

© 2019 **Ломовцев Антон Андреевич**
Lomovtsev Anton Andreevich

главный юриконсульт отдела защиты интересов
банка в сфере розничного бизнеса
Оренбургского отделения №8623 ПАО Сбербанк
General Counsel of the Department
for Protection of Bank's Interests in Retail Business,
Orenburg Branch No. 8623 of PJSC Sberbank
E-mail: aalomovtsev@sberbank.ru



УДК 347.273.15

ПРОБЛЕМЫ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СЛУЧАЕ ЕГО НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ИЗМЕНЕНИЯ

PROBLEMS OF APPLICATION OF THE MORTGAGED REAL ESTATE PROPERTY IN THE CASE OF ITS UNREGISTERED CHANGE

Ключевые слова: ипотека, сущность залога, незарегистрированные изменения недвижимой вещи, концепция единого объекта.

Keywords: mortgage, essence of pledge, unregistered changes of immoveable thing, principle of unitary object.

В статье разбирается проблема обнаружения на стадии рассмотрения дела об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество изменений такого имущества, сведения о производстве которых не прошли надлежащую государственную регистрацию. Автором рассматривается правовой аспект сохранения права залога в такой ситуации. Описываются и оцениваются возможные варианты решения возникшей проблемы, в том числе посредством применения концепции "единого объекта". В заключении статьи предлагается внесение поправок в действующие правовые нормы.

The article handles with the problem of discovering unregistered changes of mortgaged immovables, which are subject to foreclosing during trial proceeding. The author considers legal aspects of pledge rights extension in this situation. In the paper possible solutions of raised problem are described and evaluated, including potential application of the principle of unitary object. In the conclusion several amendments to current legal regulations are suggested.

В судебной практике нередко встречаются случаи, когда залогодатель, пытаясь получить исполнение обязательств от должника путем обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, сталкивается с тем, что предметы ипотеки с момента возникновения залога претерпели существенные изменения, однако в Едином госу-

дарственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) регистрация соответствующих изменений не проведена.

В связи с этим возникает множество правовых и технических вопросов: от вопроса сохранения залога имущества до проблемы верного указания характеристик недвижимой вещи для обеспечения возможности ее реализации на стадии исполнения судебного акта.

Для того, чтобы правильно решить данные вопросы необходимо в первую очередь определиться, что представляет собой предмет залога. Позиции в современной науке по данному вопросу различны: часть ученых рассматривает предмет залога как непосредственно недвижимое имущество, другие поддерживают позицию, что предметом залога является не сама вещь, а стоимость, которую она представляет [1, с. 212].

На мой взгляд, определение залога как стоимости вещи является более корректным с учетом действующих положений законодательства, а также потребностей правоприменения. Среди обоснований именно этой позиции можно указать следующие: 1) залог является акцессорным обязательством, то есть не существует без основного долга. Другими словами, всегда существует иное по содержанию обязательство, исполнения которого желает кредитор. Следовательно, залогодержателю, по общему правилу и исходя из сущности правоотношений, интересно получить не саму вещь, а извлечь ее стоимость для удовлетворения обязательств по основному долгу; 2) законом по общему правилу предусмотрена реализация заложенного имущества на торгах (то есть по существу преобразование имущества в деньги), при этом иные способы реализации заложенного имущества также предполагают учет стоимости реализуемого имущества (в частности, в целях недопущения получения залогодержателем денежных средств в сумме большей, чем размер основного обязательства). Из этого следует, что сумма удовлетворения за счет заложенного имущества напрямую связана с его стоимостной характеристикой; 3) введенные в законодательстве и судебной практике новеллы о переносе залогового обременения на любой физический или юридический заменитель предмета залога ("эластичность" предмета залога) [2, пункт 1 статьи 64; 2, пункт 1 статьи 65; 3, пункт 2 статьи 334] также свидетельствуют о том, что залог обременяет не столько саму вещь, сколько стоимость, которую она несет.

