

Манохин Сергей Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Субъекты договора ипотеки, и их взаимные права и обязанности

Аннотация. Статья посвящена вопросам правоспособности и дееспособности граждан, правосубъектности юридических лиц, а также возможностям государства быть участником ипотечных отношений. Особое внимание уделяется проблемам ипотечных отношений, так как их многогранности, специфичность требуют комплексного рассмотрения особенностей реализации субъектами указанных отношений своих субъективных прав. В статье предложен авторский подход к решению выявленных проблем реализации субъективных прав участниками ипотечных отношений.

Ключевые слова: ипотека, залогодатель, залогодержатель, обязательство, залог.

Ныне действующее законодательство не содержит ограничений по субъектному составу залогового правоотношения. Залогодателем, так же как и залогодержателем, может быть физическое, юридическое лицо либо государство, т. е. субъектами залогового правоотношения могут быть физические и юридические лица, государственные и административно-территориальные образования, обладающие гражданской правосубъектностью.

Залогодержатель – потенциальный собственник, однако возможность приобретения заложенного имущества залогодержателем ограничивается объемом правоспособности граждан и специальной правоспособности юридических лиц.

В соответствии с ч. 2 ст. 335 ГК РФ[1] (а также ст. 6 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") [2] залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения. Пункт 1 ст. 335 ГК РФ определяет, что залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. Включение указанного правила в Гражданский кодекс Российской Федерации значительно расширяет сферу ипотечного кредитования, поскольку лица, не располагающие недвижимостью, могут получить кредит, если другие лица, имеющие в собственности соответствующее недвижимое имущество, выступят залогодателями в обеспечение исполнения обязательств таких лиц. Среди юридических лиц – залогодержателей по ипотечным договорам заметно выделяются кредитные учреждения. Предоставляют ипотечный кредит, как правило, банки, выступающие субъектами договорных отношений по ипотеке.

Залогодержателем может быть только кредитор в обязательстве, обеспеченном ипотекой. Гражданский кодекс РФ впервые ввел норму о том, что в случае, если залогодатель исполнит требование залогодержателя, вытекающее из основного обязательства, права залогодержателя по отношению к должнику переходят к залогодателю в силу закона. При этом действуют правила о цессии. Ранее такая норма в законодательстве отсутствовала.

Права и обязанности залогодателей и залогодержателей. С момента возникновения залогового правоотношения залогодержатель и залогодатель наделяются взаимными правами и обязанностями, которые выступают в качестве правовых средств достижения обеспечительной цели, присущей залоговому правоотношению [5].

В залоговом правоотношении интерес управомоченного лица – залогодержателя состоит в том, чтобы обеспечить надлежащее исполнение должником обязательства, а в случае неисполнения – получить удовлетворение за счет стоимости предмета залога. Задача залогового права сводится к сохранению предмета залога к тому времени, когда долг будет подлежать удовлетворению.

Также необходимо сделать будущее удовлетворение долга не зависящим от возможности предъявления к должнику еще каких-либо требований. Права и обязанности сторон залогового правоотношения направлены на выполнение указанной задачи. Их объем различается в зависимости от вида залога и стадии развития залогового обязательства.

Права и обязанности залогодержателя являются средством, с помощью которого обеспечивается выполнение залоговым обязательством присущих ему функций. Предоставляемые залогодержателю права направлены на удовлетворение его интересов, состоящих в надлежащем исполнении должником обеспеченного залогом обязательства, а в случае неисполнения – в возможности получить сумму долга за счет стоимости предмета залога [4].

Назначение возлагаемых на залогодержателя обязанностей – установить такие рамки должного поведения, которые исключали бы возможность нарушения интересов залогодателя. Содержание прав и обязанностей залогодателя предопределяется обеспечительной целью залогового правоотношения. Основное назначение обязанностей, возлагаемых на залогодателя, состоит в том, чтобы, с одной стороны, обеспечить сохранность и ценность предмета залога на всем протяжении существования залога и сделать реальным возможное удовлетворение требований залогодержателя; стимулировать к надлежащему исполнению обеспеченного залогом обязательства.

Залогодатель обязан: страховать заложенное имущество в полной его стоимости; немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества; сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех предшествующих залогах данного имущества и отвечать за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности; залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге; в случае предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или

иных прав на заложенное имущество, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен [2].

