

## ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННЫХ ЗАЛОГОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

© 2017 Понька Виктор Федорович

доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права, процесса  
и международного частного права

Российский университет дружбы народов  
117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 10/2  
E-mail: Vf\_Ponka@mail.ru

Рассматривается правовой режим залоговых правоотношений. Большое внимание уделяется анализу договорной и законной ипотеки. Отмечается значительное количество нормативных актов, посвященных регулированию ипотечных отношений. Исследуется специфика возникновения ипотеки как в силу закона, так и в силу договора. Раскрываются особенности и тонкости гражданско-правового характера залога недвижимого имущества, подчиненного различным основаниям возникновения.

*Ключевые слова:* ипотека, залог, регистрация залога, законный залог, договорной залог, передача права собственности, удержание права собственности.

Институт залога весьма распространен в современной жизни. Развитие гражданских отношений подразумевает разнообразие и правовых форм, их обеспечивающих. Необходимо отметить, что не только в действующем Гражданском кодексе (ГК) РФ содержатся нормы о залоге. Разнообразие нормативных актов, регулирующих залоговые правоотношения, впечатляет. Так, положения о залоге можно обнаружить в следующих нормативных актах: Законе “О залоге” и Федеральном законе “Об ипотеке (залоге недвижимости)”. Отдельные аспекты регулирования залоговых правоотношений имеются в Федеральном законе “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”. Этот нормативный акт определяет порядок возникновения залога в силу закона для обеспечения прав участников долевого строительства. Федеральный закон “Об ипотечных ценных бумагах” оперирует нормами, обеспечивающими регламентирование залога, установленное для достижения исполнения обязательств по облигациям. Положения о залоге можно увидеть даже в Кодексе торгового мореплавания. Так, соответствующими положениями названного нормативного акта регламентируется возникновение морского залога, а также ипотеки судна и судна на верфях. Кроме того, Федеральный закон “О ломбардах” устанавливает регулирование залога

для обеспечения краткосрочных займов, выдаваемых гражданам. А вот в Федеральном законе “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” содержатся нормы, регулирующие процесс регистрации залога недвижимого имущества в ЕГРН.

Определенными особенностями обладают нормы Федерального закона “Об исполнительном производстве”, которые обеспечивают исполнение решений об обращении взыскания на заложенное имущество и о его реализации. В этом же ряду по своей специфике находятся положения Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)”, которые определяют особенности реализации прав залогового кредитора в соответствующих процедурах о несостоятельности.

Укажем, что названные нами нормативные акты, так или иначе регулирующие залоговые отношения, не являются исчерпывающими. Видимо, в этой связи закономерно говорить о вариативности видов залога, существующих в настоящее время. Так, в частности, можно выделить следующие виды залога: залог недвижимого имущества (ипотека), залог движимости и залог имущественных прав. Надо помнить, что отечественный ГК РФ определяет особенности залога с последующей передачей права владения заложенной вещью залогодержателю (заклад), а также залога, в силу которого правомочие владения заложенной вещью остается у залогодателя - это так называемый твердый залог.

Как мы отмечали в иных наших работах, ГК РФ допускает возникновение залога в силу закона и залог на основании совершенного сторонами договора о залоге. Как законом, так и договором может быть предусмотрено различное документальное оформление залога:

- закладная;
- залоговое свидетельство;
- ипотечный сертификат участия.

Интересно, что законодатель обеспечил особенностями передачи в залог отдельных видов ценных бумаг:

- залогового индоссамента;
- лицевого счета залогодержателя.

Как видно, многообразие видов залоговых правоотношений не позволяет говорить о моногамности законодательных положений в отношении залога. Так, в частности, Е.А. Суханов указывает: «Особенность действующего российского законодательства о залоге заключается в двойственном отношении к праву залога. Право залогодержателя не признается законом вещным правом. Это следует прежде всего из того, что базовые нормы ГК РФ о залоге сосредоточены в подразд. 1 разд. III ГК РФ («Общая часть обязательствного права»)<sup>1</sup>.

