



Разъясняет специалист: Смена залогодержателя по договору ипотеки в случае наличия в ЕГРН запретов на регистрационные действия

Актуальным вопросом в сфере правоприменительной практики является вопрос принятия регистратором решения о государственной регистрации смены залогодержателя в случае наличие в ЕГРН запретов на регистрационные действия.

Позиция Управления Росреестра по Курской области по данному вопросу основывается на нормах права, а также судебной практике.

Решением Арбитражного суда Курской области были удовлетворены в полном объеме требования индивидуального предпринимателя о признании незаконными решений Управления об отказе в государственной регистрации внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке в связи с заменой залогодержателя в отношении земельного участка и здания.

На государственную регистрацию были поданы документы о государственной регистрации договора уступки прав (требований) от Банка и физического лица.

В качестве правоустанавливающего документа для государственной регистрации были предоставлены договор уступки прав (требований), вытекающий из Кредитного договора, по которому цедентом выступает Банк, а цессионарием – физическое лицо.

Основанием для отказа в государственной регистрации послужило наличие запрета на совершение регистрационных действий в ЕГРН на земельный участок и здание, внесенных на основании постановлений судебного пристава-исполнителя.

Удовлетворяя требования заявителя, суд первой инстанции сделал вывод, что уступка права требования по договору ипотеки не изменяет существующее правовое положение объектов недвижимости.

При смене залогодержателя новое обременение не возникает, по смыслу статей 334 и 384 ГК РФ, цессия лишь изменяет субъектный состав участников залогового обязательства на стороне кредитора, не нарушая существующее между ними соотношение взаимных прав и обязанностей.

Учитывая, что собственник предмета залога не меняется, внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке сведений о замене залогодержателя не затрагивает существо установленного судебным приставом-исполнителем запрета, направленного на недопущение отчуждения спорного имущества должником и на его дополнительное обременения.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о том, что внесение в ЕГРН записи об изменении личности залогодержателя не может быть квалифицировано как регистрационное действие по отчуждению либо обременению имущества.

Данный вывод согласуется с правовой позицией, указанной в Определении Верховного Суда РФ от 01.09.2016 № 305-КГ16-6316 по делу № А40-72360/2015, Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 14.09.2015 № Ф10-2991/2015 по делу № А14-4152/2014.

Таким образом, наличие в ЕГРН запретов на регистрационные действия не является препятствием для государственной регистрации смены залогодержателя.

Ведущий специалист-эксперт отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций и правового обеспечения
Управления Росреестра по Курской области
Баркова Людмила Ивановна