Залогодатель имеет право: пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога; отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога; завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны; в любое время до продажи предмета залога прекратить на него обращение взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство; в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом, если договором не предусмотрено иное; в случае обращения взыскания на заложенное имущество – земельный участок – сохраняет право ограниченного пользования той частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением; если иное не предусмотрено Законом об ипотеке и договором, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что [3]: срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства; имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

Залогодержатель обязан:

– залогодержатель, которому передано имущество, обязан, если иное не предусмотрено законом или договором, страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, – на сумму не ниже размера требования;

– на залогодержателя, которому передано имущество, возложена обязанность, если иное не предусмотрено законом или договором, принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств со стороны третьих лиц; немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества;

– до обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества;

– при обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности по уведомлению в письменной форме залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества о намерении предъявить свои требования к взысканию.

Залогодержатель имеет право: проверить по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества; требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога; требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, если это угрожает утратой или повреждением его; потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях: если предмет залога выбыл из владения залогодателя не в соответствии с условиями договора о залоге; нарушения залогодателем правил о замене предмета залога;

утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает; потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет выполнено, то обратиться за взысканием на предмет залога в случаях: нарушения залогодателем правил о последующем залоге; невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных п. 1, 2 ст. 343 ГК РФ; нарушения залогодателем правил, о распоряжении заложенным имуществом; приобрести по соглашению с залогодателем при объявлении торгов несостоявшимися заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом.

Залогодержателю, как собственнику российским законодательством, предоставлено право истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного владения. Данному праву корреспондирует п. 3 ст. 33 Федерального закона "Об ипотеке", предоставляющий залогодержателю право, действуя от своего имени, истребовать заложенное по договору об ипотеке имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301 – 303 ГК РФ для передачи его во владение залогодателя.

Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов. Поскольку залогодатель обязан сообщать каждому будущему контрагенту о всех предшествующих залогах, а также существо, размер и срок обеспеченных этими ипотеками обязательств, то в случае невыполнения этих условий залогодержатель по последующему договору будет вправе потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков. Залогодержатель имеет право потребовать от залогодателя сообщить сведения о последующей ипотеке.

Федеральный закон "Об ипотеке" допускает осуществление последующего залога только залогодателем-должником либо залогодателем – третьим лицом в основном обязательстве. В связи с этим залогодержателю

предоставляется право осуществить последующий залог под свою ответственность вещи, находящейся у него в залоге. В этих случаях на залогодержателя лежит ответственность за вред, нанесенный залогодателю перед залогом, который не может превышать по времени срок первого залога [4].

Если залогодатель отчуждает предмет залога без согласия залогодержателя, то залогодержатель вправе по своему выбору потребовать: признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ; досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. Также если договором не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, т.е. при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна. При этом впервые при регулировании залоговых обязательств законодатель указывает на конкретные сроки исполнения обязательств.

© В случаях, предусмотренных ст. 35, 39 и 41 названного Закона, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования – обращения взыскания на заложенное имущество, даже если обеспеченное ипотекой обязательство исполняется надлежащим образом.

Подводя итоги, автором уточнено определение понятия договора ипотеки: договор ипотеки (залога недвижимости) – это соглашение сторон (являющееся способом обеспечения основного обязательства), по которому одна сторона – залогодержатель (кредитор по основному обязательству) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения основного обязательства, а также в иных предусмотренных законом случаях, получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заранее определенного заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом.

Указанное определение основано на рассмотрении термина «ипотека» именно как способа обеспечения исполнения гражданско-правового обязательства, возникающего из договора ипотеки.

Автором сформулировано понятие предмета ипотеки и определены объекты недвижимого имущества, которые могут быть в него включены. Предмет ипотеки представляет собой один или несколько объектов недвижимости, правовой статус которых регламентируется действующим законодательством, самостоятельно зарегистрированных в установленном законом порядке в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, не изъятые из оборота, не ограниченные в обороте и не относящихся к имуществу, на которое не может быть обращено взыскание.

Из понятия предмета договора ипотеки вытекают следующие признаки:

- а), имущество не относится к изъятому из оборота, ограниченному в обороте имуществу;
- б), оно не относится к объектам собственности, на которые не может быть обращено взыскание согласно гражданско-процессуальному законодательству;
- в), имущество зарегистрировано в установленном законом порядке в ЕГРП в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 27. Ст. 3945. 6 июля.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2015. №41 (ч. 2). Ст. 5640. 12 октября.

3. Анисимов А.П., Чаркин С.А., Рыженков А.Я. Гражданское право России. Особенная часть. Учебник для бакалавров. М.: Юрайт, 2013.

4. Долгополова Н. О. Права и обязанности сторон по договору ипотеки (залог недвижимости) // Молодой ученый. 2017. №21.

5. Lexpro [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://online.lexpro.ru/document/17762> (дата обращения: 23.09.2017).

© Бюллетень магистранта 2017 г. №5