

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НОВОСТИ • ПРЕЦЕДЕНТЫ • РЕШЕНИЯ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОЕ ПРАВО

Исключительная ситуация

Признание аукциона, на котором реализован предмет ипотеки, недействительным исключает возможность прекращения ипотеки

Анатолий ГВОЗДЕЦКИЙ • «Юридическая практика»

Приобретение имущества, реализованного на аукционе по согласию ипотечкодержателя, не гарантирует конечному приобретателю, что в дальнейшем к нему не будут предъявлены требования как к новому ипотечкодержателю или такое имущество у него не будет истребовано. Как правило, новые собственники, узнав или зная о том, что спорное имущество находится в ипотеке, для защиты своего права прибегают к признанию ипотеки прекращенной в судебном порядке, например, на основании того, что ипотека прекратилась в связи с реализацией ее предмета. Но такой механизм может быть неэффективным в случае признания недействительным аукциона, на котором был реализован предмет ипотеки, в частности, это следует из вывода Верховного Суда Украины, сделанного в постановлении от 1 марта с.г. по делу № 6-130цс17.

Как следует из материалов дела, в марте 2016 года гр-ка Н. обратилась в суд с иском, в котором просила признать прекращенным договор, заключенный в 2009 году между банком «П» и ООО «О», о передаче в ипотеку квартиры, на которую в дальнейшем она приобрела право собственности. Свои требования истица обосновывала тем, что в рамках дела о банкротстве ООО «О» по согласию банка как ипотечкодержателя ипотечное имущество было реализовано на аукционе компании «ОМ». Гр-ка Н. ссылалась на то, что отчуждение квартиры состоялось по согласию ипотечкодержателя, 25 апреля 2014 года была проведена государственная регистрация и выдано свидетельство о праве собственности на квартиру новому собственнику — компании «ОМ» (у которой истица в тот же день приобрела указанную квартиру), и таким образом ипотека не перешла к новому собственнику, поскольку была прекращена в соответствии с требованиями законодательства.

Следует отметить, что в ходе рассмотрения данного дела суд установил, что постановлением Харьковского апелляционного хозяйственного суда от 18 ноября 2014 года, оставленным без изменений постановлением Высшего хозяйственного суда Украины от 28 января 2015 года, резуль-

таты аукциона по реализации предмета ипотеки, оформленные протоколом от 14 марта 2014 года, признаны недействительными.

Несмотря на это, решением Киевского районного суда г. Харькова от 3 июня 2016 года, которое в дальнейшем было оставлено без изменений определениями Апелляционного суда Харьковской области от 5 июля 2016 года и Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел (ВССУ) от 27 октября 2016 года, искивые требования гр-ки Н. удовлетворены: договор ипотеки, заключенный между банком «П» и

Рис. С. Рябоконе



ООО «О» 28 декабря 2009 года, признан прекращенным. При этом суды исходили из следующего: поскольку предмет ипотеки реализован по согласию ипотечкодержателя, то в связи с этим есть основания для прекращения указанного договора согласно пункту 3 части 3 статьи 9 и статьи 17 Закона Украины «Об ипотеке».

С такими выводами судов не согласился банк «П» и в заявлении, поданном в ВСУ, ссылался на несоответствие судебного решения кассационного суда выводу Верховного Суда, изложенному в постановлениях от 23 марта и 21 сентября 2016 года.

Рассмотрев заявление, Верховный Суд Украины пришел к выводу о наличии оснований для его удовлетворения, исходя из следующего.

Как указал суд, прекращение договора, из которого возникает обеспеченное ипотекой обязательство, сопоставляют с основаниями для прекращения права ипотеки. Но при этом следует учитывать, что в соответствии с требованиями статей 526 и 599 Гражданского кодекса (ГК) Украины обязательство прекращается исполнением, осуществленным надлежащим образом. Какие-либо охранные обязательства, возникающие из основного обязательства, не должны прекращать действие обязательств,

обеспечивающих основное обязательство, которое осталось неисполненным.

Переход права собственности на предмет ипотеки от ипотечкодержателя к другому лицу урегулирован статьей 23 Закона «Об ипотеке», согласно которой в случае перехода права собственности на предмет ипотеки от ипотечкодержателя к другому лицу, в том числе в порядке наследования или правопреемства, ипотека является действительной для приобретателя, даже в том случае, если до его сведения не доведена информация об обременении имущества ипотекой. Такое лицо приобретает статус

ипотечкодержателя, имеет все его права и несет все обязанности по ипотечному договору в объеме и на условиях, которые существовали до приобретения права собственности на предмет ипотеки.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 23 Закона Украины «О восстановлении платежеспособности должника или признании его банкротом», со дня принятия хозяйственным судом постановления о признании должника банкротом и открытия ликвидационной процедуры отменяется арест, наложенный на имущество должника, признанного банкротом, или иные обременения относительно распоряжения имуществом такого должника.

