

25 декабря 2019г.

Когда Залогодержатель злоупотребляет правами по согласованию договоров



Для кого (для каких случаев): Для случаев продажи или сдачи в аренду заложенного имущества.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: 1 738 178 рублей.

Схема ситуации: Заключило Общество с Банком договор об открытии невозобновляемой кредитной линии под залог недвижимости. По условиям договора ни сдать в аренду, ни продать ее без согласия Банка было нельзя. Решило Общество сдать в аренду часть помещений «Детскому миру». И тут же появился потенциальный покупатель, который согласился приобрести помещения при условии нахождения там «Детского мира». А Общество и радо: продам помещения, погашу часть кредита!

Пошло Общество согласовывать договоры в Банк. Сперва Банк запросил информацию о товарообороте «Детского мира» за 2015 - 2017 годы в иных торговых центрах. Через неделю информацию о сумме денежных средств, которую «Детский мир» направит на ремонт помещения. Через месяц Банк потребовал включить в договор аренды условие досрочного расторжения. Но, когда это условие согласовали, Банк сказал, что нужно заново согласовывать весь договор. Потом предложил новое условие. В общем, ни много, ни мало, но все согласования шли 4 месяца. И только через неделю после того, как «Детский мир» отказался от аренды, и, соответственно, сорвалась сделка по продаже помещений, Банк дал согласие. Притом что Общество несколько раз обращалось с жалобами на затягивание согласования и предупреждало, что арендатор долго ждать не будет.

Расстроилось Общество и решило взыскать с Банка: недополученную аренду - упущенную выгоду - 727 225 руб., уплаченные за это время проценты по кредиту - реальный ущерб - 1 010 953 руб.

Суд согласился с Обществом. Поскольку недобросовестное осуществление гражданских прав Банком привело к неисполнению предусмотренных договором обязательств, ограничению прав залогодателя, требование о взыскании убытков правомерно удовлетворено арбитражным судом.

Выводы и Возможные проблемы: Если залогодержатель злоупотребляет своими правами – необоснованно затягивает процесс согласования продажи или передачи в аренду заложенного имущества, на него есть управа!

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Залогодатель указал на длительное несогласование банком условий договоров аренды».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 22.11.2019 N Ф09-6392/19 ПО ДЕЛУ N А50-12798/2018](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно