

Повышение ставки по кредиту не прекратит залог, даже если в договор ипотеки не вносились изменения

[Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 марта 2011 г. N 13819/10 Дело об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, направлено на новое рассмотрение, поскольку изменение размера обеспеченных залогом требований \(в том числе вследствие изменения процентной ставки по кредиту\) по сравнению с тем, как условие о размере обеспечиваемого обязательства указано в договоре залога, не является основанием для отказа в иске об обращении взыскания на заложенное имущество в связи с прекращением залога, а при увеличении размера требований по основному обязательству залог обеспечивает обязательство должника в том размере, в котором оно существовало бы без такого изменения](#)

Когда условие о процентной ставке по кредиту было изменено путем корректировки кредитного соглашения, залог продолжает действовать, даже если договор ипотеки не редактировался.

К такому выводу пришел Президиум ВАС РФ и разъяснил следующее.

В данном деле в кредитный договор были внесены изменения, в т. ч. повышена процентная ставка за пользование заемными средствами и сокращен срок предоставления кредита.

Однако такая корректировка не прекратила первоначальное обязательство, не изменила предмет или способ его исполнения. Поэтому ее нельзя признать новацией, т. е. заменой первоначального обязательства новым.

Перечисленные изменения не указаны в ГК РФ в перечне оснований прекращения залога.

В силу Закона об ипотеке, если пункты договора об ипотеке и условия обязательства, которое она обеспечивает, расходятся, предпочтение отдается положениям этого соглашения о залоге.

Таким образом, изменение размера обеспеченных залогом требований (в т. ч. из-за корректировки процентной ставки по кредиту) по сравнению с тем, как они обозначены в договоре залога, не является основанием для отказа в иске об обращении взыскания на заложенное имущество.

Если увеличиваются требования по основному обязательству, залог обеспечивает обязательство должника в том размере, в котором оно существовало бы без такого изменения.

В рассматриваемом случае сокращение срока предоставления кредита не повлияло на размер ответственности залогодателя, поскольку требование о досрочном возврате заемных средств было предъявлено банком ранее и первоначально установленного срока, и сокращенного периода (который позже был согласован с заемщиком).

Следовательно, указанная корректировка кредитного соглашения без внесения изменений в договор ипотеки - не основание для отказа в иске об обращении взыскания на заложенное имущество.

Следует отметить, что аналогичные выводы уже ранее были сформулированы Пленумом ВАС РФ в разъяснениях по вопросам применения залога (в постановлении от 17.02.2011).