относится к числу названных лиц, поскольку не оформило право на указанный земельный участок. Более того, право постоянного (бессрочного) пользования предыдущего правообладателя земельного участка не прекратилось.

При кассационном рассмотрении суд жалобу не удовлетворил.

Суды первой и апелляционной инстанций правомерно удовлетворили заявленное требование.

Согласно пункту 3 статьи 340 ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

В соответствии со статьей 69 Закона об ипотеке на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется.

Таким образом, ипотека земельного участка допускается в случаях, когда данный участок принадлежит залогодателю на праве собственности или аренды (пункт 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

01.07.96 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 17 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.05 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»). В случае, если земельный участок принадлежит залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок не может являться предметом залога в силу приведенной статьи Закона об ипотеке и пункта 4 статьи 20 ЗК РФ, запрещающего гражданам и юридическим лицам распоряжаться земельными участками, принадлежащими на праве постоянного (бессрочного) пользования. В последнем случае требования пункта 3 статьи 340 ГК РФ на договор ипотеки здания или сооружения не распространяются.

Поскольку земельный участок находится у ОАО на праве постоянного (бессрочного) пользования, его ипотека не допускается.

18. При рассмотрении иска о признании недействительным договора ипотеки следует учесть, что признаки объекта недвижимости, указанные в спорном договоре, являются достаточными для его идентификации, в связи с чем ссылка на то, что сторонами не определен предмет договора, не может быть основанием для признания договора незаключенным.

ООО обратилось с иском в арбитражный суд о признании недействительным договора здания и предварительного договора залога права аренды земельного участка и дополнительного соглашения к нему.

Истец мотивировал свои требования несоответствием сделок пункту 3 статьи 340 ГК РФ и статьям 9, 69 Закона об ипотеке, совершением ипотеки здания без одновременной ипотеки земельного участка, на котором находится здание, отсутствием у залогодателя прав собственности или владения на земельный участок, прекращением предварительного договора залога земельного участка по основаниям, предусмотренным пунктом 6 статьи 429 ГК РФ.

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

Суд признал оспариваемый договор ипотеки здания незаключенным, поскольку сторонами не был определен предмет договора, на момент заключения сделки размер общей площади здания, указанный в договоре, не соответствовал фактической

площади здания.

Судебные акты мотивированы тем, что согласно части 2 статьи 9 Закона об ипотеке предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, местонахождения и достаточного для идентификации описания. Статьей 9 Закона об ипотеке предусмотрено описание объекта недвижимости, в частности, указание площади объекта недвижимости. Суд пришел к выводу, что площадь здания определена в договоре неверно. Кроме того, суд сделал вывод о том, что на момент подписания договора ипотеки истец не являлся собственником или арендатором земельного участка, на котором находится передаваемое здание, в связи с чем договор не может быть признан не соответствующим требованиям статьи 340 ГК РФ, в соответствии со статьями 433 и 609 ГК РФ договор является незаключенным.

Кассационная инстанция, отменив решения судов, указала, что вывод суда о том, что спорный договор является незаключенным, не основан на материалах дела и нормах Закона об ипотеке и Закона о регистрации, примененных судом. Суд установил, что площадь переданного в залог в обеспечение кредита здания составляет 907,2 квадратных метра, а в договоре залога указана его площадь 854,2 квадратных метра, в связи с чем пришел к выводу о том, что предмет договора залога здания не определен.

Для обеих сторон по договору залога было известно о предмете залога то, что в залог передано здание по конкретному адресу, какой-либо другой площади или здания по этому адресу не существует.

Статья 9 Закона об ипотеке и статья 12 Закона о регистрации предусматривают параметры описания объекта недвижимости, необходимые для его идентификации. Признаки объекта недвижимости, указанные в спорном договоре залога, достаточны для идентификации здания как для сторон по договору, так и для регистрирующего органа и суда.

Материал подготовлен по результатам анализа судебной практики арбитражных судов Российской Федерации по состоянию на октябрь 2007 года.

Вопрос.

Если предметом залога является имущество, находящееся в общей долевой собственности, возможно ли в закладной и в договоре об ипотеке указывать размер доли в праве на имущество, находящееся в залоге?

Ответ.

В соответствии со ст. 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на

которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 Закона об ипотеке;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Согласно п. 2 ст. 7 Закона об ипотеке участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Согласно п. 2 ст. 9 Закона об ипотеке предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Согласно ст. 14 Закона об ипотеке закладная должна содержать в том числе название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества. Таким образом, в случае, если залогодатель закладывает долю в праве собственности на объект недвижимого имущества, в закладной необходимо указывать название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества, а также указывать на то, что имущество находится в долевой собственности.

