

РЕЗУЛЬТАТЫ РЕФОРМЫ ГК РФ В ЧАСТИ, КАСАЮЩЕЙСЯ ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВА

© 2016 Понька Виктор Федорович

доктор юридических наук, профессор, проректор по кадровой политике

Российский университет дружбы народов

117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 10/2

E-mail: vfponka@mail.ru

Рассматриваются положения реформированного ГК РФ, относящиеся к залогом жилого помещения. Анализ законодательных положений дополняется рассмотрением судебной практики из споров по заложенному имуществу. Определяются критерии баланса интересов должника и кредитора.

Ключевые слова: залог, заложенное имущество, ипотека, обязательства должника, права кредитора.

Несмотря на достаточно негативную тенденцию развития рынка кредитования в России за последний год, этот финансово-правовой инструмент не потерял своей актуальности. Финансовые организации, использующие возможность кредитования физических лиц, всячески стремятся использовать предоставленные законом возможности для обеспечения исполнения обязательств должником. Наиболее надежным с точки зрения возможности обеспечения выступает залог недвижимого имущества, в частности залог квартиры.

Но не только кредитование требует обеспечения исполнения обязательств от должника. Подобные ситуации возникают и при обычном договоре займа, который может быть обеспечен недвижимым имуществом. В этом контексте, конечно, актуальным становится вопрос о правах должника, заложившего квартиру заимодавцу.

Предлагаемый действующим законодательством инструментарий для залоговых отношений может быть оценен исходя из конкретных правоотношений, возникающих в случае заключения договора займа, обеспеченного залогом, например квартиры. Разумеется, главным законом, которым должны руководствоваться и должник и кредитор - это Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Здесь следует особо указать, что после вступления в силу 1 июля 2014 г. Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" целый перечень правовых положений о залоге был изменен рефор-

мой. В частности, в действующий ГК РФ были включены положения об отмене государственной регистрации договоров ипотеки, подписанных сторонами после 1 июня 2014 г. Как мы помним, в ранее действовавшей редакции Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" прямо указывал, что договор ипотеки приобретает юридическую силу и, следовательно, считается заключенным только после внесения соответствующей записи в ЕГРП (п. 2 ст. 10 Закона). В настоящее время такие договоры считаются заключенными сразу после подписания их уполномоченными сторонами. В ЕГРП же теперь включаются не сведения о договоре, а исключительно факт обременения залогом конкретного имущества (п. 1 ст. 1 ГК РФ, п. 1 ст. 4 Закона о государственной регистрации прав на недвижимость, ст. 11, 19-20 Закона). Поэтому, если до реформы суды устанавливали наличие зарегистрированного в установленном законом порядке договора залога (см., например, Определение Свердловского областного суда по делу № 33-1482/2007), если требовалось обращение взыскания на заложенное имущество, то в настоящее время устанавливается наличие заключенного и подписанного сторонами договора и внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Сторонам следует учитывать, что после реформы ГК РФ обратить взыскание на заложенное имущество, являющееся единственным жильем, принадлежащим залогодателю на праве собственности, теперь невозможно, об это прямо говорит п. 1 п. 3 ст. 349 ГК РФ. Однако, если залогодатель заключил соглашение о взыскании заложенного имущества во внесудебном порядке после того, как приобрели юридическую силу

основания для взыскания на предмет залога, то это допустимо с точки зрения действующих положений ГК РФ.

Нелишним будет напомнить о том, что указано в Определении Конституционного суда РФ от 17 января 2012 г. Речь идет о том, что Советский районный суд г. Челябинска оспаривал конституционность абзаца второго ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, если для должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания, и п. 1 ст. 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», устанавливающего особенности обращения взыскания на заложенные жилой дом или квартиру.

