

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО ЗАЛОГОВЫМ СПОРАМ ЗА ИЮЛЬ 2023 ГОДА

Актуальные правовые позиции Верховного Суда РФ и окружных арбитражных судов за июль 2023 года по залоговым спорам в новом обзоре юристов практики разрешения споров компании ALUMNI Partners.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Определение СКЭС ВС РФ от 17.07.2023 № 305-ЭС23-3388 по делу № А40-275554/2021 ([ССЫЛКА](#))

Условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенную недвижимость, включенное в договор об ипотеке, при отсутствии нотариального удостоверения является ничтожным в соответствии с п. 3 ст. 163 ГК РФ.

ПОЗИЦИИ СУДОВ КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

1. Содержание предмета залога

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.07.2023 по делу № А66-19629/2018 ([ССЫЛКА](#))

Обязательство должника признается обеспеченным залогом в целом независимо от учетной оценки заложенного объекта. Окончательная стоимость заложенного имущества формируется в момент его реализации. Требования залогового кредитора погашаются в размере фактически полученной выручки с реализации заложенного имущества и не ограничиваются его начальной оценочной стоимостью.

Залоговый кредитор вправе включиться в реестр требований кредиторов залогодателя, не являющегося должником по основному обязательству, только в пределах стоимости предмета залога, но не общего размера обязательств.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2023 по делу № А21-7570/2018 ([ССЫЛКА](#))

Если часть имущественного комплекса должника передана в залог, а другая часть – нет, необходимо установить его точный состав и качественные характеристики. Это позволит выяснить, представляет ли собой имущество единый хозяйственный комплекс, продажа которого единым лотом является наиболее выгодной для всех кредиторов.

2. Обращение взыскания и реализация предмета залога

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2023 по делу № А41-42627/2018 ([ССЫЛКА](#))

Требование об уплате налога на прибыль с продажи заложенного имущества должника подлежит удовлетворению в составе третьей очереди реестра требований кредиторов.

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.07.2023 по делу № А07-14876/2019 ([ССЫЛКА](#))

При реализации заложенного имущества в виде земельного участка и расположенного на нем жилого дома наличие иных хозяйственных построек на участке является фактором, влияющим на определение цены в сторону ее увеличения. Если при расчете начальной продажной цены имущества хозяйственные постройки не были учтены, цена имущества на торгах может быть признана необоснованной.

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.07.2023 по делу № А15-845/2020 ([ССЫЛКА](#))

Для оставления гражданином-должником нереализованного залогового имущества за собой требуется соблюдение двух условий: кредиторы должны отказаться от принятия имущества в счет погашения требований, а реализация имущества гражданина должна быть завершена.

Если торги по продаже предмета залога будут признаны несостоявшимися, финансовый управляющий должен направить в адрес залогодержателя предложение оставить спорное имущество в счет погашения своих требований. Только после этого возможно направление такого предложения самому должнику.

Кроме того, если у финансового управляющего есть возможность продолжения торгов в целях соблюдения интересов залогового и иных кредиторов, передача нереализованного имущества должнику преждевременна.

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.07.2023 по делу № А12-16830/2021 ([ссылка](#))



Суд при утверждении плана реструктуризации долга должен руководствоваться обеспечением баланса интересов должника и кредиторов. В частности, при наличии такого предложения, суд должен рассмотреть план реализации имущества, предполагающий, что вырученные от продажи имущества денежные средства могут быть направлены также на погашение требований кредиторов, не обеспеченных залогом.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.07.2023 по делу № А40-272759/2021 ([ссылка](#))

Если одно лицо является единственным залогодержателем по нескольким обязательствам, выручка от реализации заложенного имущества подлежит направлению сначала на погашение первого обязательства, и в оставшейся части – на погашение последующего обязательства с более поздним сроком исполнения.

Информационные письма ALUMNI Partners являются кратким обзором изменений в законодательстве и правоприменительной практике и не должны рассматриваться в качестве правового заключения или консультации.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии в связи с настоящим обзором практики, пожалуйста, свяжитесь с нами, и мы будем рады их обсудить.

	
<p>Иван Веселов Партнер практики по разрешению споров ALUMNI Partners +7 (495) 968-8-968 ivan.veselov@alumnipartners.ru</p>	<p>Андрей Тюленев Юрист практики по разрешению споров ALUMNI Partners +7 (495) 968-8-968 andrey.tyulenev@alumnipartners.ru</p>

Авторский коллектив практики разрешения споров юридической фирмы ALUMNI Partners:

Даниил Черняков, помощник юриста;
Артем Мирзоян, помощник юриста.