ВСУ подчеркнул, что Закон Украины «Об ипотеке» является специальным законом по урегулированию правоотношений относительно ипотечного имущества, а положения статьи 17 этого закона содержат исключительный перечень оснований прекращения ипотеки, аналогичный перечню оснований, закрепленных в статье 593 ГК Украины.

В частности, в статье 17 Закона «Об ипотеке», среди оснований для прекращения ипотеки содержится такое основание, как «реализация предмета ипотеки».

Вместе с тем Верховный Суд обратил внимание на то, что аукцион, на основании которого проводилась реализация ипотечного имущества, признан недействительным постановлением Харьковского апелляционного хозяйственного суда от 18 ноября 2014 года, оставленным без изменений постановлением Высшего хозяйственного суда Украины от 28 января 2015 года, а в связи с этим предусмотренное статьей 17 Закона Украины «Об ипотеке» основание для прекращения ипотеки — реализация предмета ипотеки — отсутствует.

Также ВСУ в своем постановлении отметил, что определением Хозяйственного суда Харьковской области от 2 сентября 2016 года, оставленным в силе постановлением Харьковского апелляционного хозяйственного суда от 3 ноября 2016 года, спорная квартира истребована у гр-ки Н. в пользу ООО «О», признано недействительным свидетельство о праве собственности на указанную квартиру от 25 апреля 2014 года, право собственности на эту квартиру признано за ООО «О».

В связи с этим ВСУ признал ошибочными выводы судов о прекращении ипотеки и своим постановлением отменил ранее принятые решения по делу, отказав в удовлетворении искивых требований гр-ки Н. о признании ипотечного договора прекращенным.

МНЕНИЕ

Ключевой факт



Максим КОРЧАГИН, партнер ЮФ «Антика», к.ю.н.

В рассмотренном постановлении ВСУ решалась сложная проблема соотношения норм законодательства об ипотеке и о банкротстве. В целом избранный подход, который сводится к приоритету норм Закона «Об ипотеке», заслуживает поддержки. Тем не менее в контексте применения отдельных норм права для конкретных фактических обстоятельств может возникнуть ряд проблемных вопросов.

Так, на основании статьи 23 Закона «Об ипотеке» в постановлении сделан

вывод о том, что ипотека остается действительной независимо от изменения собственника предмета ипотеки. Однако содержание указанной нормы позволяет утверждать, что она закрепляет свойство следования ипотеки за имуществом только в случае перехода права собственности на него (то есть правопреемства), а не любого изменения собственника. Если же, как в рассмотренном деле, существует цепочка сделок и первая сделка признана недействительной, то никакого перехода права собственности не произошло: относительно первой сделки этот вывод следует из положений статьи 216 ГК Украины, а в отношении последующих — из того, что нельзя передать прав больше, чем имеешь сам. Безусловно, в такой ситуации у конечного покупателя может возникнуть право собственности на основании статей 330, 388 ГК Украины (добросовестное приобретение), но это приобретение

первичное, а не в рамках правопреемства, как считает и сам ВСУ. Поэтому для применения статьи 23 Закона «Об ипотеке» к подобным правоотношениям требуются дополнительные аргументы.

Вторым мотивом постановления по делу № 6-130цс17 стало то, что ипотека прекращается на основаниях, указанных в статье 17 Закона «Об ипотеке», а признание недействительным аукциона по продаже предмета ипотеки означает отсутствие такого основания, как реализация предмета ипотеки. Реализации имущества в этом случае действительно не происходит, но это не значит, что отсутствуют другие основания прекращения ипотеки. К примеру, если в цепочке сделок у последнего добросовестного приобретателя возникает право собственности на имущество, то не будет ли это утратой предмета ипотеки для ипотечкодержателя? Тем более что по общему правилу при пер-

вичном приобретении возникает право, свободное от обременений.

В заключение хотелось бы отметить, что постановление ВСУ по сути представляется обоснованным. Ключевым для данного дела является тот факт, что судебным решением спорная вещь была истребована у конечного покупателя, а право собственности признано за ипотечкодержателем. К сожалению, этот факт сыграл лишь второстепенную роль для судов и даже не был указан в правовой позиции к постановлению № 6-130цс17, и все же именно он подтверждает сохранение права собственности за ипотечкодержателем и, как следствие, сохранение ипотеки.

В свою очередь для разрешения судами споров, в которых такой факт будет отсутствовать, целесообразно обращать внимание на указанные особенности применения статьи 23 Закона «Об ипотеке» и норм об основаниях прекращения ипотеки.