

# ПРЕКРАЩАЕТСЯ ЛИ ИПОТЕКА ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ОБЕСПЕЧЕННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА?

ОАО «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» предоставило ООО «Мерта» кредитную линию, в обеспечение которой заемщик передал недвижимое имущество.

Впоследствии стороны сократили срок действия кредитной линии и повысили процентную ставку, но не отразили эти изменения в договоре об ипотеке.

Поскольку ООО «Мерта» просрочило выплату процентов, Сбербанк потребовал досрочного возврата кредита и обратился в суд с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество (дело № А41-32492/09 Арбитражного суда Московской области). Суд первой инстанции требование удовлетворил, но в апелляционной и кассационной инстанциях Сбербанк дело проиграл.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ (Постановление от 17.03.2011 № 13819/2011) оставил в силе решение суда первой инстанции, отметив, что в результате изменения процентной ставки и срока кредитной линии новации обеспеченного обязательства не произошло. Поэтому ипотека сохраняет силу. Однако, поскольку изменение не отражено в договоре об ипотеке, «залог обеспечивает обязательство в том размере, в котором оно существовало бы без такого изменения».

В результате дело было направлено на новое рассмотрение для определения размера ответственности залогодателя исходя из условий основного обязательства, сформулированных в договоре об ипотеке.

---

## КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА



**Роман Сергеевич Бевзенко**, начальник управления частного права ВАС РФ, кандидат юридических наук:

— Суд счел решения апелляционного и кассационного судов, отказавших банку в обращении взыскания на предмет залога со ссылкой на прекращение залога, неверными. Было указано на то, что увеличение процентов по кредитному обязательству не прекратило первоначальное обязательство, не изменило предмет или способ его исполнения, поэтому их нельзя признать новацией, т.е. заменой первоначального обязательства новым. Названные изменения не указаны в перечне оснований прекращения залога, содержащемся в ст. 352 ГК РФ. Кроме того, Президиум ВАС РФ подчеркнул, что сам по себе Закон об ипотеке допускает расхождения в условиях обеспеченного обязательства. Согласно п. 1 ст. 50 Закона при рас-

хождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

Таким образом, по мнению Президиума ВАС РФ, изменение размера обеспеченных залогом требований (в том числе вследствие изменения процентной ставки по кредиту) по сравнению с тем, как условие о размере обеспечиваемого обязательства указано в договоре залога, не является основанием для отказа в иске об обращении взыскания на заложенное имущество в связи с прекращением залога. При увеличении размера требований по основному обязательству залог обеспечивает обязательство должника в том размере, в котором оно существовало бы без такого изменения.

С мнением ВАС РФ трудно не согласиться. Если мы видим в залоге право залогодержателя (кредитора) на часть стоимости вещи, непонятно, по какой причине право на часть стоимости вещи, обещанной залогодержателю, прекращается из-за изменения размера долга или каких-то иных условий обеспеченного обязательства. Это право может прекратиться в связи с истечением срока, на который было установлено обеспечение, прекращением обеспеченного залогом обязательства и некоторыми иными обстоятельствами, указанными в ст. 352 ГК РФ.

Указания на то, что изменение обеспеченного залогом обязательства приводит к прекращению залога, в данной норме Кодекса нет. Следовательно, залог сохраняется, но размер залогового обременения должен остаться неизменным. Именно в этом и заключается защита интересов залогодателя: залогодержатель не должен «извлечь» из стоимости заложенной вещи больше, чем ему было обещано.

Проблема сохранения залога при сокращении срока исполнения обязательства была разрешена в этом же Постановлении. Президиум указал, что сокращение срока исполнения обеспеченного обязательства не влияет на размер ответственности залогодателя и потому не прекращает залог. В данном деле первоначально установленный срок исполнения обязательства по возврату кредита – 28.01.2010, новый срок исполнения – 01.11.2009, а иск об обращении взыскания был предъявлен 31.07.2009, т.е. даже до истечения нового срока исполнения обязательства. На это обстоятельство также обратила внимание высшая судебная инстанция.

На наш взгляд, довод о том, что при сокращении срока залог сохраняется, обосновать довольно легко. Установление в договоре залога срока исполнения обязательства вовсе не гарантирует залогодателя – третьему лицу того, что залогодержатель не предъявит требование об обращении взыскания на предмет залога досрочно. Нашему законодательству известны как минимум три случая, в которых банк-кредитор имеет право досрочно потребовать исполнения обязательства по возврату кредита: это просрочка уплаты процентов (ст. 811 ГК РФ; именно это обстоятельство и имело место в последнем комментируемом деле); ухудшение обеспечения (ст. 813 ГК РФ); нарушение правил о целевом характере займа (ст. 814 ГК РФ). Иные основания для досрочного возврата кредита могут быть также установлены кредитным договором. Как нам представляется, риск того, что у залогодержателя появится право потребовать досрочного возврата

кредита, всегда лежит на залогодателе. А коль скоро это так, его довод о том, что срок обязательства был сокращен, не имеет никакого значения при разрешении спора об обращении взыскания на предмет залога.

