



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

<Письмо> Росреестра от 21.08.2014 N 14-
исх/09541-ГЕ/14

<О направлении писем>

(вместе с <Письмом> Минэкономразвития
России от 24.04.2014 N Д06и-382 "О
рассмотрении обращения", <Письмом>
Минэкономразвития России от 04.07.2014 N
Д23и-2347 "О направлении позиции
Минэкономразвития России относительно
положений законодательства Российской
Федерации, регламентирующих отношения,
связанные с залогом недвижимости")

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 16.09.2014

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 21 августа 2014 г. N 14-исх/09541-ГЕ/14

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к письму Росреестра от 30.06.2014 N 14-исх/07413-ГЕ/14 направляет копии ответов Минэкономразвития России (письма от 24.04.2014 N Д06и-382, от 04.07.2014 N Д23и-2847) на запрос Росреестра относительно применения вступивших с 01.07.2014 в силу положений Федерального закона от 21.12.2013 N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (далее - Закон N 367-ФЗ). Дополнительно полагаем возможным отметить следующее. По вопросу 1 письма Росреестра от 17.01.2014 N 14-исх/00426-ГЕ/14. Основываясь на нормах Земельного кодекса Российской Федерации, раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке), учитывая позицию Минэкономразвития России, полагаем, что:

за исключением случаев, установленных федеральным законом (например, абзац четвертый статьи 69 Закона об ипотеке), заявления о государственной регистрации ипотеки здания (сооружения) и земельного участка, на котором оно расположено, должны быть представлены на государственную регистрацию одновременно и такая регистрация также должна быть проведена одновременно. При этом непредставление заявления о государственной регистрации ипотеки земельного участка является основанием для отказа в государственной регистрации ипотеки расположенного на нем здания (сооружения);

если предметом договора об ипотеке являются несколько объектов недвижимости, в отношении которых законом не установлено требование об одновременной ипотеке, заявления о государственной регистрации ипотеки таких объектов недвижимости могут быть представлены неодновременно.

По вопросу 6 письма Росреестра от 17.01.2014 N 14-исх/00426-ГЕ/14.

При государственной регистрации залога прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, а также залога права аренды, по мнению Росреестра, с целью обеспечения прав и законных интересов участников гражданского оборота недвижимости, до приведения законодательства в соответствие с ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) следует руководствоваться пунктом 5 статьи 5 Закона об ипотеке:

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;

правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залого прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Соответственно, залог права аренды и залог прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации.

По вопросу о необходимости государственной регистрации договоров об ипотеке, подписанных до 01.07.2014, но представленных на государственную регистрацию после 01.07.2014, а также дополнительных соглашений к договорам об ипотеке.

Согласно статье 3 Закона N 367-ФЗ:

положения ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу Закона N 367-ФЗ;

правила о государственной регистрации договора ипотеки, содержащиеся в Законе о регистрации, не подлежат применению к договорам ипотеки, заключаемым после дня вступления в силу Закона N 367-ФЗ.

Статьей 10 Закона об ипотеке предусмотрено:

договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации;

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.

В силу статьи 164 ГК (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", вступившего в силу с 01.09.2013):

в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделки, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации;

сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

Поскольку законом не установлено иное, договоры об ипотеке, составленные (подписанные) до 01.07.2014, подлежат государственной регистрации и после 01.07.2014, так как требование об их государственной регистрации было предусмотрено соответствующими нормами ГК и Закона об ипотеке, действовавшими до 01.07.2014 (т.е. на момент составления (подписания) данных договоров), и такие договоры считаются заключенными с момента их государственной регистрации, а положения ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) и Закона об ипотеке применяются к правоотношениям, возникшим после вступления в силу Закона N 367-ФЗ.

Соответственно государственная регистрация таких договоров об ипотеке осуществляется в прежнем порядке (на основании одного заявления о государственной регистрации договора об ипотеке совершается одно регистрационное действие независимо от количества объектов недвижимости, являющихся предметом договора; государственная пошлина взимается в размере, предусмотренном подпунктом 28 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации).