Изучая данный спор, Конституционный суд РФ, в частности, прямо указал: законодательный орган, распространяя на обеспеченные ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, учитывал, что упомянутые законоположения обеспечивают достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации положений, закрепленных ст. 17 (ч. 3), 35 и 46 (ч. 1) Конституции Российской Федерации. В соответствии с упомянутыми нормами осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, каждый вправе иметь имущество в собственности и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод в случае неисполнения обязательств, при наличии уважительных причин и с учетом фактических обстоятельств дела суд вправе отсрочить реализацию взыскания при условии, что залог не связан с осуществлением гражданином предпринимательской деятельности*.

Учитывая вышесказанное, сторонам по обязательствам, которые возникают в случаях обеспечения таких обязательств жилыми помещениями - квартирами, следует иметь в виду: обращение взыскания на этот заложенный объект (жилую квартиру) возможно с точки зрения действу-

ющего законодательства, даже невзирая на то, что эта жилая площадь является единственной для должника и членов его семьи. Однако необходимо сказать, что при рассмотрении такого рода вопросов суд должен внимательно изучить все обстоятельства спора с тем, чтобы обеспечить баланс прав и интересов должника и кредитора.

В контексте изучения существа данного вопроса нельзя обойти вниманием требования к документальному оформлению обязательства, порожденного залогом жилого помещения (ипотекой). Требования к такому оформлению в целом содержатся в ГК РФ (ст. 9.1). Введенная в действующий ГК РФ совсем недавно эта статья закрепляет возможность включения в кредитный договор или договор займа, в которых одна из сторон - физическое лицо и если договор заключается в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, положения, в соответствии с которым в договоре должна быть установлена полная стоимость кредита, обеспеченного ипотекой. К правоотношениям, порожденным такими договорами в случае, если одна из сторон - физическое лицо, не осуществляющее предпринимательскую деятельность, а обязательства заемщика обеспечены ипотекой, применяются положения Федерального закона от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» в части:

1) размещения информации о полной стоимости кредита (займа) на первой странице кредитного договора, договора займа;

2) запрета на взимание кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые кредитор действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика;

3) размещения информации об условиях предоставления, использования и возврата кредита (займа) в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита (займа), в том числе в информационно-телекоммуникационной сети Интернет);

4) предоставления заемщику графика платежей по кредитному договору, договору займа.

Интересным представляется анализ судебной практики по вопросам применения залога. Так, в частности, «Обзор судебной практики по гражд-

* Определение Конституционного суда Российской Федерации от 16 дек. 2010 г. № 1589-О-О.

данским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств”, утвержденный Президиумом Верховного суда РФ 2 мая 2013 г., содержит следующее положение: поскольку залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства и целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу (в том числе к залогодержателю), обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении. Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины. Отсутствие вины должника в нарушении обязательства влечет невозможность обращения взыскания на заложенное имущество. В соответствии с п. 1 ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. Как видно, Президиум Верховного суда создал принципиальное положе-

ние, согласно которому только лишь виновное поведение должника, повлекшее неисполнение последним надлежащего выполнения обязательств порождает возможность обращения взыскания на заложенный объект - жилую квартиру. Это означает, что при возникновении судебного спора, связанного с возможным обращением взыскания на заложенное имущество, требуется обязательно установить наличие вины должника, которая повлекла неисполнение последним обязательств. На наш взгляд, это очень важное положение, устанавливающее необходимый баланс интересов кредитора и должника.

1. *Белов В.А.* Залог по новым правилам // Законодательство. 2014. № 10.

2. *Боннер Е.А.* Правовые проблемы соотношения прав залогодержателя и иных кредиторов // Вестник экономического правосудия. 2015. № 6.

3. *Быстрицкая Н.* Некоторые правовые особенности использования квартир в качестве предмета залога // Жилищное право. 2015. № 7.

4. *Кирсанов А.Н.* Состояние и основные проблемы реформы хозяйственных обществ в России // Вестн. РУДН. Серия “Юридические науки”. 2014. № 3.

5. *Надеждина Я.В., Тазихина Т.В.* Рыночная стоимость и цена реализации предметов залога // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 6.

Поступила в редакцию 04.01.2016 г.