РАЗДЕЛ VI. ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

Пастухова Д.А., Фирсова Н.В.

Признание договора об ипотеке недействительным: некоторые аспекты судебной практики

ФГБОУ ВО Башкирский государственный университет
(Россия, Уфа)

doi: 10.18411/lj-11-2019-210

idsp: ljjournal-11-2019-210

Аннотация

В статье проводится юридический анализ института недействительности договора об ипотеке (залоге недвижимости) с указанием наиболее распространенных в судебной практике оснований признания указанного договора недействительным (оспоримым). Рассмотрены споры о признании недействительными и незаключенными договоров об ипотеке, об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Ключевые слова: договор об ипотеке, залог недвижимости, предмет ипотеки, недействительность договора, судебная практика.

Abstract

The article provides a legal analysis of the Institute of invalidity of the mortgage agreement (pledge of real estate) with the indication of the most common in judicial practice grounds for recognition of the contract invalid (disputed). Disputes on invalidation and non-concluded mortgage agreements, on foreclosure on the subject of mortgages are considered.

Keywords: mortgage agreement, pledge of real estate, subject of mortgage, invalidity of the contract, judicial practice.

В последнее десятилетие договор об ипотеке набирает темпы и получает широкое распространение в гражданско-правовых отношениях, где занимает особое место, обладая относительной надежностью и преимуществами в сравнении с иными способами обеспечения исполнения обязательства.

Анализируя судебную практику последних лет, можно проследить чёткую тенденцию значительного количества споров о признании договора об ипотеки недействительным. Недействительность договора об ипотеке в гражданском праве подразумевает под собой тот факт, что его заключения не порождает последствий, которые ожидали стороны, его заключившие. В тоже время необходимо отличать недействительный договор от незаключённого. Гражданское законодательство не содержит понятия незаключённого договора, отсюда и возникают судебные споры и юридические дискуссии. Имеются в арбитражной практике решения, когда к незаключённому договору об ипотеке применялись последствия недействительности сделки. И всё-таки недействительные и незаключённые договоры — это разные правовые категории, соответственно они влекут и разные правовые последствия.

Рассмотрим основания признания договора об ипотеке недействительными:

Одним из оснований оспаривания договора об ипотеке является заключение договора гражданином, признанным недееспособным в соответствии со ст. 171 ГК РФ.

Так, Ленинским районным судом г.Ставрополя были удовлетворены требования опекуна, действующего в интересах недееспособного Лапушнякова В.В. о признании недействительной сделкой кредитное соглашение, договор поручительства и договор об ипотеке.

В обоснование заявленных требований истец указал, что между Банком ВТБ 24 и ИП Лапушняковым В.В. заключено кредитное соглашение, в обеспечение которого были заключены сделки поручительства и об ипотеке. Решением Усть-Джегутинского

районного суда КЧР от 14.07.2016г. Лапушняков В.В. признан недееспособным. Как следует из заключения комиссии экспертов Лапушняков В.В. страдает органическим расстройством личности и поведения. С 2010 г. глубина и тяжесть заболевания лишили Лапушнякова В.В. способности осознавать физический характер своих действий. Таким образом, судом установлено, что Лапушняков В.В. на момент совершения сделки - заключения кредитного договора в 2013 года - не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

В обеспечение вышеуказанного кредитного соглашения был заключен договор об ипотеке, по которому в залог были переданы объекты недвижимого имущества: первая очередь гостиничного комплекса с автостоянкой и земельный участок. Также в этот же день между этими же сторонами в обеспечение этого же кредитного договора был заключен договор поручительства.

По своей правовой природе залог и поручительство относятся к способам обеспечения исполнения обязательств, имеющим дополнительный (акцессорный) характер по отношению к обеспечиваемому (основному) обязательству, и следующим судьбе последнего. Следовательно, по смыслу приведенной правовой нормы, недействительность кредитного соглашения, то есть отсутствие у него юридической силы, влечет недействительность договоров об ипотеке и о поручительстве.

Часть 1 ст. 165 ГК РФ гласит: «Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной». В соответствии с п. 3 ст. 339 ГК РФ, а также ч.ч. 1 и 2 ст. 10 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) для договора об ипотеке предусмотрена государственная регистрация.

Так, Демский районный суд г.Уфы Республики Башкортостан, рассмотрев гражданское дело по иску ДГА к КАС об обращении взыскания на заложенное имущество, в удовлетворении требований отказал. В мотивировочной части решения суда указано следующее. Согласно выписке из ЕГРН земельный участок общей площадью 284 кв.м, находится в собственности КАС. При этом, ограничения и обременения права на земельный участок в виде залога не зарегистрированы. Доказательств регистрации договора залога, истцом, в нарушение ст. 56 ГПК РФ, не представлены, а имеющиеся в материалах дела копии договора отметки о регистрации не содержит. На основании изложенного, требования истца об обращении взыскания на земельный участок удовлетворению не подлежат.