При этом с учетом новой редакции статьи 164 ГК, вступившей в силу с 01.09.2013, дополнительные соглашения к зарегистрированным договорам об ипотеке также подлежат государственной регистрации.

Дополнительные соглашения к договорам об ипотеке, составленным (подписанным) после вступления в силу Закона N 367-ФЗ и соответственно не подлежащим государственной регистрации, не подлежат государственной регистрации. На основании таких соглашений, при необходимости, могут быть внесены изменения в регистрационную запись об ипотеке в соответствии со статьей 23 Закона об ипотеке.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 24 апреля 2014 г. N Д06и-382

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент корпоративного управления (далее - Департамент) рассмотрел указанное письмо Росреестра, касающееся разъяснения законодательства, регулирующего отношения, связанные с залогом недвижимого имущества, и в части установленной компетенции сообщает.

Пунктом 2 статьи 342 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 21 декабря 2013 г. N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (далее - Кодекс в новой редакции), установлены общие положения о последующем залоге, согласно которым такой залог допускается, если иное не установлено законом.

Пунктом 2 статьи 43 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке), установлено, что 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.

По мнению Департамента, указанные положения Закона об ипотеке не противоречат Кодексу в новой

редакции и допускают включение в предшествующий договор об ипотеке положений о запрете последующей ипотеки.

Положения пункта 4 статьи 336 Кодекса в новой редакции предусматривают обязанность залогодателя при заключении договора залога предупреждать в письменной форме залогодержателя о всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога (вещных правах, правах, возникающих из договоров аренды, ссуды и т.п.).

Применительно к ипотеке (залог недвижимости) такая обязанность не является новеллой и предусмотрена статьей 12 Закона об ипотеке. При этом, по мнению Департамента, эта обязанность может быть соблюдена, в том числе включением соответствующих сведений в договор об ипотеке, подписанный залогодержателем.

В части вопросов применения Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" отмечаем, что Департаментом запрошена позиция в Департаменте недвижимости (письмо от 11.02.2014 N Д06вн-119), при поступлении которой информация будет направлена дополнительно.

Директор Департамента
корпоративного управления
Ю.А.ЛЕЩЕВСКАЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 4 июля 2014 г. N Д23и-2347

**О НАПРАВЛЕНИИ
ПОЗИЦИИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТНОСИТЕЛЬНО ПОЛОЖЕНИЙ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ
ОТНОШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ЗАЛОГОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах установленной компетенции обращение Росреестра относительно порядка применения отдельных положений, установленных Федеральными законами N 363-ФЗ от 21 декабря 2013 г. "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О потребительском кредите (займе)" (далее - Закон N 363), N 367-ФЗ от 21 декабря 2013 г. "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (далее - Закон N 367) и N 379-ФЗ от 21 декабря 2013 г. "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 379), в части залога недвижимого имущества, вступающими в силу с 1 июля 2014 г., сообщает следующее.

1. Полагаем возможным согласиться с мнением Росреестра, изложенным в письме (N 14-исх/006654-ИВ/14 от 17 января 2014 г.) относительно государственной регистрации ипотеки как ограничения (обременения) права, возникающей на основании договоров, заключенных (подписанных) после 1 июля 2014 г., путем внесения в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записи об ограничении (обременении) права в виде ипотеки на каждый объект недвижимого имущества на основании отдельного заявления о проведении государственной регистрации ограничения (обременения) права в виде ипотеки с присвоением самостоятельного номера государственной регистрации, при этом, если предметом договора является несколько объектов недвижимости, государственная пошлина уплачивается относительно каждого объекта недвижимости в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

При этом, учитывая правило, установленное пунктом 4 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Закона N 367-ФЗ) (далее - ГК) полагаем целесообразным удостоверить государственную регистрацию ипотеки путем проставления регистрационной надписи на договоре об

ипотеке, а в случае государственной регистрации ипотеки в силу закона - на документе, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, при этом регистрационная надпись должна содержать сведения, предусмотренные пунктом 79 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. Законом N 367-ФЗ из ГК исключены положения, предусматривающие, что 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.