В связи с установлением в законодательстве указанных новелл, касающихся судьбы предмета залога, изменился и подход к вопросу сохранения залога в случае изменения заложенного имущества, в том числе недвижимого: если раньше суды зачастую выносили решения, отказывая в обращении взыскания на предмет залога в связи с его утратой (в виде изменения характеристик заложенного имущества) [4], то сейчас ситуация изменилась и суды обращают взыскание на измененные объекты недвижимости, а также на предусмотренные законом юридические заменители предмета залога [5; 6, пункт 1].

Таким образом, в случае изменения предмета залога, права залогодержателя сохраняются, однако остается нерешенным вопрос правильной идентификации залогового объекта недвижимости при вынесении решения суда.

В российском законодательстве действует так называемый "принцип внесения", который подразумевает, что недвижимая вещь, а также права на нее возникают с мо-

мента их регистрации в публичном реестре [3, пункт 2 статьи 8.1; 3, пункт 1 статьи 131; 3, статья 219].

Кроме того, нормы закона об ипотеке прямо предусматривают возникновение залога на недвижимое имущество исключительно с момента регистрации права собственности на объект недвижимости [2, пункт 1 статьи 5; 2, пункт 2 статьи 11].

При этом факт существования измененного объекта недвижимости является неоспоримым, даже в отсутствии соответствующей записи в едином государственном реестре недвижимости.

Вопрос, связанный с возможностью существования объекта недвижимости без государственной регистрации, отчасти попытался разрешить Верховный суд РФ в п. 38 Постановления Пленума №25 от 23.06.2015г. Так, Верховный суд РФ указал, что хотя по смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. При этом некоторые авторы отмечают, что Верховный суд в указанном разъяснении провел различие между понятиями "недвижимая вещь" и "объект недвижимости", которые не являются тождественными [7, с. 34].

Однако стоит отметить, что постройка или реконструкция, возведенные без получения соответствующих разрешений или нарушающие градостроительные нормы и правила, являются самовольной постройкой или реконструкцией, права собственности на которые в силу закона [3, пункт 2 статьи 222] не возникают. И такие постройки по общему правилу подлежат сносу или приведению в изначальное, существовавшее до реконструкции, положение.

Для определения в судебном процессе, является ли правомерно возведенным или измененным объект недвижимости, обычно необходимо заявление самостоятельных требований о признании права собственности на такой объект недвижимости.

Следовательно, представляется, что у суда в случае возникновения ситуации изменения заложенного недвижимого имущества имеется два способа разрешения исковых требований об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Первый способ подразумевает инициирование процедуры признания права собственности на вновь возникший объект недвижимости в ходе судебного разбирательства и дальнейшую его регистрацию, а лишь после разрешения этих вопросов обращение взыскания на такой объект недвижимости.

Данный способ хоть и решает возникшую проблему, при этом имеет ряд недостатков.

Во-первых, для инициирования такой процедуры признания права собственности необходимо волеизъявление процессуальной стороны (истца - залогодержателя или ответчика - залогодателя), то есть проявление процессуальной диспозитивности, без которой такая процедура представляется невозможной.

Во-вторых, такая процедура требует проведения градостроительных и иных экспертиз, что увеличивает как срок получения кредитором-залогодержателем исполне-

ния обязательств, так и влечет необходимость несения дополнительных судебных расходов, которые в случае удовлетворения исковых требований кредитора увеличат долговое бремя должника.

В-третьих, существует риск признания по итогам проведенных экспертиз спорного имущества незаконно возведенным, то есть самовольной постройкой или самовольной реконструкцией, что повлечет его снос или приведение в изначальное положение.

Кроме того, даже если суд укажет фактические характеристики недвижимой вещи или будет проведена процедура регистрации нового объекта недвижимости, нет гарантии, что до момента реализации такого объекта не будут произведены новые незарегистрированные изменения.

Поэтому, на мой взгляд, предполагается нецелесообразным при вынесении решения суда максимально конкретно определять характеристики предметов ипотеки, на которые обращается взыскание, используя альтернативный способ разрешения проблемы.

