Найти оговорку

В спорах, связанных с применением ипотекодержателем договорных оговорок, следует учитывать позицию Верховного Суда Украины

Вячеслав КРАГЛЕВИЧ, Максим БАЛАЦЕНКО • Специально для «Юридической практики»

Вячеслав КРАГЛЕВИЧ

Максим БАЛАЦЕНКО

Использование ипотеки как механизма обеспечения исполнения обязательств в украинских реалиях — достаточно устоявшаяся практика. В связи с нестабильной экономической ситуацией в случае невозврата долга возможность обратить взыскание на недвижимое имущество выглядит привлекательной альтернативой по сравнению, например, с поручительством или гарантией. В отдельных случаях стороны приходят к согласию по применению оговорок, предусмотренных статьями 37 (приобретение ипотекодержателем права собственности на предмет ипотеки) и 38 (продажа ипотекодержателем предмета ипотеки) Закона Украины «Об ипотеке» (Закон). Вместе с тем в ходе реализации соответствующих механизмов обращения взыскания возникают проблемные моменты. Отдельные вопросы уже исследовались Верховным Судом Украины (ВСУ), правовые позиции которого в силу положений процессуального законодательства фактически обязательны для всех судов Украины.

Обращение в суд

Оба вида оговорок, согласно статье 36 Закона, являются разновидностью внесудебного урегулирования обращения взыскания на предмет ипотеки. Употребленная терминология, как следствие, в свое время привела к возникновению сомнительной позиции о том, что якобы ипотекодержатель не может напрямую обратиться в суд за защитой своего права непосредственно на основании ипотечной оговорки.

Тем не менее по данному вопросу Верховный Суд Украины изложил несколько позиций, которые, по нашему убеждению, соответствуют сути, заложенной в Законе. В частности, в постановлении ВСУ от 11 декабря 2013 года по делу № 6-124цс13 указано, что, исходя из положений части 2 статьи 16 Гражданского кодекса (ГК) Украины, статей 33, 36, части 1 статьи 37 Закона Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2003 года № 898-IV, не исключается возможность обращения взыскания на предмет ипотеки путем передачи ипотекодержателю права собственности на такой предмет в счет исполнения обеспеченных ипотекой обязательств по решению суда, поскольку этими нормами предусмотрено удовлетворение требований ипотекодержателя посредством приобретения права собственности на предмет ипотеки, которое отождествляется с образом обращения взыскания, если такой способ предусмотрен ипотечным договором. Аналогичный вывод закреплен в постановлении ВСУ от 19 августа 2014 года по делу № 3-43гс14.

Применение ипотечной оговорки предусматривает соблюдение процедуры, предусмотренной Законом, в частности, относительно передачи сообщения по устранению нарушений должником/ипотекодателем. В то же время стороны вправе, в силу статьи 6 ГК Украины, урегулировать свои отношения по собственному усмотрению и предусмотреть случаи, при которых передача такого сообщения не является обязательной. В таком случае ипотекодержатель может непосредственно обратиться в суд с целью защиты своих прав.

Подобный спор служил предметом рассмотрения ВСУ. Согласно постановлению от 29 апреля 2014 года № 3-12гс14, оговорка о необходимости направления письменного требования об устранении нарушений не является препятствием для реализации права ипотекодержателя на обращение в любое время за защитой своих нарушенных прав в суд в установленном законом порядке. В тексте решения приведены нормы договора, которые предусматривают исключения из правила уведомления должника, что свидетельствует о возможности отступления от положений законодательства в силу статьи 6 ГК Украины.

Вместе с тем в данном споре неоднозначно выглядит основание обращения истца в суд с целью защиты своего права. В частности, он ссылается на статью 392 ГК Украины, согласно которой собственник имущества может предъявить иск о признании его права собственности, если это право оспаривается или не признается другим лицом, а также в случае потери им документа, удостоверяющего его право собственности. Однако на момент обращения взыскания ипотекодержатель владельцем не является, и в данном случае именно решение служит тем правоустанавливающим фактом, на основании которого соответствующее право приобретается. Поэтому говорить о непризнании/оспаривании права собственности ипотекодержателя в случае его обращения в суд некорректно.

Иногда возникает проблема, когда ипотекодержатель заявляет об обращении взыскания на предмет ипотеки, предварительно получив в свою пользу решение о взыскании основной суммы долга. Подобная ситуация не должна служить основанием для отказа в удовлетворении иска кредитора, о чем и было указано в постановлении ВСУ от 4 сентября 2013 года по делу № 6-73цс13.