Вместе с тем, учитывая пункт 4 статьи 3 Закона N 367-ФЗ и пункт 4 статьи 334 ГК, а также закрепленный в Земельном кодексе Российской Федерации принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (статья 1), согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, Минэкономразвития России полагает, что правила, установленные статьей 69 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) подлежат применению к договорам ипотеки, заключаемым после 1 июля 2014 года.

3. В силу пункта 2 статьи 342 ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) и последующий залог допускается, если иное не установлено законом. Учитывая указанную норму, а также с учетом статьи 42 Закона об ипотеке и пункта 4 статьи 3 Закона N 367-ФЗ, полагаем, что стороны вправе предусмотреть в договоре об ипотеке условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

4. В соответствии с пунктом 6 статьи 349 ГК обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд допускается в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, если договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, удостоверен нотариально.

Согласно статье 94.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных Верховным Советом Российской Федерации 11 февраля 1993 г. N 4462-1, взыскание задолженности и обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса в случаях, если такое взыскание допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации, производятся на основании следующих документов: 1) договора, обязательства по которому обеспечены залогом; 2) нотариально удостоверенного договора о залоге или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, или нотариально удостоверенный договор о залоге и нотариально удостоверенное соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке), и (или), если права залогодержателя по обеспеченному данной ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены закладной; 3) расчета задолженности должника, подписанного залогодержателем и содержащего обязательно также информацию о суммах и датах получения исполнения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору; 4) заявления залогодержателя об установлении оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге, в качестве начальной продажной цены (цены реализации) или в установленных федеральным законом случаях отчет об оценке заложенного имущества; 5) выписки из ЕГРП, выданной соответствующим органом не позднее чем за две недели до обращения к нотариусу и подтверждающей, что ипотека не прекращена.

Статьей 78 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве) установлено, что судебный пристав-исполнитель на основании исполнительной надписи нотариуса:

1) изымает предмет залога у залогодателя или, если предметом залога является недвижимое имущество, принимает постановление о наложении ареста на предмет залога и направляет это постановление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации ареста в ЕГРП, принимает меры по охране такого объекта недвижимости, либо, если предметом залога являются ценные бумаги, налагает арест в соответствии со статьей 82 Закона об исполнительном производстве;

2) передает соответствующий предмет залога или документы залогодержателю для последующей

реализации заложенного имущества в порядке, установленном ГК, Законом об ипотеке и Законом Российской Федерации "О залоге".

Заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Законом об исполнительном производстве, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке и Законом Российской Федерации "О залоге", а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

Согласно пункту 1 статьи 350.1 ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) в случае, если взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, его реализация осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными ГК, или соглашением между залогодателем и залогодержателем.

Учитывая изложенное, полагаем, что нормы, закрепленные в статье 55 Закона об ипотеке и статье 25.4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) не вступают в противоречие с положениями ГК и применение положений указанных законов допустимо с 1 июля 2014 г.

5. В соответствии с пунктом 4 статьи 336 ГК при заключении договора залога залогодатель обязан предупредить в письменной форме залогодержателя о всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога (вещных правах, правах, возникающих из договоров аренды, ссуды и т.п.). В случае неисполнения залогодателем этой обязанности залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или изменения условий договора залога, если иное не предусмотрено законом или договором.

Из рассматриваемой нормы однозначно не следует вывод о том, должен ли это быть отдельный документ либо условие, содержащееся в договоре, в связи с чем полагаем, что стороны вправе самостоятельно выбирать способ уведомления.

