

ПЯТЬ СХЕМ ВЫВОДА ИМУЩЕСТВА ИЗ-ПОД ЗАЛОГА. КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ



Татьяна Иванова
Юрист АБ «Эксиора»

Чем поможет: помешать недобросовестным должникам и третьим лицам снять обременение.

Суды выявили пять популярных схем, которые используют залогодатели, чтобы вывести имущество из-под залога. В статье разобрали каждую из них и дали советы, как защититься залогодержателю от недобросовестных должников.

Меняют параметры предмета залога

Часто недобросовестные должники-залогодатели, чтобы невозможно было взыскать предмет залога, вносят изменения в заложенное имущество. Например, расширяют площадь недвижимости или меняют ее этажность.

Должники считают, что обременение в отношении такой недвижимости прекратилось. Они аргументируют это так: переданного объекта фактически нет. Следовательно, и залог в отношении такого имущества невозможен.

Пример: должник обратился с исковым заявлением к банку о прекращении ипотеки жилого дома и земельного участка. Залогодатель указал, что предмет ипотеки — трехэтажное здание стало

NB

Публичность сведений об обременении имущества помогает опровергнуть аргументы о добросовестности как должника, так и его доверенных контрагентов, которые участвуют в схеме по выводу активов

впоследствии четырехэтажным, а заложенную землю позднее объединили со смежным участком.

Первая инстанция и апелляция удовлетворили исковые требования. Верховный суд отменил судебные акты нижестоящих судов. Он указал, что обременение объекта недвижимости ипотекой определяют фактом госрегистрации такого обременения, а не соответствием предмета ипотеки его параметрам в ЕГРН.^{BC}

Какой довод защитит залогодержателя. Изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели заложенного имущества. Залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом заменить либо восстановить предмет залога. Такие доводы принимают суды, и на их основании защищают законные интересы залогодержателя в отношении измененного предмета залога.^{A40}

BC Определение ВС от 20.09.2016 по делу №18-КГ16-125

A40 Постановление АС Московского округа от 21.08.2018 по делу № А40-158290/2016

Утверждают, что имущество вышло из собственности

Имущество, которое находится в залоге у кредитора-залогодержателя, может выбыть из собственности залогодателя. Например, когда сделку, на основании которой должник приобрел имущество, признали недействительной. При таких обстоятельствах права залогового кредитора будут противопоставлять правам стороны недействительной сделки.

Суды защищают право залога, которое принадлежит добросовестному залогодержателю. Например, Верховный суд указывал:

<p>Пример из практики Суд признает недействительную обеспечительную сделку между банком и должником, только если установит злоупотребления правом со стороны банка</p>	<p>Истец</p> <p>Оспаривал договор залога недвижимости.</p>	<p>Ответчик</p> <p>Указывал, что проверял, кому принадлежит имущество.</p>
	<p>Суд</p> <p>Поддержал ответчика — банк: перед сделкой он проверил через ЕГРН, что у залогодателя было право собственности на все передаваемое в залог имущество. Хотя на самом деле часть имущества была в собственности истца, банк об этом не знал. Он был и остается добросовестным залогодержателем. Нет оснований признать договор залога недвижимости недействительной сделкой.</p>	
<p>ПОБЕДА</p>		
<p>Источник: постановление АС Западно-Сибирского округа от 13.10.2017 по делу № А03-13970/2016</p>		

ВС А64 Определение ВС от 24.01.2017 по делу № А64-5745/2015

поскольку спорный объект выбыл из владения первоначально-го собственника по его воле, последующее признание сделки по отчуждению такого имущества недействительной не может затрагивать залоговых прав залогодержателя.^{ВС А64}

А24 Постановление АС Дальневосточного округа от 22.06.2018 по делу № А24-4228/2016

Какой довод защитит залогодержателя. Если залогодержатель не знал и не должен был знать о ничтожности отчуждения имущества, право собственности на которое зарегистрировали за залогодателем, то новый собственник должен нести обязанности залогодателя. Недействительность сделки, на основании которой залогодатель приобрел имущество, не прекращает залог. Добросовестный залогодержатель в этом случае сохранит обеспечение.^{А24}

Ссылаются на ранее заключенное соглашение о прекращении залога

А41 Постановление Десятого ААС от 20.03.2018 по делу № А41-34854/17

Если залогодержатель получил права от иных лиц, например, по уступке, залогодатель может заявить такой довод: несмотря на запись в ЕГРН о залоге, он и предыдущий залогодержатель решили прекратить залог. В этом случае соглашение о расторжении ипотеки прекращает залоговые отношения, только если стороны вместе обращались в уполномоченный орган с соответствующим заявлением. Если они этого не сделали, то ссылки недобросовестного должника — залогодателя на ранее заключенное соглашение о прекращении залога не могут быть основанием, чтобы снять обременение с имущества.^{А41}

ВС А41 Определение ВС от 23.06.2017 по делу № А41-78051/2015

Какой довод защитит залогодержателя. Соглашение без обращения в регистрирующий орган не может быть основанием признать отсутствующим обременение спорного имущества.^{ВС А41} В ином случае это будет нарушением прав добросовестного последующего залогодержателя, который изучил выписку из ЕГРН и не обнаружил оснований считать залог прекращенным.

