

УДК 347.08

¹Г.Г. Нурахметова*, ²А.С. Амангалиева¹Казахский национальный университет им. аль-Фараби, к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и гражданского процесса, трудового права юридического факультета, Казахстан, г. Алматы²Казахский национальный университет им. аль-Фараби, магистрант 1 года обучения юридического факультета, Казахстан, г. Алматы

*E-mail:nurahmetova.74@mail.ru

Правовой статус субъектов залогового правоотношения

Аннотация. Залог в настоящее время занимает особое место среди способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. Данная статья посвящена правовому статусу субъектов залогового правоотношения.

Ключевые слова: залог, заложенное имущество, залогодатель, залогодержатель.

Отраслью права, занимающей ведущее место в регулировании отношений, складывающихся в экономике, является гражданское право. Переход к рыночной экономике приводит к качественному расширению сферы общественных отношений, регулируемых гражданским правом. Как обоснованно отмечается отечественными учеными: «без полноценного гражданского законодательства нельзя построить рыночную экономику и в то же время нельзя создать жизнеспособное гражданское законодательство без рыночной экономики» [1, с.15].

В связи с получением Республики Казахстан независимости возникла необходимость в проведении в стране экономических реформ, направленных на построение рыночной экономики, и как следствие этого, развивающегося гражданского оборота, 27 декабря 1994 года был принят Гражданский кодекс (Общая часть), который был введен в действие с 1 января 1995 года [2]. Позднее была принята и введена в действие с 1 июля 1999 года Особенная часть Гражданского кодекса [3]. «С обретением Казахстаном независимости начали развиваться товарные отношения, служившие основой для развития рыночного законодательства. Новый Гражданский кодекс

и ряд других нормативных актов в основном отражали уже реальный экономический базис в виде развивающихся рыночных отношений в Казахстане» [4].

Сегодня, учитывая растущее благосостояние населения, все чаще заключаются договоры, правоотношения сторон в которых включают обязательства по будущему исполнению обязанностей по сделке. Такими договорами могут выступать денежные займы в ломбарде, получение кредитов в банке и финансовых структурах, ипотека либо обычный договор купли-продажи с рассрочкой платежа. Поэтому тема заключения договоров займа или залога является особо актуальной.

В условиях рыночного оборота большое развитие получают обслуживающие его правовые институты, одним из которых является залог, представляющий, по мнению автора, одну из наиболее перспективных форм обеспечения исполнения обязательств.

Залог как способ обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств традиционно служит в странах с рыночной экономикой одним из важнейших факторов стабилизации гражданского оборота, эффективным инструментом

поддержания на должном уровне финансово-платежной дисциплины, являясь надежным гарантом прав и законных интересов кредиторов.

Сторонами залогового правоотношения являются залогодатель (должник) – лицо, которое передает свое имущество в залог, и залогодержатель – лицо, принимающее в залог имущество залогодателя с целью обеспечения исполнения обязательства. В соответствии с общим правом ст. 305 ГК залогодателем вправе выступать не только должник, но и третье лицо. Данное положение означает, что по соглашению должника с третьим лицом в залог может быть передано имущество последнего.

При этом необходимым требованием к залогодателю вещи является наличие на нее права собственности или права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 335), поскольку залог имущества предполагает принципиальную возможность его продажи, осуществить которую или дать на это согласие правомочен только собственник. Следует отметить, что согласие собственника государственного или муниципального предприятия обязательно только в том случае, если в залог отдается недвижимое имущество. В отношении же остального имущества действует правило, в соответствии с которым указанные предприятия вправе заложить это имущество без согласия собственника, если иное не предусмотрено законами или иными нормативными правовыми актами.

В отношении залога права аренды или иного права на чужую вещь установлено, что лицо, которому принадлежит право на эту вещь, не может без согласия ее собственника или лица, имеющего на не право хозяйственного ведения, выступать залогодателем, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц (п. 3 ст.305).

Из содержания статьи 305 ГК не ясно, может ли быть залогодателем юридическое лицо, обладающее правом оперативного управления (казенное предприятия), однако, согласно пункта 2 ст.206 ГК, предоставляющего казенному предприятию, право распоряжения имуществом с согласия собственника этого имущества, представляется, что это возможно. Согласно общему правилу (п. 1 ст.315 ГК), залогодатель вправе пользоваться предметом залога, в том числе извлекать из него плоды и доходы. Однако пользо-

вание должно иметь целевой характер и не ухудшать качества имущества.

