

ПРЕКРАЩАЕТСЯ ЛИ ИПОТЕКА В РЕЗУЛЬТАТЕ РАЗДЕЛА ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА?

**Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 12.07.2011
№ 902/11 «ООО „Арус“ против Управления Федеральной регистрацион-
ной службы по Республике Коми»**



Камиль Феликсович Карибов, партнер
БАЙТЕН БУРКХАРДТ, г. Москва, кандидат юридических наук



Ольга Игоревна Чайковская, юрист
БАЙТЕН БУРКХАРДТ, г. Москва

Президиум ВАС РФ в Постановлении от 12.07.2011 № 902/11 (далее – Постановление № 902/11) в целях формирования единообразной судебной практики поддержал позицию, согласно которой ипотека на нежилое помещение в случае его раздела сохраняется и обременяет образованные в результате раздела объекты недвижимости (помещения). В обоснование этой позиции ВАС РФ дал следующее толкование норме подп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ: разделение предмета залога на части не означает его гибель. И далее суд сделал следующий вывод: «Учитывая, что Сбербанк России письмом от 25.02.2009 № 67-20-115 выразил согласие на раздел помещения № 1001 при условии сохранения залога и обременение права собственности предпринимателя на помещения № 1.003 и № 1.004 залогом зарегистрировано, что свидетельствует об изменении сторонами договора залога его предмета, основания для признания права залога прекращенным отсутствуют».

Вывод суда о сохранении залога при разделе заложенной недвижимой вещи гораздо более важен по правовым последствиям, чем толкование ВАС РФ подп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ, поскольку данный вывод не следует из норм действующего законодательства о залоге.

Прежде всего, раздел недвижимой вещи на несколько частей означает прекращение существования данной вещи как объекта права и появление новых объектов права по количеству выделенных частей. Поскольку предметом ипотеки может быть только недвижимая вещь, право собственности на которую зарегистрировано в ЕГРП (ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), изменение вещного состава предмета ипотеки (что в отношении объектов недвижимости легко может быть определено по кадастровому номеру) означает замену пред-

мета ипотеки другой, как правило, равноценной вещью (другими равноценными вещами). Замена предмета ипотеки означает прекращение права ипотеки в отношении первоначальной вещи и его возникновение в отношении образованных в результате раздела вещей на основании соглашения сторон.

С точки зрения действительности ипотеки замена предмета ипотеки должна оформляться подписанием сторонами дополнительного соглашения к договору ипотеки и его государственной регистрацией (ст. 10 Закона об ипотеке).

ВАС РФ в Постановлении № 902/11 приходит, по-видимому, к другому выводу. Образование нескольких самостоятельных объектов недвижимости в результате раздела предмета ипотеки он оценивает не как замену предмета ипотеки, а как изменение предмета ипотеки по соглашению сторон. Разница состоит в том, что при изменении предмета ипотеки право залога не прекращается, а продолжает существовать в отношении измененного предмета ипотеки. Соответственно, подписания сторонами договора ипотеки, дополнительного соглашения к договору ипотеки и его государственной регистрации не требуется, достаточно только согласия залогодержателя на изменение предмета ипотеки.

Из содержания норм действующего законодательства о залоге, а также судебной практики следует, что изменение предмета залога происходит в двух случаях:

- когда предмет залога меняет свои физические или технические свойства (например, в результате реконструкции здания);
- когда на основании прямого указания закона право залога распространяется на отдельные вещи, объединенные между собой юридически (ст. 340 ГК РФ).

Образование новых объектов недвижимости в результате раздела предмета ипотеки нельзя отнести к изменениям технических свойств объекта недвижимости, поскольку в этом случае с юридической точки зрения перестает существовать сам объект недвижимости. Данный вид преобразования предмета ипотеки нельзя отнести и ко второй группе, потому что в законе нет указания на то, что право залогодержателя распространяется на вещи, образованные в результате раздела предмета залога. Без такого указания в законе распространение права залогодержателя на вновь созданные объекты недвижимости является неправомерным, поскольку ограничение права собственности может происходить только на основании федерального закона (ст. 55 Конституции РФ).

В то же время проводимая ВАС РФ линия, направленная на укрепление правового положения залогодержателя, в том числе в случаях, когда предмет ипотеки подвергается разделу (например, Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», п. 10), заслуживает поддержки. В связи с этим приемлемым с правовой точки зрения выходом было бы включение в Закон об ипотеке нормы, согласно которой в случае раздела предмета ипотеки право залога в силу закона возникает в отношении всех вновь образованных объектов недвижимости, если соглашением сторон не предусмотрено иное.