

Баранова Татьяна Владимировна

магистрант

ФГБОУ ВО «Российский государственный
социальный университет»

г. Москва

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКОВЕНИЯ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКИ)

Аннотация: в статье рассматриваются виды залога недвижимого имущества в разрезе последних изменений и дополнений законодательства Российской Федерации. Проанализировано мнение специалистов, судебная практика по признанию залоговых правоотношений и представлена собственная точка зрения.

Ключевые слова: залог, залог по закону, договорная ипотека, судебный залог, банкротство.

Актуальность вопроса возникновения залога недвижимого имущества, ипотеки, возрастает в связи с последними изменениями, которые касались дополнений ГК РФ статьей 334.1 («Основания возникновения залога») и пунктом 5 ст. 334.

Статья 334.1 устанавливает, что «залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона)» [9].

Возникновение залога на основании закона установлено в ГК РФ, Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – Закон №102-ФЗ. Так, например, в ФЗ №102 ст. 77 п.1, указано, что жилое помещение купленное или построенное с использование кредитных средств кредитной организации находится в залоге у кредитора с момента государственной регистрации ипотеки. Это же обстоятельство касается покупки земельных участков и приобретения и строительства нежилых помещений (соответственно п. 1. ст. 64.1 и ст. 69.1 Закона №102-ФЗ).

До вступления в силу поправок в Федеральный закон «Об ипотеке», которые были внесены Федеральным законом от 06.12.2011 №405-ФЗ и вступили в силу с марта 2012, возникали трудности с определением ипотеки в силу закона. После данных изменений законодатель отказался от такого понятия как «непубличная законная ипотека», признав, что ипотека в силу закона возникает только с момента ее государственной регистрации в реестре согласно ст. 11 ФЗ «Об ипотеке».

Однако большинство залоговых отношений приходится на договорную ипотеку.

В ст. 334 ГК РФ Федеральном законом от 21.12.2013 г. №367- ФЗ были внесены изменения, вступившие в силу с 1 июля 2014 года. А именно появился пункт 5, который гласит, что «если иное не вытекает из существа отношений залога, кредитор или иное уполномоченное лицо, в чьих интересах был наложен запрет на распоряжение имуществом (статья 174.1), обладает правами и обязанностями залогодержателя в отношении этого имущества с момента вступления в силу решения суда, которым требования таких кредитора или иного уполномоченного лица были удовлетворены» [10].

В литературе данный вид залога стал называться «судебным». Но можно ли данное понятие расценивать как отдельный вид залога? Чтобы попытаться ответить на этот вопрос, рассмотрим данное правоотношении в разрезе банкротства, так как на мой взгляд это проще и понятнее.

В банкротстве есть процедура конкурсного производства, одним из последствий которой является снятие ареста (ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Отсюда вытекает вопрос: есть ли так называемый «судебный» залог в данном случае? Анализируя судебную практику сложилась противоречивая ситуация. С одной стороны, «судебный» залог сохраняется (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.09.2015 г. по делу №A55–27454/2014), с другой стороны его нет (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.12.2015 по делу №A60–19816/2014).

Анализируя статьи 334 п. 5 и 174.1 ГК РФ можно сделать вывод, что для возникновения залога требуется наличие определенных условий, а именно:

1. Кредитор обращается с иском к должнику.

2. Суд накладывает арест как обеспечительную меру или меру принудительного взыскания.

3. Судебное решение вступает в силу.

Тогда возникает уже другой вопрос: является ли залогом «судебный залог»?

И возникают опять противоречия. В статье 8 ГК РФ, указано, что судебное решение является основание возникновения гражданских прав и обязанностей, что не противоречит содержанию п. 5 ст. 334 ГК РФ. Но в тоже время ст. 334.1 ГК РФ не выделяет судебное решение в качестве основания возникновения залога. Если буквально читать п. 5 ст. 334 ГК РФ, то станет ясно, что кредитор получает права не на основании судебного решения, а только после того как данное решение вступит в законную силу, что с юридической точки зрения является не одним и тем же. Отсюда можно сделать вывод, что судебный акт выступает не отдельным основанием возникновения залога, а всего лишь частью юридического состава возникновения залога.

Из данных размышлений вытекает еще один вопрос: как сочетается законодательство о банкротстве с залогом, который связан с получение кредитором прав и обязанностей залогодержателя. На мой взгляд, права залогодержателя при снятии ареста с имущества на стадии конкурсного производства никак не уничтожаются. Законодательство не вводит никаких ограничений на права, возникающие из п. 5 ст. 334 ГК РФ.

Залогом является не каждый арест. Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума от 23.06.2015 г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 94–97) дал разъяснения, что принудительная реализация прав кредитора путем обращения взыскания, являющегося залогодержателем в силу ареста, возможно только со дня вступления в силу решения суда, которым удовлетворены требования, обеспечивающиеся запретом. Также суд указал, что нормы применяются к тем же

арестам, которые были наложены судом в целях удовлетворения кредиторов по обязательственным искам. Данные нормы не применяются к вещно-правовым спорам, спорам, которые связаны с требованием возврата индивидуально определенного имущества, которое было передано в недействительной сделке, об отобрании индивидуально-определенной вещи у должника и о возвращении имущества, которое стало предметом неосновательного обогащения приобретателя.

Таким образом, согласно п. 5 ст. 334 ГК РФ возникает полноценный залог, и лицо, в пользу которого принятые обеспечительные меры, которые подтверждены решением суда, в полной мере является залогодержателем и обладает всеми соответствующими правами. Для того чтобы сложилась однозначная судебная практика по определению залога, необходимо внести соответствующие изменения в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. По которым можно было бы регистрировать залог, который возник в силу п. 5. Ст. 334 ГК РФ, таким образом, чтобы при снятии ареста по конкурсному производству в процедуре банкротства, могла оставаться запись о возникшем залоге в государственном реестре.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 21.10.1994 г., часть вторая от 26.01.1996 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. №102-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
3. Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru

5. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.09.2015 г. по делу №А55–27454/2014. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
6. Постановление АС Уральского округа от 15.12.2015 г. по делу №А60–19816/2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru
7. Бевзенко Р.С. Поправки о залоге. Новые возможности для маневра / Р.С. Бевзенко, А.В. Егоров. – М.: ООО «Акцион-Медиа», 2015. – 288 с.
8. Терещенко Т.А. «Арестантский залог»: отдельные вопросы правоприменения / Т.А. Терещенко, О.Е. Ганюшин // Закон. – 2016. – №3.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Ст. 334.1. – П. 1.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Ст. 334. – П. 5.