

Баева Наталья Владимировна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Права и обязанности субъектов договора ипотеки

Аннотация. Статья посвящена вопросам о правоспособности и дееспособности граждан, о правосубъектности юридических лиц, а также о возможностях государства быть участником гражданско-правовых отношений. Особое внимание уделяется сложностям в отношениях по залогу, так как их многогранность, специфичность требуют подробного рассмотрения особенностей реализации таких возможностей применительно к различным субъектам гражданского права.

Ключевые слова: залог, недвижимость, ипотека, залогодержатель, залогодатель, предмет залога, имущество, заложенное имущество.

Ныне действующее законодательство не содержит ограничений по субъектному составу залогового правоотношения. Залогодателем, так же как и залогодержателем, может быть физическое, юридическое лицо либо государство. Поэтому 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, с. 115] (а также ст. 6 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [2, с.

12] залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения.

ГК РФ (п. 1 ст. 335) определяет, что залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. Включение указанного правила в Гражданский кодекс значительно расширяет сферу ипотечного кредитования, т.к. лица, не располагающие недвижимостью, не лишаются возможности получить кредит, если другие лица, имеющие в собственности соответствующее недвижимое имущество, выступают 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 (ст. 387 ГК). При этом действуют правила о цессии. Ранее такая норма в законодательстве отсутствовала.

«Раньше суды считали, что если на момент подписания договора о залоге лицо не являлось собственником заложенной вещи, даже если речь шла о залоге будущего урожая, то такой договор должен признаваться недействительным. Нам кажется, что этот подход был очень поверхностным. К счастью, теперь заключить договор о залоге сможет и лицо, которое собственником не является» [3, с. 352].

По мнению автора, такая конструкция призвана стимулировать финансирование крупных сделок, развивать долгосрочное планирование бизнеса. «Появление залога будущей вещи связано с необходимостью привлечения кредитного обеспечения при реализации масштабных проектов» [4, с. 41].

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, с. 28].

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.

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 [6, с. 98].

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.

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 залогодержателе лежит ответственность за вред, нанесенный залогодателю перед залогом, который не может превышать по времени срок первого залога.

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.

Реформа ГК РФ решила вопрос защиты добросовестного залогодержателя. Пленум ВАС РФ в своем Постановлении указал, что не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездное приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать о том, что приобретаемое им имущество является предметом залога (п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге») [7, с. 15]. В данной ситуации приобретатель вещи, находящейся в залоге, не признается залогодержателем.

© При реформировании ГК РФ законодатель закрепил аналогичную норму в п. 2 ст. 335 ГК РФ. Если вещь передана в залог залогодержателю лицом, которое не являлось ее собственником или иным образом не было надлежаще управомочено распоряжаться имуществом, о чем залогодержатель не знал и не должен был знать (добросовестный залогодержатель), собственник заложенного имущества имеет права и несет обязанности залогодателя,

предусмотренные действующим законодательством (п. 2 ст. 335 ГК РФ). Однако это правило не распространяется на переданную в залог вещь, которая до этого была утеряна или похищена, либо иным путем выбыла из владения помимо воли владельца.

Таким образом, после внесенных изменений ограничились права собственника, у которого помимо его воли возникли права залогодателя по отношению к имуществу, находящемуся у добросовестного залогодержателя.

Если существует принцип добросовестности залогодержателя, то у залогодержателя должна быть возможность «опубликовать» залог, то есть сделать данные о залоге той или иной вещи открытыми. Для этого законодатель ввел реестр уведомлений о залоге. Реестр уведомлений о залоге движимого имущества находится в открытом доступе и ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате (ст. 103.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Поиск информации, содержащейся в реестре уведомлений о залоге, осуществляется по регистрационному номеру уведомления, идентификаторам объекта и данным залогодателя. Регистрация залога также происходит с использованием данного реестра.

В результате поправок можно говорить о двух видах регистрации залога. Первую из них можно условно назвать правоустанавливающей. При правоустанавливающей регистрации залог возникает с момента такой регистрации, то есть после внесения записи в реестр уведомлений о залоге. Правоустанавливающей регистрацией является тогда, когда носит обязательный характер – например, при залоге недвижимости, исключительных прав, доли в обществе с ограниченной ответственностью и некоторых видов ценных бумаг (п. 1 ст. 339.1 ГК РФ).

Второй вид регистрации можно условно назвать правоподтверждающей (учетной). Она не является обязательной и лишь подтверждает право залога. При желании прибегнуть к правоподтверждающей регистрации залогодержателю придется обратиться к нотариусу, чтобы тот разместил уведомление о залоге в едином реестре уведомлений о залоге движимого

имущества. Таким образом, при регистрации этого вида залог возникает до момента внесения записи в единый реестр.

Норма п. 2 ст. 339 ГК РФ дает возможность описывать предмет такого залога любым способом, позволяющим идентифицировать имущество в качестве предмета залога на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества определенных рода или вида. Например, договор о залоге может содержать такую фразу: «Залогом является все имущество, принадлежащее залогодателю на праве собственности на момент заключения настоящего договора».

Очевидно, что данная конструкция снизит вероятность оспаривания залога со стороны недобросовестных должников. Между тем, у этой новеллы есть и недостатки. Эта любопытная конструкция, которую можно условно назвать «тотальным залогом», опасна для обычных граждан. Например, вы покупаете в магазине какой-либо продукт, даже не догадываясь, что весь товар в этом магазине заложен банку «Добрый». Теперь после покупки товара вы не сможете его использовать, поскольку он будет являться предметом залога, а если все же используете, то совершите деликт, за что вам придется ответить по всей строгости закона».

Действительно, едва ли, отправляясь в магазин, покупатели будут каждый раз проверять, не находится ли товар данного продавца в залоге. Именно поэтому в зарубежной практике существует специальное изъятие из ответственности для потребителей, однако в ГК РФ такой нормы нет.

Таким образом, залог товаров в обороте – это обеспечительная конструкция, которая устанавливает приоритет при удовлетворении требований кредитора (ст. 357 ГК РФ). Залог всего имущества не только дает залогодержателю приоритет перед другими кредиторами, но и обеспечивает любые долги, которые могут возникнуть между кредитором и должником.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) (с изм. и. доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2018. № 31 (часть 1). Ст. 4748.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 31.12.2017)(с изм. и. доп., вступ. в силу с 01.07.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400. 20 июля; 2018. №27. Ст. 3938.

3. Белов В.Е., Соменков С.Е. Гражданское право: общие положения о договорах. М.: Проспект, 2017.

4. Лоскутова О.Н., Панов С.В. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и антикризисные меры // Экономика и социум. 2017. №4-3.

5. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России // Вопросы управления. 2016. №11 (149).

6. Куликов А.Г. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы // Деньги и кредит. 2017. №2.

7. Постановление Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10 (в ред. от 21.12.2017) «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» // Вестник ВАС РФ. 2004. № 8.

© Бюллетень магистранта 2018 год №5