

14.05.2013 – 16.05.2013, № 34

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Обращение взыскания на недвижимое имущество должника: основные проблемы и судебная практика](#)

Компетентное мнение

[О возможности обжалования сделок по отчуждению предмета залога](#)

[Перепланировка и реконструкция как незаконный способ выведения недвижимости из ипотеки](#)

[Возбуждение дела о банкротстве заемщика как инструмент, позволяющий избежать исполнения ипотечных обязательств](#)

Судебный взгляд

[Проблемные вопросы обращения взыскания на предмет ипотеки](#)

Что делать, если...

[Имущественные права на недвижимость находятся под ипотекой](#)

Судебное обращение взыскания на залоговое имущество

В условиях финансовой нестабильности никто из нас не застрахован от того, что однажды не сможет выполнить договорные обязательства и своевременно произвести оплату. Как же быть кредитору, предоставившему по определенному договору займа или выполнившему (предоставившему) определенные работы, услуги, товары, если должник не выполняет в силу отсутствия желания или возможности свои обязательства по оплате. Естественно, любой конфликт проще, дешевле и, соответственно, лучше урегулировать во внесудебном порядке. Но не всегда должник оказывается сознательным и ищет пути урегулирования конфликта, а иногда просто не имеет возможностей выполнить свои обязательства. В таком случае **достаточно эффективным инструментом удовлетворения требований кредитора является залог.**

В соответствии с положениями [ст. 1 Закона Украины «О залоге» № 2654-ХІІ от 02.10.92 г.](#) залог представляет собой способ обеспечения обязательств. В силу залога кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворения из стоимости заложенного имущества преимущественно перед остальными кредиторами. Залог может возникать на

основании договора, закона или решения суда.

Залогодержатель приобретает право обращения взыскания на предмет залога в случае, если в момент наступления срока выполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет выполнено, если иное не предусмотрено законом или договором. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда или третейского суда, на основании исполнительной надписи нотариуса, если иное не предусмотрено законом или договором залога. **При этом обращение взыскания на залоговое имущество государственного предприятия осуществляется исключительно по решению суда.**

Для обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке кредитор должен **подать иск**, соблюдая правила о подсудности и подведомственности, установленные процессуальным законодательством. Иски об обращении взыскания на заложенное **недвижимое имущество** не являются виндикационными и не преследуют цели установления порядка пользования недвижимым имуществом, поэтому правила об исключительной подсудности (рассмотрение споров по месту нахождения объекта недвижимости) неприменимы. Такие иски рассматриваются по месту жительства (нахождения) ответчика, а при отсутствии соответствующих данных – по месту нахождения основной массы его имущества.

Принимая решение об обращении взыскания на заставленное недвижимое имущество, суд учитывает **соразмерность нарушения должником обязательств с размером стоимости заложенного имущества.**

Согласно [ч. ч. 1, 3 ст. 575 Гражданского кодекса Украины](#) (далее – ГК Украины) залог недвижимого имущества, которое остается во владении залогодателя или третьего лица, является ипотекой.

Правовая регламентация института ипотеки определена [Законом Украины «Об ипотеке» № 898-IV от 05.06.2003 г.](#)



Анализируя действующее законодательство Украины и сложившуюся на сегодняшний день судебную практику, делаем вывод о том, что на основании решения суда обратиться взыскание на предмет ипотеки можно любым способом, в частности, реализацией предмета ипотеки путем публичных торгов, продажей ипотекодержателем предмета ипотеки любому лицу – покупателю или приобретением ипотекодержателем права собственности на предмет ипотеки

Тем не менее, нередкими являются случаи, когда грамотного оформления договора ипотеки и получения решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество недостаточно для удовлетворения требований кредитора.

Во-первых, суды могут требовать исполнения положений ч. 1 ст. 35 Закона Украины «Об ипотеке», а именно соблюдения тридцатидневного срока для предоставления возможности должнику и/или ипотекодателя устранить допущенные нарушения. При этом ипотекодатель должен направить ипотекодателя и должнику письменное требование об устранении нарушений в не менее чем тридцатидневный срок и предупреждения об обращении взыскания на предмет ипотеки в случае невыполнения этого требования. При неудовлетворении в установленный срок предъявленных требований ипотекодателя он имеет право обратиться взыскание на предмет ипотеки путем внесудебного урегулирования на основании договора.

Считаю, что позиция судов в данном случае не совсем обоснована, поскольку обращение ипотекодателя в суд за защитой своих интересов без предоставления срока для выполнения ипотекодателя его обязательств является начальным этапом процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки, а положения ст. 55 КУ и ч. 2 ст. 35 Закона Украины «Об ипотеке» позволяют ипотекодателя обратиться в суд за защитой своих законных прав в любой момент, начиная с момента, когда он узнал о нарушении таких прав.

Предоставление же тридцатидневного срока для выполнения должником обязательств может быть использовано последним в случае его недобросовестности, для реализации другой проблемы, часто возникающей при обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество, а именно на изменение объекта недвижимости в результате проведенных в отношении него строительных работ.

В частности, в результате проведения таких работ описание предмета ипотеки по ипотечному договору может не соответствовать инвентаризационным данным объекта недвижимости, что может привести к отказу со стороны регистратора БТИ в регистрации за ипотекодателя права собственности на предмет ипотеки, несмотря даже на наличие вступившего в законную силу решения суда об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Во избежание такой проблемы следует получить в БТИ информацию о том, когда проводилась последняя техническая инвентаризация предмета ипотеки, установлено ли во время проведения технической инвентаризации осуществление реконструкции, есть ли основания для образования новых объектов недвижимого имущества, в том числе с присвоением отдельного адреса, и кто является собственником таких объектов, за кем и на каких условиях зарегистрировано право собственности на любое другое недвижимое имущество, расположенное по адресу местонахождения предмета ипотеки. Кроме того, в инспекции государственного архитектурно-строительного контроля необходимо получить информацию о том, производилась ли после заключения ипотечного договора регистрация декларации о начале выполнения строительных работ по предмету ипотеки и о готовности объекта к эксплуатации. В исполнительном органе местного совета следует проверить, оформлялось ли после заключения ипотечного договора право собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу местонахождения предмета ипотеки. В органе градостроительства и архитектуры необходимо проверить, выдавались ли после заключения ипотечного договора градостроительные условия и ограничения для проведения любого вида строительных работ по адресу местонахождения предмета ипотеки. В органе земельных ресурсов необходимо установить, кто является владельцем

(пользователем) земельного участка, на котором размещен предмет ипотеки.

В случае если все-таки реконструкция выявлена, в иске необходимо четко указать параметры измененного (реконструированного) предмета ипотеки и просить суд обратить взыскание на определенный договором предмет ипотеки вместе с частью, присоединенной к предмету ипотеки после заключения ипотечного договора.

При этом необходимо доказать, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, что присоединенная к предмету ипотеки часть не может быть выделена в натуре.

ВЫВОД:

Таким образом, обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество при грамотном подходе к формулированию исковых требований может быть одним из наиболее эффективных инструментов защиты прав и законных интересов кредитора.

**Виктор Мороз,
генеральный директор, управляющий партнер
ЮК «Правовая гильдия «ВикториАл»**



© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2013

© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2013