Вместе с тем, в интересах залогодержателя, договором может быть установлено ограничение этого права. Залогодатель имеет право (п. 2 ст. 315) осуществлять в отношении заложенного имущества правомочие распоряжения, т.е. отчуждать предмет залога, передавать его в аренду и т.п., но с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором.

Залогодателю предоставлено право перезалога уже заложенного имущества, но при условии, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге, пункт 2 статьи 311 ГК. Данная оговорка защищает интересы залогодержателя, так как предоставляет ему возможность запретить перезалог в течение определенного времени, если могут быть нарушены его интересы.

Для обеспечения интересов последующих залогодержателей п. 3 ст. 313 ГК установлена обязанность залогодателя сообщать им сведения о предшествующих залогодержателях и существенных условиях договоров о залоге. Залогодатель отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 313 Гражданского кодекса залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения оставленного у него заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге. Эти последствия определены с учетом того, что залогодатель является собственником имущества и несет все риски собственника [2].

В случае, если предмет залога, переданный залогодержателю, поврежден, в результате чего не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе от него отказаться и потребовать возмещения за его утрату.

В качестве принципиальных общих правил, регулирующих права залогодержателя (право залога), его обязанности и ответственность, выделяются следующие:

– распространение права залога не только на вещь, но и на ее принадлежности, если иное не предусмотрено договором, а также на полученные в результате использования плоды, продукцию и доходы в случаях, предусмотренных договором (п. 1 ст. 309 ГК);

– право залогодержателя пользоваться имуществом, переданным ему в качестве залога, в

тех случаях, когда это прямо установлено договором (п.1.ст.315);

– обязанность залогодержателя – извлекать из предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя, если это предусмотрено договором (п.1ст.315 ГК);

– императивная ответственность залогодержателя за причиненный залогодателю, в результате утраты или повреждения предмета залога, ущерб в размере действительной стоимости имущества или суммы, на которую она понизилась (п.3 ст.313 ГК). Это положение имеет значение, поскольку реальная рыночная стоимость может значительно превышать залоговую;

– обязанность залогодержателя – возместить залогодателю упущенную выгоду, причиненную утратой или повреждением предмета залога в случае, если это предусмотрено договором.

Поскольку заложенное имущество может находиться как у залогодателя, так и залогодержателя, Гражданский кодекс возлагает на них общие обязанности и наделяет общими правами в отношении содержания и сохранности заложенного имущества (п.1 ст.312), а именно:

– принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований третьих лиц;

– уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения имущества;

– проверять наличие, состояние и т.п. заложенного имущества, находящегося у другой стороны [2].

Следует отметить, что характер установленных обязанностей приравнивает их к бремени собственника по содержанию имущества (ст.189 ГК).

Гражданский кодекс допускает перемену сторон о договоре о залоге.

Общим правилом является норма, согласно которой у лица, приобретающего заложенное имущество, вместе с правом собственности на него появляется и залоговое обременение, т.е. оно становится на место бывшего залогодателя в договоре.

При помощи договора о залоге социально и экономически независимые и равноправные субъекты гражданского оборота совершают действие, направленное на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обя-

занностей в отношении имущества, являющегося предметом залога, стремясь к достижению определенных правовых последствий и определяя тем самым юридические границы своих взаимоотношений. Являясь юридическим фактом, на основе которого возникает, изменяется или прекращается залоговое правоотношение, договор о залоге представляет собой акт осознанных, целенаправленных юридических действий сторон договора, связанных с исполнением условий основного обязательства [2, с.24].

Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу по правилам уступки требования. При этом предусмотрено, что уступка требований по залогу может осуществляться только в случае уступки прав по основному обязательству.

Права залогодержателя. Гражданский кодекс, учитывая двойственную природу залога, предоставляет залогодержателю в определенных случаях вещно-правовую защиту.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 316 Гражданского кодекса залогодержатель имеет право истребовать заложенное имущество из чужого незаконного владения, в том числе и у самого залогодателя по правилам об истребовании из чужого незаконного владельца (ст.260 ГК), от добросовестного приобретателя (ст.261 ГК), о защите прав владельца, не являющегося собственником (ст.265 ГК). Пункт 2 статьи 316 Гражданского кодекса устанавливает, что в случаях, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться заложенным имуществом, он может требовать от других лиц, в том числе и от залогодателя, устранения всяких нарушений своего права (негативный иск) согласно положениям ст.264 ГК о защите прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения и вышеупомянутой ст.265 ГК.