Следующим основанием признания договора об ипотеке недействительным является отсутствие какого-либо существенного условия, указанного в ст. 9 Закона об ипотеке. Сюда включается предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. При отсутствии какого-либо существенного условия договора об ипотеке договор будет считаться незаключенным, даже при условии прохождения государственной регистрации.

Так, в 2011 году Тимирязевский районный суд г. Москвы принял решение по делу № 2-2294/11. Н.Валицкая обратилась с иском к банку «Хоум Кредит», в обосновании которого заявила, что между ней и организацией был заключен договор об ипотеке на 115 000 долларов сроком на 122 месяца, в качестве обеспечения обязательств была подписана закладная на имеющуюся в собственности квартиру. В марте 2010 года это имущество, долг по кредиту были взысканы по решению суда. Истица просила признать сделку и договор ничтожными, поскольку в соглашении не была указана полная стоимость выданного кредита. Суд посчитал, что в данном случае нет причин для удовлетворения иска, поскольку на дату заключения договора отсутствовала императивная норма об обязательном предоставлении заемщику до заключения кредитного договора информации в отношении полной стоимости кредита.

Недействительным (оспоримым) может быть признан договор об ипотеке, совершенный под влиянием заблуждения - неправильного представления о чем-либо,

неправильного формирования воли субъекта, под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения одной стороны с другой или в результате стечения тяжелых обстоятельств. Иск о признании сделки недействительной может быть подан потерпевшей стороной.

Специальным признаком порока воли при залоговых правоотношениях является отсутствие согласия залогодержателя на распоряжение заложенным имуществом. В частности, одной из судебных инстанций сделан вывод о ничтожности сделки по отчуждению заложенного имущества ввиду отсутствия соответствующего согласия залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК РФ)

Так, в 2012 году Советский районный суд Махачкалы принял решение по делу № 2-3463/11. Г. Гаджиева обратилась к Сбербанку с иском, в обосновании которого заявила, что сделка по ипотеке должна быть признана недействительной, поскольку сведения о залогодателе в договоре являются ложными, а ее подпись поддельной. В ходе разбирательства выяснилось, что ипотека была оформлена на основании доверенности, выданной Г. Гаджиевой своей дочери, при этом в доверенности не были указаны полномочия заключения ипотечных сделок. Истица не знала о свершившейся сделке, таким образом не было высказано волеизъявление залогодателя. Исходя из материалов дела и руководствуясь положениями нормативно-правовых актов РФ, суд удовлетворил требования истицы и признал сделку недействительной.

Таким образом, сделки по ипотеке и соглашения их скрепляющие могут быть признаны недействительными по указанным выше основаниям. Их перечень устанавливается Гражданским кодексом РФ и Законом об ипотеке. Решение о прекращении действия соглашения может быть принято в досудебном порядке, если обе стороны согласны. В противном случае конфликт разрешается в ходе судебного разбирательства. В отношении незаключённых договоров об ипотеки не могут применяться правовые последствия, предусмотренные ст. 167 ГК РФ. Ведь недействительным может быть признан только заключённый договор.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32, ст. 3301.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29, ст. 3400.
3. Решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан по делу № 2-3463/11 от 22 мая 2012 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2019).
4. Решение Ленинского районного суда г. Ставрополя Ставропольского края по делу №2-1474/2019~М-36/2019 М-36/2019 от 26 марта 2019 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2019).
5. Решение Демского районного суда г.Уфы Республики Башкортостан №2-183/2019 2-183/2019(2-2187/2018;)-М-2123/2018 от 4 апреля 2019 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2019).
6. Решение Тимирязевского районного суда г. Москвы № 2-2294/11 от 22 марта 2011 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2019).
7. Баширина Е. Н., Фирсова Н. В. Признание договора ипотеки недействительным: спорные моменты юридической практики //Евразийский юридический журнал. 2017. № 3 (106). С. 187-189.
8. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Договор об ипотеке: теория и практика применения // Евразийский юридический журнал. - № 2 (117) – 2018. - С. 141-143.
9. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики // Доклады Башкирского университета. 2017. Т.2 № 3. С.531-534.
10. Слесарев С.А. Обзор судебных споров в ипотечном кредитовании по результатам анализа судебной практики за 2014-первое полугодие 2015года.
11. Фирсова Н. В. Общая долевая собственность как институт гражданского права автореферат дисс. канд. юрид. наук. М.,2010. 26с.