Письменная форма может быть выражена во включении соответствующего пункта в текст договора об ипотеке, вручении под расписку или заказной почтой соответствующего уведомления, заключении дополнительного соглашения к договору об ипотеке, в котором говорится о правах третьих лиц, и т.д.

6. Согласно пункту 4 статьи 346 ГК в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество вещные права, право, возникающее из договора аренды, иные права, возникающие из сделок по предоставлению имущества во владение или в пользование, которые предоставлены залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество или, если требование залогодержателя удовлетворяется без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента возникновения права собственности на заложенное имущество у его приобретателя при условии, что приобретатель не согласится с сохранением указанных прав.

Исходя из смысла указанной нормы, а также с учетом подпункта 3 пункта 2 статьи 351, подпункта 2 пункта 1 статьи 352, статьей 353 ГК, полагаем, что приобретатель объекта недвижимости вправе выразить свое несогласие с сохранением указанных прав, подав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соответствующее заявление о прекращении таких прав, ограничений (обременений) прав.

7. В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 358.1 ГК предметом залога могут быть имущественные права (требования), вытекающие из обязательства залогодателя. Залогодателем права может быть лицо, являющееся кредитором в обязательстве, из которого вытекает закладываемое право (правообладатель).

Если законом или договором залога права не установлено иное, предметом залога являются все принадлежащие залогодателю права, которые вытекают из соответствующего обязательства и могут быть предметом залога.

Предметом залога может быть право, которое возникнет в будущем из существующего или будущего обязательства.

Если иное не установлено законом или договором либо не следует из существа обязательства, предметом залога могут быть часть требования, отдельное требование или несколько требований, вытекающих из договора или иного обязательства.

Согласно пункту 5 статьи 5 Закона об ипотеке 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.

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залому прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего

требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов, недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214).

При этом согласно пункту 9 статьи 13 Закона N 214 к отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Закона N 214, применяются положения ГК и Закона об ипотеке с учетом особенностей, установленных Законом N 214.

Согласно пункту 1 статьи 339.1 ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в случае, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8.1), либо если предметом залога являются права участника (учредителя) общества с ограниченной ответственностью (статья 358.15).

На основании изложенного, а также учитывая требование пункта 5 статьи 3 Закона N 367 относительно запрета государственной регистрации договора ипотеки, содержащиеся в Законе о регистрации и Законе об ипотеке к договорам ипотеки, заключаемым после 1 июля 2014 г., полагаем, что регистрация залога права аренды и права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, должна осуществляться с учетом требований, установленных статьей 334 ГК.

8. Согласно статье 354 ГК (в редакции Закона N 367-ФЗ) залогодержатель без согласия залогодателя вправе передать свои права и обязанности по договору залога другому лицу с соблюдением правил, установленных главой 24 ГК. Передача залогодержателем своих прав и обязанностей по договору залога другому лицу допускается при условии одновременной уступки тому же лицу права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом. Если иное не предусмотрено законом, при несоблюдении указанного условия залог прекращается.

При этом на основании пункта 2 статьи 47 Закона об ипотеке если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

В соответствии с пунктом 4 статьи 20 Закона об ипотеке государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей; для государственной регистрации уступки прав должны быть представлены договор уступки прав и документ об уплате государственной пошлины.

Исходя из смысла названных статей, а также требований, установленных статьями 16 - 18 Закона о регистрации, полагаем, что на государственную регистрацию уступки прав по договору об ипотеке должны быть представлены документы, подтверждающие уступку прав по основному обязательству.

9. В отношении порядка государственной регистрации ипотеки, установленного статьей 27.3 Федерального закона от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (далее - Закон о РЦБ) (в редакции Закона N 379-ФЗ), вступающего в силу с 1 июля 2014 г., сообщаем, что принимая во внимание полномочия Банка России в сфере законодательства Российской Федерации по рынку ценных бумаг, Минэкономразвития России направит соответствующий запрос.

Директор Департамента недвижимости
А.И.ИВАКИН