Изменение собственником параметров принадлежащего ему недвижимого имущества, находящегося в залоге, не прекращает данное обременение

Указанное разъяснение изложено в обзоре Верховного суда РФ № 1 (2017) в определении № N 18-КГ16-125.

Согласно материалам дела, истец потребовал прекращения ипотеки дома и земельного участка, ссылаясь на то, что на момент покупки этих объектов у залогодателя фактические параметры дома не соответствовали тем, которые приведены в ЕГРП. По мнению покупателя, на момент заключения договора ипотеки указанный в нем дом по факту отсутствовал, поскольку имелась постройка с другими параметрами. Таким образом, истец пришел к выводу, что в ипотеку был заложен несуществующий объект.

Верховный суд не согласился с позицией первой и апелляционной инстанции о признании иска обоснованным и указал, что несовпадение фактических параметров заложенной недвижимости со сведениями в ЕГРП не может являться основанием для прекращения ипотеки.

В обоснование позиции Верховный суд РФ отметил, что в силу п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

В соответствии с п. 2 названной статьи предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

По смыслу приведенных правовых норм, условие о предмете ипотеки считается согласованным в случае, если его описание в договоре ипотеки соответствует указанным в ЕГРП сведениям о праве собственности залогодержателя на такой предмет.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что в договоре ипотеки жилого дома и земельного участка, заключенном между банком как залогодержателем и залогодателем, были указаны те же наименование, местонахождение и параметры передаваемого в ипотеку жилого дома, что и в записи ЕГРП о праве собственности на этот дом.

Следовательно, на момент заключения названного договора ипотеки содержащееся в нем описание предмета ипотеки соответствовало требованиям закона.

Разрешая спор, суд установил, что имущество, переданное по договору купли-продажи, тождественно имуществу, в отношении которого заключен договор ипотеки и право на которое зарегистрировано в установленном законом порядке.

При рассмотрении дела не предоставлено также сведений о том, что ему принадлежит на праве собственности иной зарегистрированный в установленном законе порядке объект, чем находящийся в ипотеке у банка-2.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что имущество, переданное в ипотеку, не существует, не основан на материалах дела.

Согласно п. 2 ст. 11 Закона об ипотеке ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

Из данной правовой нормы следует, что обременение объекта недвижимости ипотекой определяется фактом государственной регистрации такого обременения, а не соответствием фактических параметров предмета ипотеки его параметрам, указанным в ЕГРП.

Это не было учтено судом, указавшим, что несоответствие фактических параметров переданного в ипотеку жилого дома параметрам этого же дома, указанным в ЕГРП, является основанием для прекращения установленной в отношении такого дома ипотеки.

В соответствии с подп. 3 п. 2 ст. 352 ГК РФ в редакции, подлежащей применению к правоотношениям сторон, залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом на замену или восстановление предмета залога.

Изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая, по смыслу приведенной правовой нормы, влечет прекращение залога.

Закон не требует для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки, и регистрации этих изменений.

В связи с этим суду при рассмотрении данного дела следовало учесть, что независимо от момента изменения предмета ипотеки такое изменение само по себе не может служить основанием для прекращения ипотеки.

Законом об ипотеке предусмотрено, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Поскольку основания для прекращения ипотеки жилого дома отсутствовали, то сделанный судами со ссылкой на прекращение такой ипотеки вывод о прекращении также и ипотеки земельного участка, на котором этот дом расположен, является неправомерным.

Кроме того, в силу п. 4 ст. 340 ГК РФ в редакции, подлежащей применению к правоотношениям сторон, при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

Таким образом, действовавшее на момент заключения договора ипотеки законодательство допускало возможность ипотеки земельного участка без установления ипотеки в отношении расположенных на таком участке строений.

Пункт 1 ст. 352 ГК РФ в указанной выше редакции, содержавший исчерпывающий перечень оснований прекращения ипотеки, не предусматривал возможность прекращения ипотеки земельного участка в связи с конструктивными изменениями переданного в ипотеку строения, расположенного на спорном участке.

При таких обстоятельствах вывод судов первой и апелляционной инстанций о прекращении ипотеки жилого дома признан Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации основанным на неправильном применении норм материального права.