Необходимость снятия ареста

Нередко ипотекодержатель сталкивается с проблемой, когда на недвижимость, которую он намерен приобрести в собственность, наложен арест в рамках исполнительного производства.

По нашему убеждению, в таких случаях при решении вопроса о наложении ареста государственный исполнитель должен отдавать предпочтение интересам именно ипотекодержателей и дополнительно не обременять недвижимость. В части 1 статьи 57 Закона Украины «Об исполнительном производстве» указано, что арест имущества должника применяется для обеспечения реального исполнения решения. Согласно пункту 5 части 3 статьи 11 Закона Украины «Об исполнительном производстве», наложение ареста является правом, а не обязательством ➡

КОММЕНТАРИИ

Сложности взыскания

Дмитрий ШАПАРЬКОВ, адвокат АФ «Династия»

Положения действующего законодательства Украины и судебная практика в сфере ипотечных взаимоотношений однозначно и определенно говорят о механизме взыскания недостающей после реализации ипотечной оговорки суммы задолженности должника перед кредитором.

Но существует и ряд проблем, связанных с компенсацией разницы между стоимостью предмета ипотеки и суммой задолженности. Как правило, договор ипотеки заключается с должником, у которого нет другого ценного имущества, за счет чего возможно погасить задолженность. В связи с этим даже при наличии решения суда о взыскании недостающей суммы с должника не всегда удается ее получить, поскольку у последнего просто может и не быть имущества, за счет которого можно удовлетворить требования кредитора.

Также немаловажным фактором, препятствующим взысканию недостающей части задолженности, является пассивное поведение госисполнителей, которые, как правило, довольствуются ответами из ГАИ и регистрационной службы об отсутствии имущества, не составляя при этом описи имущества, которое есть в наличии у должника, не осуществляя его розыск, запрашивая информацию об имуществе в других органах, например в Государственной авиационной службе Украины (воздушные суда) либо в Государственной инспекции Украины по безопасности на морском и речном транспорте (лодки, катера и пр.).

Таким образом, решить сложный вопрос взыскания остатка задолженности после реализации ипотечной оговорки возможно с помощью систематического контроля действий госисполнителя и путем самостоятельного мониторинга незапрещенными методами информации об имуществе должника.

Отказать или зарегистрировать?

Вольга ШЕЙКО, юрист ЮФ «Астерс»

Согласно приказу Министерства юстиции Украины № 607/5 от 2 апреля 2013 года и постановлению Кабинета Министров Украины № 868 от 17 октября 2013 года, регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества осуществляется в том числе на основании договоров ипотеки, содержащих оговорку об удовлетворении требований ипотекодержателя. При проведении такой регистрации можно столкнуться с тем, что государственный исполнитель на основании, например, судебного приказа о взыскании денежных средств за несвоевременную оплату электроэнергии наложил арест на данное имущество. Чем должен руководствоваться государственный регистратор? Отказать, приостановить регистрацию или зарегистрировать имущество? Иногда, находясь под давлением Закона Украины «О принципах предотвращения и противодействия коррупции», государственный регистратор отказывает в регистрации, не желая разбираться в ситуации. В таком случае в первую очередь важны даты наложения ареста, основания и соразмерность сумм. Но они имеют значение и для ипотекодержателя, который хочет зарегистрировать вещное право. Государственный же регистратор должен основываться на законе и помнить о статье 3 Закона Украины «Об ипотеке», о ее приоритетности и о том, что своими действиями он может нарушить право. А что касается государственных исполнителей, считаю, что в данном случае не обойтись без изменений в перечне их полномочий.

Все эти разговорчики…

Александр КОВАЛЬ, адвокат, руководитель департамента АФ «Грамацкий и Партнеры»

Закон Украины «Об ипотеке» создал почву для дискуссий о соотношении положений части 3 статьи 33, части 4 статьи 36 Закона с положениями части 4 статьи 591 ГК Украины, статьи 24 Закона Украины «О залоге». Многие недоумевали: неужели, согласно части 4 статьи 36 Закона Украины «Об ипотеке», кредитор, обратив взыскание на предмет ипотеки в процедуре внесудебного урегулирования, имеет право довольствоваться лишь тем, что получил от такого взыскания. А что же делать, если полученное не покрывает размер задолженности по основному обязательству? Мол, принудительное взыскание (на основании решения суда, исполнительной надписи нотариуса) не ограничивает кредитора выручкой от реализации предмета залога (часть 4 статьи 591 ГК Украины, статья 24 Закона Украины «О залоге»), и кредитор имеет право удовлетворить свое имущественное требование относительно всего принадлежащего должнику имущества.

