

Механизмы снижения рисков при оформлении в залог отдельных видов имущества

Олег Визгалин, заместитель начальника Управления по работе с залогами



БАНК
РАЗВИТИЯ

Заключение договора залога недвижимого имущества

- 1) Изучение прав и ограничений, зарегистрированных в ЕГРП
- 2) Изучение сведений, содержащихся в ГКН
- 3) Определение местонахождения объекта в привязке к кадастровому номеру земельного участка
- 4) Анализ правоустанавливающих документов
- 5) Изучение вопроса принадлежности объекта к недвижимому имуществу

Основные проблемы получения сведений из ЕГРП

- ❑ Ошибки сотрудников Росреестра при ведении Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), что приводит к получению неправильной/недостоверной информации из ЕГРП
- ❑ С 12 октября 2015 г. банки не вправе требовать от клиента предоставления сведений из ЕГРП и ГКН, если для осуществления банковских операций и других сделок кредитной организации необходимы такие сведения. Получение сведений предполагается посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в т.ч. сети Интернет. ФЗ № 259-ФЗ
- ❑ Получение сведений из ЕГРП с использованием портала www.rosreestr.ru. Проблематика подтверждения в суде тождественности распечатанной выписки ранее полученному электронному документу.
- ❑ Невозможность использования банками СМЭВ для получения сведений из ЕГРП и ГКН

Установление земельного участка, в пределах которого находится объект недвижимости

Ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ипотека здания, сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение

Пленум ВС РФ и ВАС РФ № 6/8 от 01.07.1996 (п. 45): если залогодатель не является собственником или арендатором зем.участка, договор ипотеки здания (сооружения) не сможет считаться не соответствующим законодательству, если он заключен без залога прав на зем.участок. **отменен Постановлением Пленума ВС РФ № 25 от 23 июня 2015 г.**

Отсутствие в кадастровых паспортах объектов недвижимости сведений о земельных участках, в пределах которых находится объект, отсутствие в кадастровых паспортах на земельный участок информации о расположенных на нем объектах недвижимости, **что не позволяет проверить соблюдение указанного требования законодательства РФ при заключении договора ипотеки**

Регистрирующие органы не отказывают в регистрации договора ипотеки, когда объекты, являющиеся предметом залога, расположены, в том числе, на земельных участках, не принадлежащих залогодателю.

Риски залога земельного участка

1. Охранные зоны

- в кадастровом паспорте отсутствуют сведения о частях земельных участков, входящих в охранные зоны, что не позволяет корректно рассчитать влияние данных ограничений на стоимость и ликвидность земельного участка

- Росреестр обязан в срок до 2017 года внести сведения обо всех зонах с особыми условиями использования территории, которые были установлены до вступления в силу закона №221-ФЗ (1 марта 2008 года), а также в срок до 1 января 2022 года внести сведения обо всех зонах, установленных после этой даты.

2. Пересечение с границами других земельных участков:

-в соответствии с абз. 2 и 4 п. 1 ст. 19 ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав...» государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается в случае, если в ГКН в отношении такого зем.участка одна из границ земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенным в ГКН сведениями о последнем, за исключением, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в установленном ФЗ № 122-ФЗ порядке;

-Действие указанной нормы об исключении зарегистрированных земельных участков из сферы применения оснований для приостановления гос.регистрации прав, прекращает свое действие с 01.01.2018 (п. 4 ст. 5 ФЗ от 22.12.2014 № 447-ФЗ)

-Рекомендуется устранить пересечение границ земельных участков и внести в ГКН соответствующие сведения до 01.01.2018.

Межевание земельного участка. Судьба залога

Земельный кодекс РФ:

Образование новых земельных участков с согласия залогодержателя (п.4 ст. 11.2)

К обременениям, возникшим на основании договоров, применяются правила о преимущественном праве заключения нового договора (п. 6 ст. 11.8)

Правила ведения ЕГРП (Приказ Минэкономразвития РФ от 23.12.2013 № 765):

Актуальные записи спец.частей подраздела III переносятся в аналогичные разделы ЕГРП, открытые на образованные земельные участки (п. 51)

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

Одновременно с государственной регистрацией права собственности и иных вещных прав на образуемые земельные участки осуществляется государственная регистрация обременений (ограничений) прав на такие земельные участки (п. 5 ст. 22.2)

Пленум Высшего арбитражного суда РФ № 10 от 17.02.2011 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»:

Ипотека как обременение сохраняется в отношении каждого из образованных земельных участков без предоставления отдельного заявления и уплаты госпошлины.