---

## КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

**Додичев Игорь Николаевич**, заместитель руководителя правового департамента некоммерческой организации «Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий»:

– Необходимость в формулировании руководящей позиции ВАС РФ по проблематике, поднятой в рассматриваемом судебном деле, назрела уже давно. Насколько можно судить, ранее при рассмотрении подобных судебных дел судебные инстанции различных уровней, как правило, отказывали в удовлетворении исковых заявлений кредиторов об обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество, если после заключения договора об ипотеке условия обеспеченного залогом обязательства (например, сроки возврата кредита, размер процентной ставки) изменялись его сторонами без внесения соответствующих изменений в договор об ипотеке. При этом положения абз. 2 п. 1 ст. 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) игнорировались.

В одних случаях судами делался вывод о признании договора об ипотеке незаключенным по причинам того, что сторонами не были согласованы существенные условия договора об ипотеке<sup>1</sup>. В других судами указывалось, что после заключения дополнительного соглашения к кредитному договору, в соответствии с которым изменялись сроки исполнения обязательства, размер процентной ставки и т.п., между сторонами такого договора возникало новое обязательство с другими существенными условиями исполнения, обеспечение которого условиями договора об ипотеке не предусматривалось<sup>2</sup>.

Проблема заключалась еще и в том, что сам Закон об ипотеке не содержит четких положений, которые бы регулировали вопросы влияния изменения условий обеспеченного ипотекой обязательства на договор об ипотеке. Да и сама формулировка соответствующего положения п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке, как представляется, не позволяет однозначно говорить о том, что она распространяется на те отношения, к которым ее применил ВАС РФ в рассматриваемом деле. Если сравнить данное положение со ст. 3 Закона об ипотеке, можно говорить о том, что в п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке речь идет как раз о расхождении в отношении набора требований из числа перечисленных в ст. 4 Закона об ипотеке.

В итоге складывалась ситуация, при которой интересы залогодержателя по договору об ипотеке становились практически незащищенными, поскольку из-

---

<sup>1</sup> См., напр.: Определение ВАС РФ от 30.04.2010 № ВАС-5024/10, постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 16.03.2004 № Ф08-777/04.

<sup>2</sup> См., напр.: постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 25.01.2005 по делу № Ф04-9664/2004(7927-А67-11), ФАС Уральского округа от 14.08.2006 по делу № Ф09-6885/06-С5.

менение условий исполнения обеспеченного ипотекой обязательства без внесения соответствующих изменений в договор об ипотеке позволяло залогодателя избежать обращения взыскания на заложенное имущество.

Данное Постановление Президиума ВАС РФ, а также п. 13 принятого за месяц до него Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» представляют собой пример поиска разумного баланса интересов залогодателя и залогодержателя. И в этом смысле принятие ВАС РФ такого разъяснения можно приветствовать.

При таком подходе, на который ориентирует ВАС РФ в рассматриваемом Постановлении, залогодатель отвечает согласно тем условиям, на которых им был заключен договор об ипотеке, что соответствует ст. 309 ГК РФ. Следовательно, его положение не ухудшается по сравнению с тем, которое он имел в виду при заключении договора об ипотеке. Интересы залогодержателя также защищены, поскольку устраняется риск отказа в обращении взыскания на заложенное имущество.

В то же время необходимо отметить следующее.

Во-первых, желательно внесение законодателем изменений в Закон об ипотеке, созвучных сформулированной ВАС РФ позиции.

Во-вторых, рассматриваемое Постановление Президиума ВАС РФ затрагивает только один из аспектов применения п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке. Неясно, как, например, быть в тех случаях, когда соответствующие расхождения в отношении размера и срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства возникли уже при заключении договора об ипотеке. Видимо, в такой ситуации все-таки необходимо руководствоваться ст. 9 Закона об ипотеке: если расхождение касается существа, размера или срока исполнения обеспечиваемого обязательства, договор об ипотеке должен признаваться незаключенным.

В-третьих, не совсем ясно, как быть в случае, если срок исполнения обеспеченного ипотекой обязательства не сокращается, как в данном судебном деле, а, наоборот, увеличивается. Разъяснение на данный счет содержится в п. 13 вышеуказанного Постановления Пленума ВАС РФ № 10: в нем предложено в такой ситуации исчислять срок исковой давности для предъявления требования об обращении взыскания на заложенное имущество исходя из того, когда бы истекла исковая давность по основному обязательству, если бы срок его исполнения не менялся. Но ведь согласно ст. 200 ГК РФ исковая давность начинает течь со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. В случае переноса срока исполнения основного обязательства на поздний период исковая давность не может начать течь до того момента, пока в установленный новый срок основное обязательство не будет исполнено, так как только в этот момент можно говорить о нарушении права залогодателя (см. абз. 2 п. 1 ст. 348 ГК РФ). Фактически ВАС РФ установил новые правила определения момента начала течения срока исковой давности, что, строго говоря, может быть сделано только ГК РФ или федеральным законом (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

В целом представляется, что содержащееся в комментируемом Постановлении ВАС РФ толкование норм Закона об ипотеке позитивно отразится на судебной защите прав кредиторов по обязательствам, обеспеченным ипотекой.