УДК/UDC 347

К вопросу о правовом регулировании залога недвижимости (ипотеки)

Нетишинская Любовь Федоровна
кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и предпринимательского права
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Руденко Екатерина Сергеевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: katyna_rudenko27@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы, связанные с особенностями правового регулирования залога, в частности залога недвижимого имущества. Отмечается, что впервые на законодательном уровне установлено положение о том, что к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о вещных правах. Рассматривая вопрос о правовом регулировании залога недвижимого имущества (ипотеки), авторы констатируют положение о том, что к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются общие положения о залоге, но только в части, не урегулированной Гражданским кодексом Российской Федерации о вещных правах и законом об ипотеке. Указывается, что реализация заложенного имущества осуществляется не в соответствии с требованиями Закона об ипотеке, а в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации и процессуального законодательства.

Ключевые слова: залог недвижимого имущества, ипотека, реализация заложенного недвижимого имущества, вещные права, правовое регулирование ипотеки.

On the Issue of Legal Regulation of Real Estate Mortgage

Netishinskaya Lyubov Fedorovna
Candidate of Law, assistant professor of the Department of International Private and Business Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Rudenko Yekaterina Sergeyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: katyna_rudenko27@mail.ru

Abstract

The article deals with the issues related to the legal regulation specifics of the mortgage, in particular, the mortgage of real estate. It is noted that at the first time at the legislative level a provision has been established that the rules of the Civil Code of the Russian Federation on proprietary rights apply to mortgage of immovable property (mortgage). Regarding the issue of legal regulation of mortgage of real estate (mortgage), it is stated that provisions for bails are applied to mortgage of non-movable property (mortgage), but only in a part not regulated by the Civil Code of the Russian Federation on real rights and the Law on mortgage. It is stated that the realization of the bailed property is not carried out in accordance with the requirements of the law on mortgage, but in accordance with the requirements of the Civil Code of the Russian Federation and procedural legislation.

Key words: mortgage of real estate, mortgage, real estate pledged, real rights, legal regulation of mortgages.

Обязательства занимают неотъемлемую часть гражданского оборота. Однако само по себе обязательство еще не гарантирует, что оно не будет нарушено. В связи с этим для придания стабильности гражданским отношениям в законодательстве предусмотрены специальные меры обеспечительного характера, выражающиеся в способах обеспечения

исполнения обязательств. Это меры воздействия на должника, целью которых является понуждение его к надлежащему исполнению обязательства.

Среди всех способов обеспечения исполнения обязательств одним из наиболее надежных выступает залог, при этом одним из самых востребованных способов является залог недвижимости — ипотека.

Востребованность ипотеки объясняется особыми свойствами ее предмета — недвижимости. Недвижимое имущество обладает большой стоимостью, всегда востребовано на рынке, стабильно в цене и мало подвержено износу, что позволяет залогодержателю быть уверенным в удовлетворении своих требований, кроме того, вышеуказанные обстоятельства стимулируют залогодателя к полному и своевременному исполнению обязательства.

С принятием Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» [1] § 3 гл. 23 ГК РФ утратил положения п. 2 ст. 334 ГК РФ о том, что залог земельных участков и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке [2].

Однако теперь в п. 4 ст. 334 ГК РФ устанавливается положение о том, что к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются в начале правила ГК РФ о вещных правах, а в части неурегулированной указанными правилами — законом об ипотеке (имеется ввиду федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») [3].

Обращаем особое внимание на установление положения о том, что к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила ГК РФ о вещных правах. Ранее такого положения в ГК РФ не устанавливалось. По нашему мнению, установление вышеупомянутого положения связано со следующим. Российские цивилисты-исследователи римского права делали различные выводы относительно природы залоговых отноше-

ний в римском праве и, как следствие, предлагали различные подходы к оценке правовой природы залоговых прав по российскому гражданскому праву. В современной юридической литературе также имеются мнения о вещно-правовой сущности залога. Так, по мнению Е. А. Суханова, залоговое право относится к числу вещных прав, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств, и вместе с правом удержания составляет особую группу ограниченных вещных прав — так называемые «обеспечительные» права, вещная природа которых оспаривается в современной отечественной литературе. Аналогичного мнения придерживается В. С. Ем, который считает, что в случаях когда предметом залога являются вещи, особенно недвижимые, преимущественное право залогодержателя обладает всеми признаками вещного права [4].

Согласно Концепции развития гражданского законодательства, особенность действующего законодательства заключается в двойственном отношении к праву залога, которое заключается в том, что регулирование залога сближает правовой режим залоговых прав с правовым режимом «классических» вещных прав. Такая двойственность создает трудности в правоприменении, учитывая неоднозначность правовой природы залога, поэтому в Концепции предлагалось оставить неизменным основное место регулирования залоговых правоотношений в ГК РФ, а именно в главе об обеспечении исполнения обязательств. При этом в Концепции подчеркивалось, что регулирование договора залога должно осуществляться нормами обязательственного права, а права залога как права, обременяющего вещь и следующего за ней, — положениями вещного права [5].

В Пояснительной записке к проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» отмечается, в частности, следующее: «Основная масса новелл раздела 2 ГК РФ сосредоточена в подразделе 4 „Ограниченные вещные права“, который предусматривает введение в действующее российское законодательство широкого набора ранее

неизвестных ему ограниченных вещных прав, призванных охватить максимально широкий круг случаев, когда одно лицо имеет экономическую потребность в пользовании имуществом другого лица». Исходя из этих потребностей, проект предлагал иметь в гражданском законодательстве следующие ограниченные вещные права: право постоянного землевладения (глава 20); право личного пользования (глава 20.3); ипотека (глава 20.4) [6].

Что касается вопроса о соотношении закона об ипотеке и ГК РФ, то в п. 3 ст. 1 закона об ипотеке указано, что общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила, то есть можно сделать вывод о том что: во-первых, общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, могут применяться только к договору об ипотеке; во-вторых, ГК РФ вообще не устанавливает никаких правил о договоре об ипотеке; в-третьих, общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, могут применяться к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Список литературы

1. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 51. Ст. 6687.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

4. Российское гражданское право: Учебник: В 2 Т. Т.1. / Отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2016.

5. Концепция развития гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. — 2009. № 11. С. 58.

6. Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» подготовлен Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства и вносится по результатам доработки в соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 17 октября 2011 г. № Пр-3110.