

Созалогодержатели в ипотеке: как будем реализовывать и регистрировать?

Нормативный акт: Закон Республики Беларусь от 17.07.2018 № 135-З «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь»

Дата вступления в силу: 01.11.2018 (нормы п. 24 ст. 1)

На протяжении длительного времени в законодательстве Республики Беларусь отсутствовало регулирование случаев множественности лиц на стороне залогодержателя или уступки части обеспеченного ипотекой обязательства. В связи с этим заинтересованные лица зачастую выбирали иной способ обеспечения обязательств для сокращения потенциальных рисков, в том числе обусловленных затягиванием надлежащего оформления необходимых документов (например, государственной регистрации соответствующей сделки).

В Российской Федерации нормы законодательства, посвященные особенностям действия созалогодержателей, вступили в силу с 01.07.2014 и закреплены в Федеральном законе от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

Аналогичные изменения в Гражданский кодекс Республики Беларусь вступают в силу с 01.11.2018, что послужит существенным толчком для дальнейшего развития и увеличения рынка ипотечного кредитования в Беларуси.

В чем юридическая привлекательность принятого института?

Важной особенностью нового института является равный приоритет всех созалогодержателей, что позволяет отграничить их от последующих залогодержателей. Таким образом, даже вступление лица в ранее заключенный договор ипотеки в качестве созалогодержателя не изменит дату возникновения права ипотеки и последовательность удовлетворения требований кредиторов по обеспеченному обязательству.

Для удобства в данной статье рассматриваются ситуации, касающиеся исключительно залога недвижимого имущества в обеспечение возврата кредитных договоров с допущением о том, что по договорам ипотеки не выдавались закладные.

Созалогодержателей в соответствии со ст. 323-1 ГК можно условно разделить на два вида в зависимости от характера их участия в основном обязательстве:



Алеся ХОДАСЕВИЧ,
юрист ИООО «Сорай-
нен и партнеры»

Институт созалогодержателей предусматривает при вступлении лица в ранее заключенный договор ипотеки неизменность даты возникновения права ипотеки и последовательность удовлетворения требований кредиторов по обеспеченному обязательству.

Самостоятельные созалогодержатели вправе определить порядок распределения вырученных от реализации заложенного имущества денежных средств в случае их недостаточности для полного удовлетворения всех требований, отступив от правила пропорциональности.

Ипотека возникает у всех созалогодержателей одновременно и действует до момента полного исполнения всех обеспеченных договоров или до момента обращения взыскания по неисполненным (ненадлежаще исполненным) обязательствам.

1) самостоятельные (независимые друг от друга кредиторы по отдельным основным обязательствам, которые в совокупности обеспечены единой ипотекой);

2) солидарные или долевые (солидарные или долевые кредиторы по единому основному обязательству, обеспеченному ипотекой).

По общему правилу каждый из самостоятельных созалогодержателей осуществляет права и обязанности в рамках залоговых правоотношений независимо от других, в том числе принимает решение об обращении взыскания на заложенное имущество. Если в случае классической ипотеки это повлекло бы ее безусловное прекращение, то судьба ипотеки в рассматриваемой ситуации зависит от волеизъявления других созалогодержателей. Так, ипотека может прекратиться, если должник досрочно не исполнит свои обязательства по требованию других кредиторов-созалогодержателей и они также обратят взыскание на заложенное имущество. В то же время любой из созалогодержателей может не предъявлять требования о досрочном исполнении должником обязательств, что повлечет сохранение ипотеки на реализованное имущество в соответствующей части.

Самостоятельные созалогодержатели вправе определить порядок распределения вырученных от реализации заложенного имущества денежных средств в случае их недостаточности для полного удовлетворения всех требований, отступив от правила пропорциональности.

В отличие от самостоятельных созалогодержателей солидарные и долевые могут обращать взыскание на заложенное имущество только одновременно.

Рассмотрим возможные варианты реализации института созалогодержателей.

Множественность кредиторов в обеспеченном ипотекой обязательстве

СИТУАЦИЯ 1.

Юридическое лицо приобрело убыточный завод в виде предприятия как имущественного комплекса. До запуска производства требуется возведение новых цехов, реконструкция административного и складского зданий, закупка современного оборудования. Для этого собственник привлекает кредитные средства, заключая с разными банками кредитные договоры под финансирование отдельных проектов. При этом, поскольку проекты взаимосвязаны и имеют общую цель, заключается один договор ипотеки, которым обеспечивается исполнение по всем кредитным договорам.

Особенностью рассматриваемого случая является сложный состав основного обязательства, которое представляет собой совокупность самостоятельных кредитных договоров. При этом каждый банк действует независимо от остальных как кредитор в рамках заключенного с ним кредит-

ного договора и как залогодержатель, например, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество.

