



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

Начальнику
Управления методического
обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и
кадастрового учета
Росреестра

Ю.В. Куницыной

Чистопрудный бульвар, д.6/19, стр. 1

от 06.03.2024 № 02-05/223

00_ukmo@rosreestr.ru

На № _____ от _____
*О применении положений пункта 1 статьи 9
Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ
«Об ипотеке (залоге недвижимости)»*

Уважаемая Юлия Валерьевна!

Ассоциация банков России (далее – Ассоциация) с учетом обращений кредитных организаций – членов Ассоциации направляет в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) информацию о некоторых проблемах практического применения территориальными управлениями Росреестра норм Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

27 июня 2023 года Пленумом Верховного Суда РФ¹ в целях обеспечения единообразного применения законодательства Российской Федерации были даны разъяснения относительно применения пункта 1 статьи 9 Закона об ипотеке, который предусматривает необходимость указания в договоре ипотеки существа, размера и срока исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства. В частности, согласно пункту 11 Постановления Пленума ВС РФ по смыслу пункта 1 статьи 9 Закона об ипотеке, если в договоре залога не упомянуты отдельные условия обеспеченного обязательства, например размер или срок исполнения обязательства, размер процентов по обязательству, но оно описано с достаточной степенью определенности, позволяющей установить, какое именно обязательство обеспечено либо будет обеспечено залогом, или в договоре залога есть отсылка к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство и которое содержит соответствующие условия, то договор залога не может быть признан незаключенным.

Таким образом, условия обеспечиваемого ипотекой обязательства (его существо, размер и срок исполнения) могут быть определены в договоре ипотеки путем отсылки к договору, который содержит соответствующие условия.

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» (далее – Постановление Пленума ВС РФ).

Принимая во внимание обязательный характер разъяснений, данных в Постановлении Пленума ВС РФ в целях обеспечения единообразного применения законодательства Российской Федерации², некоторые кредитные организации (в целях сокращения издержек на оформление кредитно-обеспечительной документации и минимизации операционных рисков) реализовали в заключаемых ими договорах ипотеки обозначенный в Постановлении Пленума ВС РФ подход к определению существа, размера и срока исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства, изложив соответствующие условия договора ипотеки путем отсылки к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое ипотекой обязательство и который содержит соответствующие условия (в частности, к кредитному договору, который подается в составе комплекта документов для регистрации ипотеки) (далее – Отсылка).

В абсолютном большинстве случаев наличие в договоре ипотеки Отсылки не является препятствием для регистрации ипотеки в пользу кредитных организаций. Вместе с тем имеют место отдельные случаи приостановления территориальными управлениями Росреестра регистрации ипотеки на том основании, что договор ипотеки, содержащий в части описания обеспечиваемого ипотекой обязательства Отсылку, не соответствует требованиям пункта 1 статьи 9 Закона об ипотеке. Такие случаи, как правило, разрешаются путем предоставления кредитными организациями в территориальные управления Росреестра данных в Постановлении Пленума ВС РФ разъяснений, после чего регистрация ипотеки осуществляется. Однако такие ситуации влекут для кредитных организаций дополнительные временные издержки и трудозатраты, а также нарушают интересы клиентов кредитных организаций, поскольку регистрация ипотеки необходима для получения кредитных средств или снижения процентной ставки по кредитному договору. Кроме того, в некоторых случаях, несмотря на предоставление кредитными организациями разъяснений, регистрационные действия территориальными управлениями Росреестра не возобновляются до предоставления сторонами заключенного договора ипотеки дополнительного соглашения к такому договору, содержащего детальную информацию о существе, размере и сроке исполнения обязательства.

Практика применения территориальными управлениями Росреестра пункта 1 статьи 9 Закона об ипотеке без учета данных в Постановлении Пленума ВС РФ разъяснений создает дополнительные операционные издержки как на стороне добросовестных заемщиков (залогодателей), так и на стороне кредитных организаций, а также влечет риск утраты предмета залога при совершении кредитных сделок.

² Пункт 1 части 7 статьи 2 Федерального конституционного закона от 05.02.2014 № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации».

С учетом изложенного просим издать официальные разъяснения методического характера³, предусматривающие необходимость при проверке соблюдения сторонами договора ипотеки требований пункта 1 статьи 9 Закона об ипотеке учитывать разъяснения, данные в пункте 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, в целях единообразного применения территориальными управлениями Росреестра законодательства Российской Федерации.

И.о. Президента



А.А. Войлуков

³ На основании пунктов 5.4 и 5.15 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457.