Не обошлось и без мнения ВХСУ (постановление от 28 мая 2013 года № 5023/8491/11), которое заключается в том, что по завершении внесудебного урегулирования последующие требования кредитора к должнику недействительны лишь в части суммы, полученной кредитором от реализации предмета ипотеки. Таким образом, ВХСУ не привел к общему знаменателю, но смешал судебное и внесудебное урегулирование кредитором и должником взыскания долга с помощью добровольного обращения взыскания на предмет ипотеки по согласию сторон. Став свидетелем многочисленных авантюристических шагов как кредитора, так и должника, в таких правоотношениях невольно понимаешь, что проблема разрешима: ипотечное страхование кредиторских рисков позволит кредитору удовлетворить имущественное требование, не покрытое в полном объеме ипотекой, и устранит взаимные мучения.

Найти оговорку

государственного исполнителя. При этом в части 8 статьи 54 Закона Украины «Об исполнительном производстве» указано, что принудительное обращение взыскания на предмет ипотеки осуществляется государственным исполнителем с учетом положений Закона Украины «Об ипотеке». Арест, наложенный на обремененную ипотекой недвижимость, никоим образом не способствует реальному исполнению судебного решения, а наоборот, всячески ему препятствует, ограничивая право ипотекодержателя на реализацию прав, предусмотренных ипотечной оговоркой. Кроме того, наложенный арест фактически дублирует запрет на отчуждение, который налагается нотариусом при удостоверении ипотечного договора.

Вместе с тем подобная проблема должным образом еще не исследовалась ВСУ. Но отдельные актуальные (хотя и не бесспорные) выводы были сделаны в постановлении от 4 февраля 2015 года по делу № 6-238цс14. Спор касался жалобы на действия государственного исполнителя именно относительно ареста, наложенного на обремененное ипотекой имущество. Жалобщики оспаривали правомерность действий по обращению взыскания на недвижимое имущество должника, переданное в ипотеку, при отсутствии отдельного судебного решения, что свидетельствовало о нарушении требований Закона. Однако ВСУ пришел к выводу, что специальный принудительный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки с целью удовлетворения требований ипотекодержателя применяется при условии принятия судом решения об обращении взыскания на предмет ипотеки или совершения нотариусом исполнительной надписи. В то же время, если исполнительные действия совершаются на основании судебного решения о взыскании задолженности и при отсутствии судебного решения или исполнительной надписи нотариуса об обращении взыскания на предмет ипотеки, они регулируются общими нормами Закона Украины «Об исполнительном производстве», а не нормами специального Закона Украина «Об ипотеке».

При решении вопроса о наложении ареста государственный исполнитель должен отдавать предпочтение интересам именно ипотекодержателей

В пользу кредиторов

Принимая во внимание сложную экономическую ситуацию, случаи, когда заложенное имущество не покрывает всего долга, встречаются все чаще. Это также имеет место при возврате кредитов, взятых в иностранной валюте.

