

УДК 347

¹Г.Г. Нурахметова*, ²О.А. Семенова

¹Казахский национальный университет имени аль-Фараби,
к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и гражданского процесса,
трудового права юридического факультета, Казахстан, г. Алматы

²Казахский национальный университет имени аль-Фараби,
магистрант 1 года обучения кафедры гражданского права и гражданского процесса,
трудового права юридического факультета, Казахстан, г. Алматы

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

Субъекты залогового правоотношения

Данная статья посвящена правовому статусу субъектов залогового правоотношения. Залог в настоящее время занимает особое место среди способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. Залог как способ обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств традиционно служит в странах с рыночной экономикой. Залог является одним из важнейших факторов стабилизации гражданского оборота. Является надежным гарантом прав и законных интересов кредиторов.

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

Г.Г. Нурахметова, О.А. Семенова

Кепілдік құқықтық қатынастар субъектілері

Мақала кепілдік құқықтық қатынастар субъектілерінің құқықтық мәртебесіне арналған. Кепіл қазіргі кезде азаматтық-құқықтық міндеттемелерді орындауды қамтамасыз етудің тәсілдері арасында ерекше орын алады. Кепіл азаматтық-құқықтық міндеттемелерді орындауды қамтамасыз етудің тәсілдері ретінде нарықтық экономика елдерінде дәстүрлі түрде әрекет етеді. Кепіл азаматтық айналымның тұрақтануының маңызды факторының бірі болып табылады. Несиегердің құқықтары мен заңды мүдделерінің сенімді кепілгері болып саналады.

Түйін сөздер: ипотека, кепіл, кепілге салынған мүлік, кепіл беруші, кепіл алушы.

G.G. Nurahmetova, O.A. Semenova

Subjects collateral relationship

This article focuses on the legal status of the subjects of collateral relationship. Pledge now occupies a special place among the ways to enforce civil liabilities. Pledge as a way to enforce civil liabilities, traditionally used in countries with market economies. Pawn is one of the most important factors in the stabilization of civil turnover. Is a reliable guarantor of the rights and legitimate interests of creditors.

Key words: mortgage, pledge, mortgaged property, the mortgagor, the mortgagee.

В современных условиях залог занимает особое место среди способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств и обладает несомненными преимуществами. Во-первых, договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором. Причём стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции. Во-вторых,

залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счёт предмета залога преимущественно перед другими кредиторами. В-третьих, реальная опасность потерять имущество в натуре (а предметом залога является, как правило, особо ценное, так называемое быстросаливаемое имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом [1].

Г.Ф. Шершеневич, анализируя сущность залога, указывал, что обеспечением требований кредитора “является, прежде всего, имущество должника в том его составе, какой оно имеет в момент обращения на его взыскание. Но кредитору всегда грозит опасность, что имущество должника окажется ниже ценности обязательства, что имуществу будет предъявлено одновременно столько требований, что оно не выдержит тяжести их совокупности. Ввиду такой опасности, предотвратить которую кредитор не в состоянии, он предпочитает выбрать из всего имущества должника определенную вещь, соответствующую по ценности сумме долга, и выговорить себе право исключительного удовлетворения из стоимости этого предмета” [2].

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 до-

говором 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, предоставляющее 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 пользование 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.

От последующих залогодержателей необходимо отличать совместных залогодержателей. Совместные залогодержатели – это лица, имеющие долю в праве залога на известное имущество. Например, к поручителю, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора. Следовательно, если лицо, ручавшееся перед кредитором за исполнение должником основного обязательства, в какой-либо части исполнит за должника данное обязательство, то в этой части к нему в силу указания закона перейдет соответствующая доля в праве залога, первоначально принадлежавшем в полном объеме кредитору как залогодержателю. В этом случае будет иметь место множественность лиц на стороне залогодержателя. Совместные залогодер-

жатели представляют одну сторону в залоговом правоотношении.

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 [3].

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. 1 ст. 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 [3].

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 обязанностей 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 [3, 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.

Содержание ипотеки как субъективного гражданского права заключается в определенной совокупности правомочий ипотечодержателя. Самым главным из них будет правомочие на получение удовлетворения из стоимости вещи, при неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой. Это положение законодательства выступает основным, но не единственным правомочием этого права. Анализ положений ГК о залоге позволяет выделить дополнительные правомочия ипотечодержателя [4].

Во-первых, залогодержателю предоставлена возможность защиты своего права от притязаний на предмет залога всех третьих лиц, а также возможность истребования вещи из чужого незаконного владения. Таким образом, право залогодержателя обеспечено средствами вещно-правовой защиты (ст. 316 ГК РК). Если для предъявления виндикационного иска залогодержателем закон не устанавливает каких-либо условий, то для применения негаторного иска такие условия существуют. Согласно п. 2 ст. 316, негаторный иск может быть заявлен только при наличии у залогодержателя правомочия пользования.

Во-вторых, залогодержатель вправе проверять наличие, размер, состояние и условия хранения заложенного имущества (п. 2 ст. 312 ГК РК). Иначе говоря, ипотечодержатель имеет легальную возможность осуществлять контроль за состоянием вещи. Это, в частности, предоставляет возможность доступа в жилое помещение, его обследование и оценку. Опять же, при нарушении ипотечодателем данного правомочия ипотечодержателя последний вправе обратиться с иском об устранении препятствий в осуществлении своего права со ссылкой на положения п. 1 ст. 9 ГК РК.

Таким образом, 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 владения (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 (негаторный 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 [3].

"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 после 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 не надлежаще 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 предоставляет 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 [5]:

– если заключения договора о 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 предметом 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, вы-

рученная при реализации заложенного имущества, 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.

Итак, в данной статье были рассмотрены некоторые теоретические и практические вопросы залогового правоотношения, были выявлены некоторые проблемы законодательного определения субъектов данного правоотношения.

Литература

- 1 Скворцов В.В. К истории формирования Концепции залога в Российском праве//Вестник Московского Университета. //Серия 11. Право. – 2001. – №5. – С. 96.
- 2 Шершеневич Г.Ф. Учебник гражданского права (по изданию 1907). – М.: Спарк, 1995. – С. 250.
- 3 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994 г.// Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. – 1994. – № 23-24.
- 4 Скрыбин С.В. Применение казахстанского законодательства об ипотеке: некоторые теоретические и практические проблемы// www.zakon.kz.
- 5 Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 «Об ипотеке недвижимого имущества» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.07.2013 г.)//www.zakon.kz.

References

- 1 Skvortsov On the history of formation of the concept of collateral in the Russian law // Bulletin of Moscow University // Series 11. The right. 2001. 5.S.96 number.
- 2 Shershenevich GF Textbook civil law (publishing in 1907). M. "Spark" 1995. S. 250.
- 3 The Civil Code of the Republic of Kazakhstan (General Part) from 27.12.1994 // Sheets of the Supreme Council of the Republic of Kazakhstan, 1994, № 23-24.
- 4 Scriabin SV Application of the Kazakhstan legislation on mortgage: some theoretical and practical problems // Zhurshal "Lawyer» № 14-11, 2011, p. 34-41 // www.zakon.kz.
- 5 Law of the Republic of Kazakhstan dated December 23, 1995 № 2723 "On mortgage of immovable property" (with alterations and amendments as of 03.07.2013) // www.zakon.kz.