

ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Новеллы залогового законодательства: синдицированный кредит (займ) и управление залогом

С 1 февраля 2018 г. вступил в действие новый Федеральный закон от 31.12.2017 № 486-ФЗ «О синдицированном кредите (займе) и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 486-ФЗ). Данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением заемщику займа или кредита несколькими займодавцами (кредиторами), действующими совместно.

По договору синдицированного кредита (займа) несколько кредиторов (синдикат кредиторов) обязуются согласованно предоставить в собственность заемщика денежные средства в размере и в сроки, предусмотренные договором для каждого кредитора, а заемщик обязуется возратить кредиторам полученные от них денежные средства, уплатить проценты, а также иные платежи, если обязанность их уплаты предусмотрена договором.

Договор синдицированного кредита или займа может быть заключен только после того, как заемщик заключил с одним или несколькими будущими участниками синдиката кредиторов договор кредита или займа. При этом заемщиком по указанному договору может быть юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. Кредиторами могут выступать: кредитные организации; государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности»; иностранные банки; международные финансовые организации; негосударственные пенсионные фонды; управляющие компании инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, специализированные депозитарии данных фондов; иные российские юридические лица. Таким образом, определен круг участников данного договора.

Важно отметить, что договором синдицированного кредита или займа должно быть предусмотрено, что один из участников синдиката кредиторов (так называемый кредитный управляющий) ведет реестр участников синдиката кредиторов, осуществляет учет всех предоставленных заемщику денежных средств, а также в порядке, предусмотренном договором, от имени и в интересах всех участников синдиката кредиторов осуществляет определенные права в отношениях с заемщиком или третьими лицами.

Кредитный управляющий не вправе осуществлять права залогодержателей — участников синдицированного кредита или займа, за исключением тех случаев, когда договор синдицированного кредита (займа) предусматривает наделение кредитного управляющего правами и обязанностями управляющего залогом.

Понятие «управляющий залогом» введено ранее гражданским законодательством.

Так, кредитор либо кредиторы по обеспечиваемому залогом обязательству, исполнение которого связано с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, вправе заключить договор управления залогом с одним из таких кредиторов или третьим лицом (управляющим залогом). Управляющим залогом может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация.

По договору управления залогом управляющий залогом, действуя от имени и в интересах всех кредиторов, заключивших договор, обязуется заключить договор залога с залогодателем и (или) осуществлять все права и обязанности залогодержателя по договору залога, а кредиторы — компенсировать управляющему залогом понесенные им расходы и уплатить ему вознаграждение, если иное не предусмотрено договором.

Полномочия управляющего залогом определяются договором управления залогом и могут быть изменены по соглашению сторон договора управления залогом. Договором управления залогом может быть предусмотрено, что определенные правомочия залогодержателя осуществляются управляющим залогом с предварительного согласия кредиторов.

Помимо изложенного Законом № 486-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Основным новшеством является то, что при наличии управляющего залогом государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и управляющего залогом, действующего на основании договора управления залогом, заключенного с залогодержателем (залогодержателями). При этом в орган регистрации прав вместе с указанным совместным заявлением представляется договор, на основании которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, а также договор управления залогом или договор синдицированного кредита или займа, если такой договор содержит положения об управлении залогом.

Если залогодержатель (залогодержатели) заключил договор управления залогом, при государственной регистрации ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) вносятся сведения об управляющем залогом, залогодержателях и договоре управления залогом. Кроме того, управляющий залогом, сведения о котором содержатся в ЕГРН, имеет право обращаться с заявлением о внесении изменений в ЕГРН в случае уступки прав по договору ипотеки.

Таким образом, расширен круг лиц, имеющих право обращаться с заявлением о государственной регистрации ипотеки, в случае уступки прав по договору ипотеки в отношении объектов недвижимого имущества.

*Заместитель начальника отдела государственной
регистрации недвижимости по г. Саратову № 1 Управления
Росреестра по Саратовской области Н. А. Багишева*