

Ипотека незарегистрированного объекта недвижимого имущества

09 октября 2017

Уважаемые дамы и господа!

Обращаем Ваше внимание на актуальную судебную практику, посвященную анализу вопроса о возможности распространить ипотеку права аренды участка на строящееся на нем здание, если права на такое здание еще не зарегистрированы в реестре.

Основной вывод: *во избежание негативных последствий пропуска срока на предъявление кредитором требований в деле о банкротстве и реализации статуса залогового кредитора, суд вправе признать требования кредитора обеспеченными залогом на незарегистрированный объект, в отношении которого представлены достаточные доказательства соответствия его признакам объекта недвижимого имущества (без учета регистрации).*

Источник позиции: Определение Экономической коллегии ВС РФ по делу № 306-ЭС17-3016(2) от 14 августа 2017 года

Обстоятельства дела:

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитным соглашениям между должником и банком заключены договоры ипотеки, по условиям одного из которых в пользу банка заложено право аренды земельного участка;
- После возникновения залога, залогодатель начал возводить на земельном участке гостиницу, однако до регистрации права собственности на строящуюся гостиницу, залогодатель был признан банкротом по заявлению банка;
- **Банк предъявил в суд требование о признании за ним статуса залогового кредитора в отношении вновь возведенной на участке гостиницы (право собственности на которую еще не было зарегистрировано за залогодателем) и внесении соответствующих изменений в реестр требований кредиторов.**

Позиция и аргументация Верховного суда РФ, ставшего на сторону банка-залогодержателя:

- (i) Закон об ипотеке¹ различает два правовых режима распространения ипотеки на строения, находящиеся на заложенном земельном участке, в зависимости от момента возведения таких строений – до или после передачи участка в залог (ст. ст. 64 и 65);
- (ii) на момент обращения банка с заявлением о признании его требований обеспеченными правом залога в отношении гостиницы, права залогодателя на нее зарегистрированы не были, то есть формально она не была введена в оборот как объект недвижимого имущества;
- (iii) **однако, во избежание негативных последствий пропуска срока на предъявление кредиторами требований и реализации статуса залогового кредитора², суд посчитал возможным признать требования кредитора обеспеченными залогом на незарегистрированный объект, в отношении которого представлены достаточные доказательства соответствия его**

¹ Ст. ст. 64, 65 Федерального закона № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

² Ст. 138 Федерального закона № 127-ФЗ от 26 октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)»

признакам объекта недвижимого имущества (кадастровый, технический паспорта, фотографии и т. п.);

- (iv) во избежание затягивания залогодателем регистрации права собственности на гостиницу, ВС РФ предложил использовать норму закона об участии в долевом строительстве³, согласно которой застройщик *обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога*. А в случае уклонения, регистрация права на такой объект осуществляется на основании решения суда по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога;
- (v) таким образом, *заявление банка - залогодержателя о признании за ним статуса залогового кредитора в отношении гостиницы, не зарегистрированной в установленном порядке, по сути является заявлением об обращении взыскания на предмет залога*.

Наши рекомендации в связи с судебной практикой:

- использовать данный механизм защиты прав кредитора в случаях, когда возможен пропуск срока на предъявление кредитором требований и иных схожих ситуациях (в том числе в ситуации отсутствия регистрации прав);
- поскольку Закон об ипотеке диспозитивно регулирует вопрос распространения ипотеки на здания, строящиеся на заложенном земельном участке (п. 1 ст. 65), рекомендуется при подготовке и анализе договоров ипотеки сторонам прямо урегулировать данный вопрос.

Юристы АЛРУД имеют обширный опыт комплексной поддержки клиентов по всем отраслям права.

Юристы АЛРУД готовы оказать необходимую правовую помощь по всем вопросам, связанным с описанным судебным прецедентом.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимость**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме – мы будем рады направить Вам наши материалы.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД **Андреем Жарским** - andrey.zharskiy@alrud.com.

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

³ Ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»