В процессе существования залоговых правоотношений такая ипотека может преобразоваться в обычную с единственным залогодержателем при наличии одного из следующих условий:

- 1) добросовестное исполнение должником своих обязательств при наличии разного срока окончательного погашения выданных кредитов;
- 2) обращение взыскания на заложенное имущество одним из созалогодержателей, если при этом хотя бы один из оставшихся созалогодержателей не предъявит требование о досрочном исполнении должником обеспеченного обязательства и, соответственно, ипотека сохранится при смене собственника имущества или если возможность предъявления такого требования изначально ограничена договором ипотеки.

В таком случае возможно заключение дополнительного соглашения об исключении исполненных кредитных договоров из объема обеспеченных обязательств. При этом необходимо будет обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — организация по государственной регистрации) за осуществлением:

- государственной регистрации дополнительного соглашения;
- государственной регистрации прекращения права залога тех созалогодержателей, чьи интересы (требования) были удовлетворены добросовестным исполнением или при обращении взыскания на предмет ипотеки;
- внесения исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — Регистр) в части указания актуального состава и размера обеспеченного обязательства.

СИТУАЦИЯ 2.

Юридическое лицо для финансирования крупного проекта заключило синдицированный кредитный договор с несколькими банками, выступающими в качестве солидарных кредиторов. В качестве обеспечения возврата кредита юридическое лицо предоставило в залог принадлежащий ему производственный комплекс (ряд капитальных строений, расположенных на арендованном земельном участке).

В отличие от приведенной ранее ситуации имеет место единое основное обязательство с множественностью лиц на стороне кредитора. При этом банки, являясь солидарными кредиторами, выступают и в качестве солидарных залогодержателей. Соответственно, любой из банков может обратиться взыскание на заложенное имущество в размере всего непогашенного кредита, а не только в размере предоставленной им части синдицированного кредита.

Таким образом, обращение взыскания в данном случае затрагивает интересы всех банков и влечет за собой прекращение ипотеки в целом. В связи с этим при обращении в организацию по государственной регистрации

Возможно преобразование ипотеки с созалогодержателями в ипотеку с единственным залогодержателем.

Справочно:

Синдицированный кредитный договор — это единый договор, заключаемый кредитодателями с кредитополучателем, в рамках которого несколькими кредитодателями (банками-участниками, международными финансовыми организациями, финансовыми иностранными организациями) кредит предоставляется одному кредитополучателю.

Любой из кредитодателей, выступающий солидарным кредитором, может обратиться взыскание на заложенное имущество в размере всего непогашенного кредита, а не только в размере предоставленной им части синдицированного кредита.

будет одновременно осуществляться государственная регистрация прекращения ипотеки в отношении всех банков-созалогодержателей.

Частичная уступка прав требования по обеспеченному ипотекой обязательству

Справочно:

Правоотношения, связанные с уступкой обеспеченного ипотекой обязательства, регулируются п. 3 ст. 34 Закона Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З «Об ипотеке».

Одной из трактовок норм об уступке обеспеченного ипотекой обязательства являлось утверждение о том, что законодатель предусмотрел возможность уступки исключительно в полном объеме, а не в его части. В качестве аргумента в пользу такой позиции приводился тот факт, что в законодательстве не закреплена возможность наличия долевого права залога. Отмеченный пробел правового регулирования был устранен в новой редакции ГК. И хотя соответствующие изменения в Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З «Об ипотеке» (далее — Закон об ипотеке) внесены не были, по нашему мнению, нормы ст. 323-1 ГК следует рассматривать не как противоречащие нормам Закона об ипотеке, а как комплементарные.

Таким образом, даже с учетом принципа приоритета законодательных актов об ипотеке перед общими нормами о залоге, содержащимися в ГК (п. 2 ст. 315 ГК), действие ст. 323-1 ГК распространяется на правоотношения в сфере ипотеки.

СИТУАЦИЯ 1.

Юридическое лицо для финансирования своей хозяйственной деятельности заключило с банком (Банк 1) несколько самостоятельных кредитных договоров, обеспечив их исполнение единой ипотекой. Впоследствии право требования по одному из кредитных договоров было уступлено другому банку (Банк 2).

В данном случае уступается часть обеспеченного обязательства, фактически представляющая собой самостоятельное обязательство.

При заключении отдельного договора ипотеки Банк 2 будет выступать в качестве залогодержателя по последующему залогу, а его требования при неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательства должником будут удовлетворяться после полного удовлетворения требований Банка 1 (п. 1 ст. 33 Закона об ипотеке), что ставит его в более невыгодное положение по сравнению с Банком 1. Такое неравенство прав Банка 1 и Банка 2 также представляется спорным с учетом того, что обеспечиваемое кредитное обязательство продолжает свое существование, а не возникает с момента уступки прав требования Банку 2.

Альтернативой является вступление Банка 2 в уже существующие ипотечные правоотношения на стороне залогодержателя. При этом Банк 1 и Банк 2 будут являться самостоятельными созалогодержателями с равным приоритетом прав, а дата возникновения ипотеки не изменится.

В таком случае необходимо будет обратиться в организацию по государственной регистрации за осуществлением:

Обеспечение исполнения уступленных обязательств может осуществляться посредством заключения отдельного договора ипотеки и внесения соответствующих изменений в изначальный.

