

Каратаева Асем Маликовна

Магистрант:

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, Семейное право

Международное частное право

Залог недвижимости по законодательству РФ

Аннотация. Для рассмотрения особенностей института залога в современном российском праве целесообразно остановиться на формировании в первую очередь, института залога, который в свою очередь включает в себя уже институт залога недвижимости в российском праве.

Ключевые слова: залог, недвижимость, особенности, современное российское право.

Действующее российское законодательство должно максимально, насколько это возможно, сохранить обеспечительную роль залога, что отвечает интересам залогодержателей и потребностям гражданского оборота.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ «в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом». Таким образом, только при условии жесткого и точного определения круга требований, которые, не будучи обеспечены залогом, могут быть удовлетворены из стоимости заложенного имущества преимущественно перед требованиями залогодержателя, залог может выполнять функцию способа обеспечения обязательств [1, с. 14].

В соответствии с п. 3 ст. 334 ГК РФ залог возникает в силу договора, а также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств,

если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге. При этом правила ГК РФ о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залогоу, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

ГК РФ знает только одну иерархию залогов – это предшествующий и последующий залогов: «если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей» (п. 1 ст. 342) [2, с. 22].

Вместе с тем, при максимальном сохранении и защите обеспечительной функции залога законодательство должно содержать механизмы, позволяющие бороться с злоупотреблениями со стороны залогодателей и залогодержателей, направленными на ограничение. К сожалению, нередки случаи, когда должник сознательно передает свое имущество в залог тому или иному кредитор-залогодержателю в обеспечение исполнения незначительных по размеру обязательств с отдаленными сроками исполнения для того, чтобы исключить возможность обращения взыскания на это имущество других кредиторов. Действующее российское законодательство лишь в одном случае устанавливает требование о соразмерности требования, обеспеченного залогом, и стоимости предмета залога, как условие действительности договора залога. Согласно ст. 71 Закона об ипотеке «ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию [4, с. 8].

© В российское законодательство отсутствуют нормы позволяющие кредиторам залогодателя, не являющимся залогодержателями, «освободить» имущество должника от залогов, например, исполнением его обязательств перед кредитором-залогодержателем [6, с. 17].

Решение проблем залога недвижимости представлено вопросами материального гражданского права, которые относятся к реализации принципа специальности и касающиеся:

- удовлетворения залогодержателем своих прав за счет реализации заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя;
- удовлетворения требований иных лиц к лицу, являющемуся должником (или залогодателем – третьим лицом) в правоотношении по ипотечному кредитованию, возникших по каким-либо обязательствам между этими ними.

Рассмотрение именно этих вопросов представляется существенным для понимания функционирования института залога в целом в рамках правовой системы конкретной страны, поскольку они связаны с осуществлением главного правопритязания залогового кредитора, составляющего существо залога, а именно права на распоряжение конкретной обремененной вещью путем удовлетворения своих требований из ее стоимости. Как отмечал Л.В. Гантовер, «право требовать удовлетворения из заложенного имущества посредством публичной продажи, хотя бы имущество и перешло в другие руки, составляет законное содержание залога как такового. Вне этого права залог не мыслим» [3, с. 45].

В диспозиции пункта 1 статьи 334 ГК РФ существенным отличием является упоминание преимущества на осуществление права на получение удовлетворения из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом. В статье 348 удовлетворение требований увязано с термином «обращение взыскания», порядок которого детализируется в ст. 349 ГК РФ. Защита права залога с помощью вещных исков установлена статьей 347 ГК РФ [9, с. 45].

Обращение взыскания не предусматривает удовлетворения требований залогодержателя с помощью вещных ипотечных исков и не охватывается

нормой статьи 347 о применении виндикационных и негаторных исков [8, с. 15].

В российском праве к моменту введения в гражданское право института ипотеки абсолютная защита залогового права существовала только в виде виндикационного и негаторного исков, применимость которых к ипотеке практически не исследовалась в советском гражданском праве. Поэтому институт ипотеки, встроенный в институт залога в российском гражданском праве, «в наследство» получил и признаки судебного запрещения при осуществлении права на удовлетворение требований за счет стоимости заложенного имущества. Эта норма, поэтому, по сути, отражает формулу залога как судебного запрещения, исторически существовавшего в российском праве, а не как права, снабженного вещной защитой [7, с. 12].

Принцип специальности залога, выражающийся в выделении определенного имущества для удовлетворения требований залогового кредитора, при наличии преимущественных перед правом залогового кредитора прав третьих лиц, также по существу не может быть реализован полностью.

К числу принципиальных изменений, касающихся удовлетворения требований ипотечного кредитора, относится возможность удовлетворения требований залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд на основании соглашения залогодателя и залогодержателя о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество при наличии нотариально удостоверенного согласия залогодателя на это, при этом такое соглашение может быть заключено в любое время, а не только при возникновении оснований для обращения взыскания на имущество, как это было предусмотрено ранее ст. 349 ГК РФ и ст. 55 Закона об ипотеке, в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не установлено законом [5, с. 31].

Литература

1. Андреева Л.В. Коммерческое право России: Проблемы правового регулирования. М.: Право и закон, 2008.
2. Молчанов А.А. Гражданское право в схемах Общая и Особенная части: Учебное пособие. М., 2011.
3. Дьячкова А.О. Реализация предметов залога // Главбух. 2011. № 9.
4. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. М.: Юрайт, 2008.
5. Бевзенко Р.С. Новое в законодательстве о залоге. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2008 № 306-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2009. № 3.
6. Рохмистров А.В. Правовое регулирование внесудебного обращения взыскания на предмет залога // Евразийский юридический журнал. 2011. № 35.
7. Скворцова Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи земельного участка с жилым домом // Ленинградский юридический журнал. 2010. № 3.
8. Степанов С.А., Прохоренко В.В., Алексеев С.С. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) к части 1. М.: Проспект, 2015.
9. Шлотгауэр М.А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2009. № 1.