Межевание земельного участка. Действия банка

1. Рассмотрение обращения залогодателя о согласовании проведения межевых работ на предмет:
 - обоснованности межевых работ для реализации инвестиционного проекта;
 - влияния на рыночную стоимость предмета залога
 - правовых рисков потери залога
2. По итогам рассмотрения документов – предоставление согласия (или отказ)
3. Получение отчетов об оценке рыночной и ликвидационной стоимости образованных земельных участков, новых документов на предмет залога
4. Заключение дополнения к договору ипотеки с целью идентификации нового предмета залога

Запись об ипотеке права аренды земельного участка переносится на образованные земельные участки (см. также Определение ВС РФ от 17.11.2015 № 306-КГ15-8301 по вопросу сохранения аренды образованных земельных участков)

Не являются самостоятельными объектами недвижимости, а являются частью/улучшением земельного участка:

- замощение/благоустройство, не имеющее признаки сооружения (п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. N 25, Постановление АС Поволжского округа от 07.07.2015 № Ф06-25123/2015 и др.)
- бетонная площадка (Определение ВС РФ от 12.01.2016 № 18-КГ15-222)
- сваи в котловане (Постановление 11 ААС РФ от 04.02.2016 № 11АП-16752/2015);
- внутрихозяйственная оросительная система для обслуживания земельного участка (Определение ВС РФ от 20.02.2016 № № 308-эс15-15218);
- ограждение, имеющее вспомогательные функции (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13)

Коммуникации/линейные объекты

| Внутри здания (вентиляция, коммуникации) | Вне здания (канализации, водопровод) |
|---|--|
| Коммуникации принадлежат к главной вещи (объекту недвижимости), самостоятельной ценности не имеют, подлежат учету в составе сложной вещи. Не требуется регистрация прав собственности в ЕГРП. (Ст. 135 ГК РФ, п. 3 ч.17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ). Позиция органов БТИ, разъяснения Мин.финансов (письма от 23.09.2008 № 03-03-05-01/57, от 11.04.2013 № 03-05-05-01/11960, от 22.05.2013 № 03-05-05-01/18212) | Коммуникации прочно связаны с землей, перемещение невозможно без причинения ему несоразмерного ущерба (ст. 130 ГК РФ) и подлежат регистрации в ЕГРП. Позиция сформирована судебной практикой (Определение ВАС РФ от 14.01.2011 № ВАС-18117/10, постановление ФАС Уральского округа от 14.04.2008 № Ф09-2383/08-С6) |

Если линейный объект отвечает признакам сооружения (пп. 23. п. 2 ст. 2 Закона РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») – оформление залога недвижимого имущества

К линейным объектам не относятся сети инженерно-технического обеспечения, *располагающиеся в границах того земельного участка, на котором размещен объект недвижимости, энергоснабжение которого они обеспечивают* (судебная практика)

Способы оформления залога коммуникаций в составе объекта недвижимости

| Заключение договора залога движимого имущества | Заключение только договора ипотеки основного здания |
|--|--|
| Риск признания договора залога незаключенным ввиду отсутствия должного описания предмета залога (индивидуально определенных характеристик предмета залога) | Можно предположить, что коммуникации также находятся в залоге (ст. 135 ГК РФ, ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ). РИСК: принадлежность части коммуникаций третьим лицам/установление возможности демонтажа оборудования |
| Необходимо правильно выделить стоимость коммуникаций в составе объекта недвижимости во избежание «двойной» оценки | В качестве дополнительной информации привести в договоре перечень оборудования, входящего в состав объекта (технический паспорт объекта) |
| Отсутствие в реестре уведомлений о залоге иных идентификационных признаков имущества (кроме инвентарного номера) может привести к риску оспаривания залогового приоритета | |
| Рекомендуется получить заключение независимого технического эксперта о принадлежности оборудования к конструктивным элементам объекта недвижимости, с указанием перечня самостоятельных единиц движимого имущества | |