— государственной регистрации договора уступки права требования, в котором прямо оговорен переход к Банку 2 прав залогодержателя, по ипотеке в части обеспечения исполнения обязательств по уступленному кредитному договору;

— государственной регистрации перехода права залога от Банка 1 к нему же и Банку 2 как созалогодержателям с указанием в отношении каждого из них размера требований по отдельным кредитным договорам.

СИТУАЦИЯ 2.

Юридическое лицо заключило с банком (Банк 1) кредитный договор, предоставив недвижимое имущество в залог в целях обеспечения исполнения своих обязательств по нему. Впоследствии право требования по кредитному договору было частично уступлено другому банку (Банк 2).

В данном случае при вступлении Банка 2 в уже существующие ипотечные правоотношения на стороне залогодержателя в отличие от ситуации 1 возникает долевая ипотека, в рамках которой оба залогодержателя обладают равным приоритетом.

В связи с этим при обращении в организацию по государственной регистрации будут осуществляться:

— государственная регистрация договора уступки части права требования, в котором прямо оговорен переход к Банку 2 прав залогодержателя, по ипотеке в размере, соответствующем уступленной части обеспеченного кредитного договора;

— государственная регистрация перехода доли в праве залога от Банка 1 к Банку 2.

В силу единства обеспеченного обязательства при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств любой из созалогодержателей может обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество. Результатом становится погашение требований обоих созалогодержателей, а при недостаточности вырученных от реализации заложенного имущества денежных средств — их распределение пропорционально размерам имеющихся требований (по завершении обращения с иском ипотека прекращается в полном объеме, а не только в отношении того залогодержателя, который инициировал процесс).

Важным фактором является необходимость достижения всеми сторонами соглашения о порядке исполнения должником кредитного договора перед двумя банками-залогодержателями.

Частичное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства третьим лицом

СИТУАЦИЯ 1.

Юридическое лицо заключило с Банком кредитный договор, обеспечив его исполнение ипотекой. Также в целях дополнительного обеспечения возврата кредита был заключен договор поручительства с третьим лицом (Поручитель). Впоследствии у юридического лица возникла задолженность перед Банком в связи с невнесением ряда платежей. Во избежание предъявления Банком требования о досрочном возврате кредита Поручитель погасил образовавшуюся

При частичном исполнении обязательств основанием для государственной регистрации перехода доли в праве залога от Банка к Поручителю будет являться факт частичного исполнения обязательств должника Поручителем, а не договор уступки права требования.

При сохранении субъектного состава залоговых правоотношений нет оснований для совершения регистрационных действий, но в документы Регистра могут быть внесены исправления в части указания актуального размера обеспеченного ипотекой обязательства должника по кредитному договору.

задолженность и, таким образом, приобрел права кредитора в соответствующем объеме (ст. 358 ГК).

В таком случае, как и при частичной уступке прав требований по кредитному договору, Поручитель, вступая в существующие ипотечные правоотношения на стороне залогодержателя, опосредует возникновение долевого ипотечного залога. Разница заключается в том, что основанием для государственной регистрации перехода доли в праве залога от Банка к Поручителю будет являться факт частичного исполнения обязательств должника Поручителем, а не договор уступки права требования.

СИТУАЦИЯ 2.

Юридическое лицо заключило с Банком кредитный договор. В качестве обеспечения его исполнения третье лицо (Залогодатель) передало в ипотеку принадлежащее ему недвижимое имущество. Впоследствии у юридического лица возникла задолженность перед Банком в связи с невнесением ряда платежей. Во избежание обращения Банком взыскания на недвижимое имущество в случае неисполнения юридическим лицом требования о досрочном возврате кредита Залогодатель погасил образовавшуюся задолженность и, таким образом, приобрел права кредитора в соответствующем объеме (ст. 358 ГК).

Как и в ситуации 1, должна возникнуть долевая ипотека. Вместе с тем в отношении Залогодателя произойдет совпадение должника и кредитора в части залогового правоотношения. Таким образом, будет два кредитора по основному обязательству — Банк и Залогодатель, но только Банк будет выступать в качестве залогодержателя.

В таком случае нет оснований для совершения регистрационных действий, поскольку субъектный состав залоговых правоотношений остается прежним. В то же время в документы Регистра могут быть внесены исправления в части указания актуального размера обеспеченного ипотекой обязательства должника по кредитному договору. **Ю**

Информация по тел.: (017) 266-21-49
и на сайте www.juristplus.by

Журнал «Библиотечка журнала «Юрист». Право и бизнес» № 12/2018
«Пошаговые действия юриста при работе
с обращениями граждан»

- сфера действия законодательства об обращениях граждан и юридических лиц;
- порядок рассмотрения обращений. Ошибки должностных лиц при рассмотрении обращений;
- делопроизводство по обращениям;
- учет, контроль, анализ обращений. Отчетность по работе с обращениями.

Свид. о гос. рег. СМИ № 59 от 06.03.2009 г. ООО «Информационное правовое агентство Гревцова» УНП 191261281