Указывают, что недостроенная недвижимость на заложенном участке не обременена

102 ФЗ П. 1 ст. 64 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

По общему правилу при ипотеке земельного участка право залога распространяется и на здание или сооружение, которое находится или строится на этом участке.^{102 ФЗ} При этом должники часто не регистрируют такую недвижимость даже как объект незавершенного строительства. В этом случае залогодатели ссылаются на то, что недостроенная недвижимость — не объект гражданских прав, значит, не может быть и предметом залога.

Чтобы избежать негативных последствий пропуска срока на предъявление кредиторами требований, суд вправе признать их обеспеченными залогом на незарегистрированный объект. При этом в отношении этого объекта нужно представить достаточные доказательства, что он соответствует признакам недвижимого имущества без учета регистрации.

Какой довод защитит залогодержателя. Если нет регистрации на заложенный объект недвижимого имущества, это не основание признать залог отсутствующим. В одном деле Верховный суд признал возможность залога незарегистрированного объекта недвижимости.^{BC A12}

В

Если залог не зарегистрировали и заявление на такую регистрацию не подали, то права залогодержателя у кредитора не возникли

BC A12 Определение ВС от 14.08.2017 по делу № А12-12549/2015

Затягивают проведение торгов

Должники могут долго реализовывать имущество, для этого они затягивают торги. Такие действия влекут значительные потери для кредитора. В этом случае он вправе требовать возмещения причиненных убытков, даже если внешне действия залогодателя выглядят правомерными.^{98 АПК}

Залогодатели часто обращаются в суд с необоснованным заявлением о принятии обеспечительных мер. По этой причине возможность провести торги по продаже заложенного имущества суд может временно заблокировать.

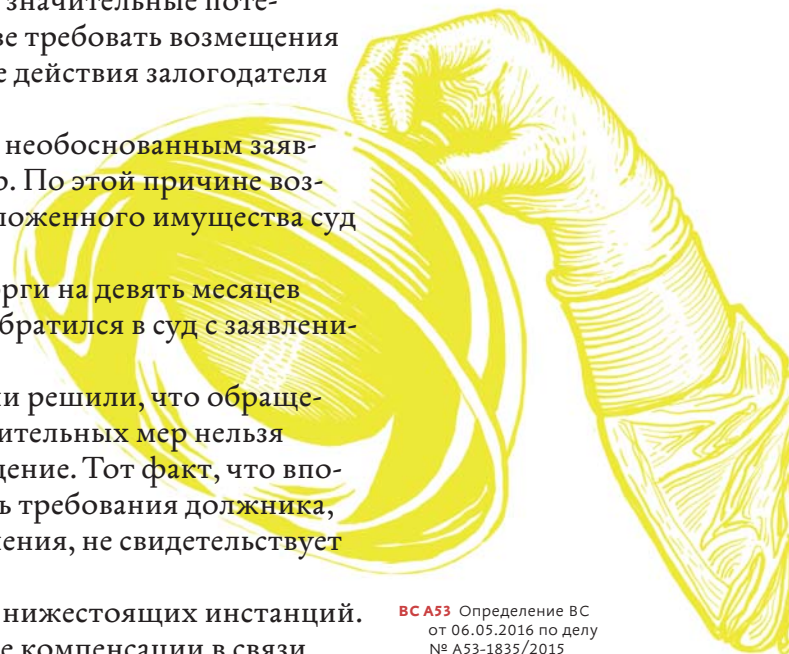
Пример: должнику удалось затянуть торги на девять месяцев с помощью обеспечительных мер. Банк обратился в суд с заявлением о взыскании компенсации.

Три инстанции отказали заявителю. Они решили, что обращение с ходатайствами о принятии обеспечительных мер нельзя рассматривать как противоправное поведение. Тот факт, что впоследствии суды отказались удовлетворить требования должника, в обеспечение которых налагали ограничения, не свидетельствует о его недобросовестности.

Верховный суд отменил судебные акты нижестоящих инстанций. В споре о взыскании убытков или выплате компенсации в связи с обеспечением иска не нужно доказывать виновность лица, которое просило наложить обеспечительные меры.^{BC A53}

Какой довод защитит залогодержателя. Права возместить убытки от обеспечительных мер либо получить компенсацию основаны на положениях пункта 3 статьи 1064 ГК и возникают в силу прямого указания закона — статьи 98 АПК. Поэтому потери кредитора — залогодержателя в аналогичных случаях можно возложить на должника — залогодателя, даже если напрямую не было его виновных действий^{A73} ◆

98 АПК Ст. 98 АПК



BC A53 Определение ВС от 06.05.2016 по делу № А53-1835/2015

A73 Постановление Шестого ААС от 07.02.2017 по делу № А73-10048/2016