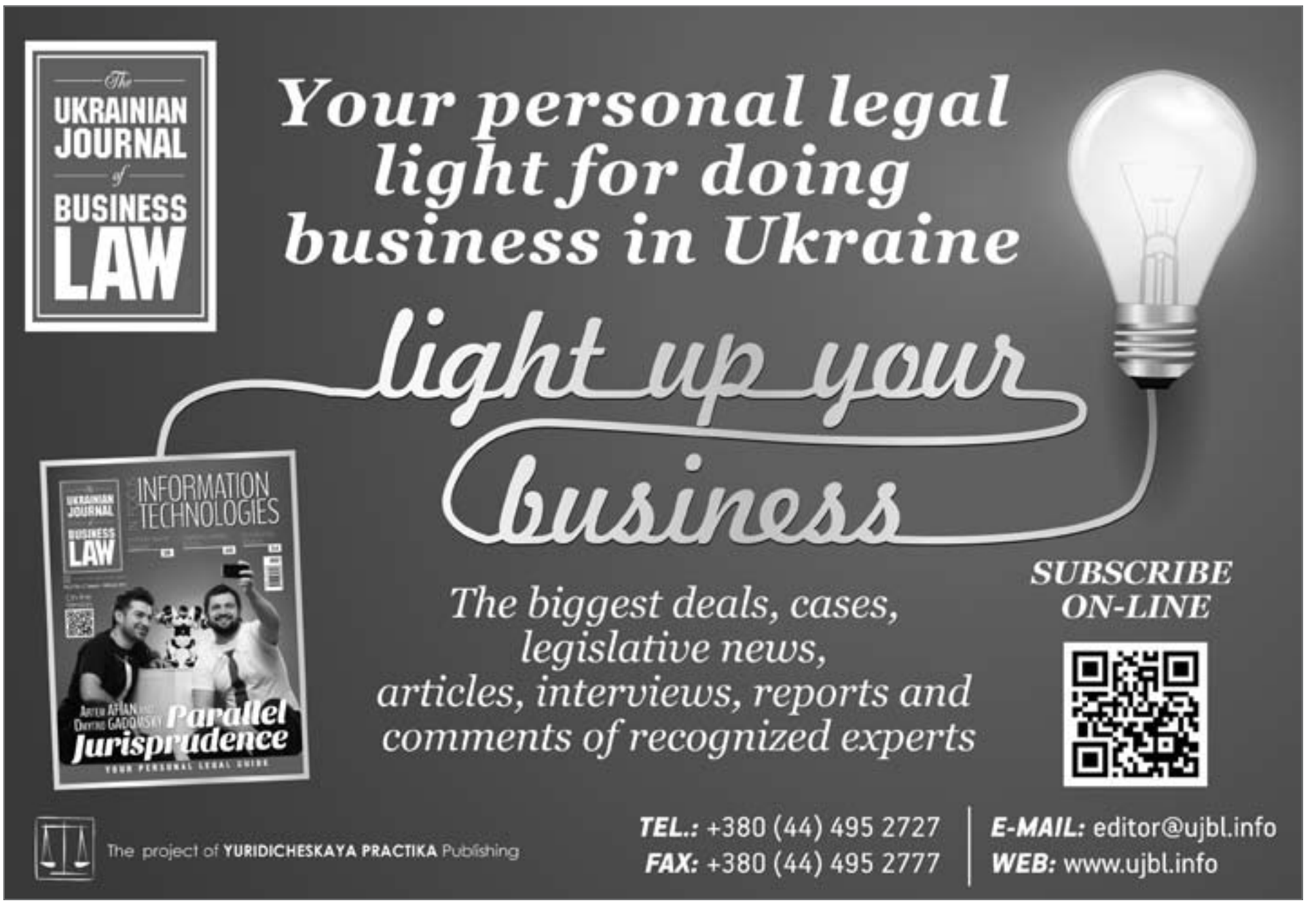
Проблема возникает в связи с довольно неоднозначным положением части 4 статьи 36 Закона, согласно которому после завершения внесудебного урегулирования любые следующие требования ипотекодержателя об исполнении должником основного обязательства являются недействительными. Однако ВСУ соответствующий вопрос решил в пользу именно кредиторов.

Так, в постановлении от 9 сентября 2914 года по делу № 3-71гс14 ВСУ сделал вывод, что обращение взыскания на предмет ипотеки не приводит к замене основного обязательства на обеспечительное, а потому удовлетворение требований по настоящему основному обязательству одновременно или при наличии решения об обращении взыскания на предмет ипотеки не может привести к двойному взысканию по основному обязательству. Таким образом, отмечает суд, обращение взыскания на предмет ипотеки должно привести стороны к удовлетворению требований кредитора об основном обязательстве, и только это обстоятельство может быть основанием для прекращения обязательства как исполненного согласно статье 599 ГК Украины.

Выводы

Вопросы, связанные с выполнением ипотечных договоров, с учетом вызовов времени, становятся все более актуальными. Принимая во внимание также изменение процессуального законодательства и предоставление Верховному Суду Украины права самому решать вопрос допуска дел к пересмотру, можем спрогнозировать увеличение количества выводов по спорным вопросам, освещенным в этой статье.

КРАГЛЕВИЧ Вячеслав *— партнер ЮК FCLEX, г. Киев,*

БАЛАЦЕНКО Максим *— юрист ЮК FCLEX, г. Киев*

РЕКЛАМА