

Возможен ли залог квартиры в качестве обеспечения обязательств по договору поставки?

Вопрос

Возможен ли залог недвижимости (квартиры), принадлежащей юридическому лицу, в качестве обеспечения обязательств юридического лица по договору поставки и заключение соответствующего договора о залоге. Подлежит ли такой договор государственной регистрации?

Ответ

Залог квартиры, принадлежащей юридическому лицу, в качестве обеспечения обязательств юридического лица и заключение соответствующего договора о залоге, допускается законодательством. В том числе залог квартиры возможен в качестве обеспечения обязательств по договору поставки, закон не содержит ограничений в отношении этого. Залог недвижимого имущества оформляется договором об ипотеке в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Обоснование

Как установлено [ч.1 ст.334](#) «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В соответствии с [ч.1 ст.336](#) ГК РФ предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Согласно [ч.1 ст.1](#) Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона ~~~ залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны ~~~ залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Как установлено [подпунктом 3 п. 1 ст. 5](#) Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 [статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

Согласно [ч. 1 ст. 9](#) Закон об ипотеке в договоре должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

В соответствии с [ч. 2 названной статьи](#) предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Согласно [ст. 75](#) Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 [статьи 290](#) Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Как установлено положениями [ч.1 ст.10](#) Закона об ипотеке договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.



На вопрос отвечала:

В.А. Лексина,

консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»