Таким образом, действующим гражданским законодательством залог не включается в число вещных прав. В то же время правовое регулирование залоговых правоотношений настолько схоже с регулированием, например, отношений собственности, что это, по точному выражению Е.А. Суханова, «сближает правовой режим залоговых прав с правовым режимом классических вещных прав (правом собственности, сервитутными правами и т.д.). Прежде всего это свойство следования залогового права за вещь, которое предусмотрено статьей 353 Кодекса. Далее права залогодержателя пользуются преимуществом перед правами прочих кредиторов должника (это правило действует не только в ходе исполнительного производства, но и в деле о несостоятельности)<sup>2</sup>.

Отметим, что залогодержатель, владеющий заложенным имуществом, может истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц, включая залогодателя. Более того, залогодержатель вправе требовать устранения любых нарушений своего права, даже в том случае, если такие нарушения не связаны с лишением его владения заложенным имуществом. Иными слова-

ми, залогодержатель может использовать способы защиты залогового права, отнесенные ГК РФ к защите вещных прав.

Особо, конечно, надо отметить, что действующий ГК РФ определяет еще одну важную характеристику залоговых прав, которая свойственна исключительно вещным правам: приоритет ранее возникшего залогового права над позднее возникшим.

Отметим, что в отечественном ГК РФ по факту нельзя обнаружить различия в положениях, обеспечивающих договор залога, и положениях, регламентирующих залоговые права. Мы согласны с Е.А. Сухановым, который говорит: «Представляется, что такое решение не вполне удачно, так как, во-первых, договор залога является только одним из возможных оснований возникновения залогового права, во-вторых, возможна ситуация, когда договор залога заключен, а залоговое право еще не возникло (например, залог вещи, которая будет приобретена залогодателем в будущем), и, в-третьих, мыслимы случаи, когда договор залога будет являться ничтожной сделкой, а право залога тем не менее сохранится»<sup>3</sup>.

К числу проблемных вопросов действующего залогового права, конечно, надо отнести и ситуацию, когда заложенное имущество приобретает субъектом, который не знал и не мог знать при соблюдении мер достаточной осмотрительности о том, что это имущество заложено. С этой же проблемой связана ситуация, когда на имущество устанавливается залоговое право лицом, не являющимся его собственником, а залогодержатель не знает об этом и не может знать.

Отметим, что первая часть в настоящее время решается законодателем, который установил общедоступную возможность ознакомления с залоговыми правами в ЕГРН. То есть недостаточная публичность декларирования залоговых прав является основанием для злоупотребления ими. Особый характер публичности придается ипотеке, поскольку ипотека по степени своего распространения давно приобрела значительный социальный характер.

Вторая часть отмеченной нами проблемы состоит в том, что в действующем гражданском законодательстве практически отсутствуют положения, регламентирующие возможность добросовестного приобретения залоговых прав. Это значительный пробел, на наш взгляд. И к сожалению, данный пробел невозможно компенсиро-

вать судебными разъяснениями высших инстанций. Требуется именно законодательное регулирование.

К числу таких же пробелов отечественного гражданского законодательства нужно отнести и отсутствие в нем положений, определяющих статус нескольких лиц (множественности лиц), участвующих со стороны залогодержателя. Легко представить, что такая ситуация может сложиться в случаях, прямо указанных законом. В частности, в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве» определяется: «Дольщики обладают правом залога в силу закона на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, а также на сам возводимый объект».

Нельзя назвать ясными положения действующего ГК РФ о залоге в случаях, когда без ведома и согласия залогодержателя заложенное имущество отчуждается. Несмотря на то, что в соответствии со ст. 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае отчуждения предмета залога без согласия залогодержателя последний вправе потребовать признания данной сделки недействительной, а в силу ст. 351 ГК

РФ означает, что последствием распоряжения предметом залога без согласия залогодержателя выступает возникновение у последнего права на предъявление требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного залогом, а также на обращение взыскания на заложенное имущество, остается неясным, что происходит с залоговыми правами. Определенный подход на этом направлении обнаруживает судебная практика. В случае совершения такой сделки она в судебном порядке может быть признана ничтожной, а добросовестный приобретатель заложенного имущества признается его собственником. В этом случае ранее возникшие залоговые права прекращаются на основании судебного решения.

Таким образом, мы видим, что залоговое право, несмотря на значительный прогресс его правовой регламентации, все еще не свободно от существенных недостатков и нуждается в дальнейшей законодательной доработке и шлифовке.

---

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк // Статут. 2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Там же.

*Поступила в редакцию 06.03.2017 г.*