Как уже отмечалось, смысл залога заключается в том, что залогодержатель в случае неисполнения должником своих обязательств получает возможность удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества, обратив на него взыскание.

Основанием для обращения взыскания на имущество является ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательства залогодателем (п.1 ст.317 ГК) Кроме того, предполагается, что убытки залогодержателя должны быть соотносимы со стоимостью заложенного имущества (п.2

ст.317 ГК). Это означает, что если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно, то суд вправе отказать залогодержателю в обращении взыскания на заложенное имущество.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество, установленный ст. 318 ГК, предусматривает дифференциацию правового регулирования обращения взыскания на предмет залога в зависимости от вида имущества, переданного в залог [2].

Общим правилом, регламентирующим порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, является положение, согласно которому требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости такого имущества по решению суда (п.1 ст.318 ГК). При этом возможность бесспорного обращения взыскания на заложенную недвижимость по исполнительной надписи нотариуса исключается.

Такое ограничение представляется оправданным с точки зрения обеспечения особой устойчивости прав на недвижимое имущество, имеющее высокую стоимость, поскольку осуществить проверку обоснованности требований кредитора с оценкой всех конкретных обязательств может только суд.

Вместе с тем предусмотрен один случай, когда залогодержателем может быть обращено взыскание на заложенное недвижимое имущество без предъявления иска в суд, а именно: если между залогодержателем и залогодателем имеется нотариально удостоверенное соглашение, заключенное в поле возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

Здесь следует отметить то, что указанное соглашение стороны имеют право заключить только после того, как должником в установленный срок не исполнено или ненадлежаще исполнено обязательство. Следовательно, всякое условие в договоре о праве залогодержателя на внесудебное обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество должно признаваться недействительным. Соглашение о внесудебном обращении взыскания может быть оспорено в суде как залогодержателем или залогодателем, так и любым лицом, чьи права нарушены указанным соглашением.

Указанное правило имеет важное значение для субъектов предпринимательской деятельности, поскольку в отдельных случаях предостав-

ляет залогодержателю возможность оперативно удовлетворить свои требования к должнику, а залогодателю – избежать судебных издержек.

Порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество регулируется с учетом предоставления залогодержателю и залогодателю более широкой возможности обойтись без суда при решении вопроса об удовлетворении требований залогодержателя за счет заложенного имущества.

Правило статьи 318 ГК предусматривает, что требования залогодержателя удовлетворяются за счет предмета залога по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодержателя и залогодателя. Законодатель не указал момент заключения этого соглашения. Однако по смыслу этой нормы представляется, что соглашение может быть оформлено как до возникновения основания для обращения взыскания на заложенное имущество, так и после их возникновения. Данное положение действует, если заложенное имущество не передается залогодержателю.

В отношении же предмета залога, переданного залогодержателю, п. 2 ст. 318 содержит особое правило, согласно которому взыскание на такое имущество может быть обращено в порядке, установленном договором, если законом не установлен иной порядок.

Предусмотрены следующие три случая, когда независимо от вида имущества, переданного в залог, взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда (п.3 ст.25 Закона «Об ипотеке...»):

- если заключения договора и залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа. Так, например, унитарное предприятие не вправе отдавать в залог недвижимое имущество без согласия собственника (ст.199 ГК);
- если предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную ценность для общества;
- если залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Вторым этапом удовлетворения претензий залогодержателя является реализация заложенного имущества. Независимо от того, в каком порядке обращено взыскание на заложенное имущество: по решению суда или без обращения в суд – предмет залога должен быть реализован с соблюдением правил, установленных ст. 319

ГК. Прежде всего, необходимо отметить обязательность продажи заложенного имущества с публичных торгов (п. 1 ст. 319 ГК), что исключает его комиссионную продажу.

Данное положение имеет важное значение, так как предоставляет возможность в короткий срок продать предмет залога по наивысшей цене и тем самым удовлетворить требование залогодержателя.