Вопрос.

В соответствии со ст. 340 ГК РФ, ипотека здания, сооружения допускается одновременно с ипотекой по тому же договору земельного участка. Если предметом залога является квартира усадебного типа (т. е. не обособленный объект капитального строительства, а помещение), но земельный участок находится в собственности у того же лица, следует ли руководствоваться ст. 340 ГК РФ?

Ответ.

Если предметом договора об ипотеке является квартира усадебного типа, земельный участок, принадлежащий залогодателю

на праве собственности, должен быть заложен вместе с данным объектом недвижимого имущества, согласно положению ст. 340 ГК РФ и ст. 69 Закона об ипотеке. Несоблюдение данного требования влечет недействительность (ничтожность) сделки в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

Вопрос.

Необходимо ли предоставлять согласие органов опеки и попечительства для проведения государственной регистрации договоров об ипотеке недвижимого имущества с участием граждан в возрасте до 23 лет, относящихся к категории лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей?

Ответ.

Согласно п. 3 ст. 77 Закона об ипотеке органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц. Таким образом, согласие органов опеки и попечительства при регистрации сделок по отчуждению имущества с участием граждан в возрасте до 23 лет, не относящихся к указанной категории лиц, при регистрации договора об ипотеке не требуется.

Вопрос.

Можно ли вносить исправления в договор купли-продажи жилого помещения и ипотеки с использованием кредитных средств банка и оговаривать их до подписи сторон договора?

Ответ.

Приписки, подчистки, зачеркнутые слова и иные исправления в документах должны быть оговорены (п. 3 ст. 18 Закона о регистрации) и подтверждены подписью должностного лица, участников сделки и других лиц, подписавших документ, а в нотариально удостоверенных договорах также подписью нотариуса с оттиском его печати. При этом исправления должны быть сделаны так, чтобы все ошибочно написанное, а затем зачеркнутое можно было прочесть в первоначальном тексте. Таким образом, исправления в договор купли-продажи жилого помещения и ипотеки с использованием кредитных

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕКСТА СБОРНИКА

средств банка возможны, если они оговорены и подтверждены подписью участников сделки.

Вопрос.

В соответствии со ст. 64 Закона об ипотеке если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя. В случае, если по договору залога передается в залог только земельный участок без находящегося на нем жилого дома и иное договором не оговорено, необходимо ли в данном случае зарегистрировать ипотеку в силу договора на жилой дом в силу ст. 64 Закона об ипотеке?

Ответ.

В случае, если на закладываемом земельном участке расположены здания и сооружения, принадлежащие залогодателю, и стороны не определили, распространяется ли на них ипотека, регистрирующий орган, помимо регистрации ипотеки земельного участка на основании договора, обязан зарегистрировать ипотеку находящихся на нем зданий в силу закона на основании п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке.

Вопрос.

За проведение государственной регистрации договоров, не связанных с отчуждением недвижимого имущества, государственная пошлина уплачивается как за регистрацию ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество за каждый объект недвижимости, права на который ограничиваются (обременяются). В каком размере уплачивается государственная пошлина за регистрацию договора об ипотеке, предметом которого является залог нескольких объектов недвижимости?

Ответ.

В соответствии с пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина за государственную регистрацию договора об ипотеке, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество, уплачивается физическими лицами — 500 рублей, юридическими лицами — 2000 рублей.

В случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за проведение государственной регистрации ипотеки взимается в размере, установленном для физических лиц.

В случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратилось несколько плательщиков, государственная пошлина уплачивается плательщиками (сторонами договора) в равных долях (абз. 2 пункта 2 статьи 333.18 НК РФ).

На основании вышеизложенного, государственная пошлина уплачивается за государственную регистрацию договора об ипотеке независимо от количества объектов недвижимого имущества, являющихся предметом данного договора.

Вопрос.

Может ли быть предметом договора об ипотеке залог права аренды земельного участка, заключенного на срок менее одного года, либо если срок аренды истекает ранее, чем срок по договору об ипотеке?

Ответ.

1. На основании п. 1 ст. 26 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации. В связи с этим право аренды по такому договору не может быть предметом договора об ипотеке, поскольку согласно ст. 5 Закона об ипотеке 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.

В то же время права по договору аренды объекта недвижимости, заключенного на