Предпосылки для такого способа создает непосредственно ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", определяя в п. 2 ч. 2 ст. 54 технические характеристики предмета ипотеки, которые должны быть отражены в решении суда. К ним относятся следующие характеристики недвижимой вещи: наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в ЕГРН. Следовательно, указание иных характеристик объекта недвижимости (в том числе площади, этажности и др.) не является необходимым.

При таком общем указании характеристик объекта недвижимости в решении суда соблюдение баланса прав залогодателя и залогодержателя может быть достигнуто путем проведения надлежащей оценки стоимости имущества, на которое обращается взыскание, с учетом всех составных частей земельного участка и расположенных на нем построек, даже если они не зарегистрированы.

Данный способ решения проблемы может быть также реализован путем применения концепции "единого объекта". Эта концепция предусматривает рассмотрение в качестве единственного объекта недвижимости земельного участка, а всех возведенных на нем сооружений в качестве составной части такого земельного участка [7, с. 28].

Следовательно, при обнаружении в ходе судебного разбирательства факта изменения предмета ипотеки, условно возникает "переходный период", когда объект недвижимости, обремененный ипотекой, фактически существует, однако регистрация в реестре, которая с точки зрения российского законодательства является правопродолжающей, не произведена.

Именно для такой ситуации может быть применима концепция "единого объекта", когда суд в принимаемом решении определяет земельный участок в качестве единственного объекта недвижимости, на который обращается взыскание, с указанием того, что все имеющиеся на нем постройки и иные составные части, также должны быть реализованы. При этом рыночная стоимость объектов недвижимости опять же будет учитываться при проведении оценочной экспертизы, что обеспечит защиту прав как залогодателя, так и залогодержателя.

Судебная практика в пользу второго подхода начинает частично складываться, и суды выносят решения, сохраняя обременения недвижимости, даже в случае отсутствия их государственной регистрации. Так, в Определении Верховного Суда РФ от 21.02.2019 по делу № 305-ЭС16-20992(8) суд указал, что в случае отсутствия в ЕГРН записи об ипотеке на недвижимое имущество должника вследствие действий самого должника, но при возможности установить наличие обременений иным способом, суду надлежит признать требования кредитора обеспеченными залогом таких незарегистрированных объектов. Говоря о судебной практике, немаловажно упомянуть, что далеко не всегда в судебном процессе об обращении взыскания на заложенное имущество известно, что предмет ипотеки претерпел какие-либо изменения. Это связано с тем, что должники-залогодатели, не исполняющие свои обязательства редко занимают в суде активную позицию, участвуют в судебных заседаниях или представляют всю актуальную информацию об объекте недвижимости.

На мой взгляд, именно такой способ разрешения поставленной проблемы позволяет обеспечить правильное и своевременное рассмотрение дел об обращении взыскания на заложенное имущество, а также снизить бремя судебных расходов для сторон, сохраняя при этом определенность гражданского оборота.

Следовательно, предпочтительным является внесение поправок в соответствующие положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", которые позволили бы суду при вынесении решения об обращении взыскания на земельный участок и находящееся на нем иное имущество, являющиеся в силу закона или договора предметами ипотеки и принадлежащие одному лицу, указывать в решении суда идентификационные признаки только земельного участка.

При этом до введения в действие таких законодательных положений, на мой взгляд, целесообразно принятие руководящих разъяснений Пленума Верховного Суда РФ в качестве способа оперативного и системного решения существующей проблемы и заложения единой основы судебной практики применения концепции "единого объекта".

* * * *

1. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов - М.: М-Логос, 2017 - С. 212

2. Об ипотеке (залоге недвижимости) Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 N 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ N 29 - 20 июля 1998, С. 3400.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ N 32 - 05 декабря 1994, С. 3301.

4. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 21.04.2011 по делу N А82-5242/2009

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.09.2016 № 18-КГ16-125

6. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005г. №90

7. Бевзенко П.С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права №№ 1, 2, 2017, С. 34