Интересам залогодержателя служит правило (п.3 ст. 319 ГК) о том, что суд при обращении взыскания по решению суда по просьбе залогодателя вправе отсрочить продажу заложенного имущества на срок до одного года. Эта норма рассчитана в основном на те случаи, когда предмет залога является единственная квартира, жилой дом и т.п. Однако с учетом того, что действие указанной нормы может в определенной мере ущемлять интересы залогодержателя, п.3 ст. 319 ГК содержит оговорку, в соответствии с которой отсрочка не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки.

С точки зрения максимального удовлетворения интересов залогодателя и залогодержателя большое значение имеют следующие предоставленные им права:

– определять соглашением начальную продажную цену заложенного имущества (кроме случаев обращения взыскания в судебном порядке);

– заключить соглашение (при объявлении торгов несостоявшимися) о приобретении залогодержателем предмета залога и зачете в счет покупной цены своих требований, обеспеченных залогом (п.5 ст.319).

Принципиальным для обеспечения гарантии прав залогодержателя удовлетворять свои требования независимо от результата торгов (не состоялись повторные торги, вырученная сумма недостаточна) и залогодателя на возврат излишней суммы являются следующие положения:

– о праве залогодержателя (если сумма, вырученная при реализации предмета залога, недостаточная для покрытия требования) получить недостающую сумму из прочего имущества должника, при отсутствии иного указания в законе или договоре (п.6 ст. 318 ГК);

– об обязательном возврате залогодателю денежной разницы в случае, если сумма, вырученная при реализации заложенного имуще-

ства, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя (часть вторая п. 6 ст.318 ГК).

В соответствии со ст. 322 ГК, одним из установленных ей оснований прекращения залога являются продажа заложенного имущества с публичных торгов, а также невозможность реализации предмета залога по причине несостоявшихся торгов (п.5 ст. 319 ГК).

Обращение взыскания на заложенное имущество является решающим этапом в развитии залогового правоотношения. От того, насколько рациональна процедура принятия решения об обращении взыскания и реализации заложенного имущества, зависит в целом эффективность института залога, что находит подтверждение на практике и отмечается многими учеными, исследующими проблемы института залога.

Литература

1 Диденко А.Г. О познании правовой действительности Гражданское право: учебное пособие / под ред. Диденко А.Г., Басина Ю.Г., Иоффе О.С. и др. – Алматы, 1999. – 240 с.

2 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994 г. // Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. – 1994. – № 23-24.

3 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть), введенный в действие с 1.07.1999 г. // Ведомости Парламента Республики Казахстан. – 1999. – № 16-17. – Ст. 642.

4 Вещные права в Республике Казахстан / под ред. Сулейменова М.К. – Алматы, 1999. – 360 с.

References

1 Didenko AG *Scientiae legalis realitatem / Iure Civili (manual)* / Ed. Didenko A. Rasin JG, Ioffe OS et alii, Almaty, MCMXCIX, CCXL s.

2 *Civilibus Codex Republica, de Kazakhstan (Generalis Part)* a 27.12.1994 est, // *Bulletin Summi Consilii Republica, de Kazakhstan*, MCMXCIV, № 23-24.

3 *Civilibus Codex Republica, de Kazakhstan (Praecipua Section)*, *introducitur cum effectu* a 7.1.1999 est, // *Bulletin de Parlamento, Reipublicae Kazakhstan*, MCMXCIX, № 16-17. st.642.

4 *Bona jura in Republica de Kazakhstan* / Ed. Suleimenov MK, Almaty, MCMXCIX, CCCLX p.

Г.Г. Нурахметова, А.С. Амангалиева
Кепіл қатынастары субъектілерінің құқықтық жағдайы.

Бұл мақала кепіл қатынастары субъектілерінің құқықтық жағдайын анықтаудың өзекті мәселелерін зерттеп, талдауға арналған.

Түйін сөздер: кепіл, кепілдегі меншік, кепіл беруші, кепіл алушы.

G.G. Nurahmetova, A.S. Amangalieva
The legal status of the subjects of pledge legal relations

This article is sanctified to legal status of subjects of mortgage legal relationship.

Keywords: mortgage, the mortgaged property, the mortgagor, the mortgagee.