Заключение договора залога движимого имущества

| Ключевые этапы экспертизы | Источник информации | Проблемы |
|---|--|--|
| 1. Анализ обременений предлагаемого в залог имущества | Реестр уведомлений о залоге движимого имущества. Получение от залогодателя расширенной выписки из реестра, самостоятельная проверка реестра https://reestr-zalogov.ru | вероятность наличия в реестре уведомлений о залоге движимого имущества сведений о залоге указанного имущества, которое идентифицировано путем указания иных сведений |
| 2. Проверка на предмет принадлежности имущества к системе инженерно-технического обеспечения здания | Осмотр, заключения технических экспертов, техническая документация | отдельный инвентарный учет оборудования не означает, что такие объекты являются самостоятельным движимым имуществом. |
| 3. Подтверждение полной оплаты имущества | Представленные залогодателем платежные поручения/проверка силами банка (если оплата производится через банк) | При не полной оплате – залог в пользу продавца (п. 5 ст. 488 ГК РФ), если иное не установлено договором |

Залог акций

- ❑ Передаваемые в залог акции должны учитываться на счетах ДЕПО, открытых залогодателям в Депозитарии банка
- ❑ Условие о распространении залога на акции, полученные в результате конвертации заложенных акций
- ❑ Право банка на уступку прав по договорам залога без согласования с залогодателем
- ❑ Условие о регистрации залога акций в соответствии с законодательством страны залогодателя (например – Республика Кипр)
- ❑ Преимущества обслуживания ценных бумаг Депозитарием Внешэкономбанка:
 - Оперативность (проведение операций в максимально короткие сроки)
 - Высокий уровень автоматизации операций
 - Надежность (выверка остатков на счетах и разделах счетов депо, страхование рисков депозитарной деятельности, дополнительная гарантия сохранности учетных данных)
 - Эффективность

Условия договоров залога акций

1. Залогодатель обязан предоставить в залог Залогодержателю акции, полученные им в результате дополнительной эмиссии, в течение ____ (_____) дней с даты государственной регистрации отчета об итогах выпуска акций в количестве, необходимом для поддержания доли заложенных Залогодержателю ценных бумаг в уставном капитале Общества, существовавшей на дату подписания настоящего Договора
2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты проведения общего собрания акционеров Общества, на котором принято соответствующее решение, информировать Залогодержателя об изменении размера уставного капитала Общества, размера Предмета залога и/или его номинальной стоимости и о реорганизации или ликвидации Общества
3. В течение __ (____) календарных дней с даты государственной регистрации в регистрирующем органе информировать Залогодержателя о любых изменениях в устав Общества с предоставлением нотариально заверенных копий таких изменений

Экспертиза решений органов управления залогодателя об одобрении залоговой сделки

- учитывать взаимосвязанность залоговой и кредитной сделки при определении органа управления, уполномоченного одобрять сделку (консервативный подход)

- при структурировании условий финансирования требовать включения в устав залогодателя условия о нотариальном подтверждении принятия ООО решений и состава участников в целях минимизации риска оспаривания сделки

- Проверять текст решений на предмет наличия всей необходимой информации в соответствии с требованиями законодательства (в т.ч. все существенные условия сделки, основания одобрения сделки, лицо, осуществляющее подсчет голосов)

- Требовать одобрение сделки по дополнительным основаниям, указанным в уставе залогодателя

Заверения об обстоятельствах в договоре залога (ст. 431.2 ГК РФ)

Достоверность заверений имеет существенное значение для заключения и исполнения договора залогодержателем

Заверения залогодателя о правовом статусе и полномочиях

Законная сила и разрешения

Противоречия

Заверения в отношении предмета залога

Судебные разбирательства

Информация

Спасибо за внимание

Тел.: 8 (495) 604-61-51
vizgalin_oe@veb.ru