

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданского права и процесса

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент
Т.В. Краснова

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистра

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЛОГА

40.04.01 «Юриспруденция»
Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнил работу
студент 2 курса
очной формы обучения

Титаренко Кристиан Игоревич

Научный руководитель
канд. юрид. наук,
доцент

Зимнева Светлана Викторовна

Рецензент
Нотариус нотариального округа
Исетского района Тюменской области

Сухорукова Татьяна Раисовна

Тюмень
2020 год

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

АО	- Акционерное общество
ГК	- Гражданский кодекс Российской Федерации
ГПК	- Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
ЕГРН	- Единый государственный реестр недвижимости
Закон об АО	- Федеральный закон «Об акционерных обществах»
Закон об ипотеке	- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
ООО	- Общество с ограниченной ответственностью
РФ	- Российская Федерация
ФАС	- Федеральный арбитражный суд
ФЗ	- Федеральный закон

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	2
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ЗАЛОГ КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	10
1.1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ЗАЛОГА.....	10
1.2. СУБЪЕКТЫ ЗАЛОГОВОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ.....	17
ГЛАВА 2. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ.....	26
2.1. ФОРМА И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ЗАЛОГА.....	26
2.2. ИСПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА ЗАЛОГА.....	34
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ (ИПОТЕКИ).....	49
3.1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ.....	49
3.2. ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	67
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	75

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы магистерского исследования. Одним из способов обеспечения исполнения обязательств, имеющих гражданско-правовой характер, является залог недвижимости. Данный вид залога имеет свои преимущества и ему свойственна высокая степень надежности.

В целях минимизации вероятности возникновения правовых рисков у участников залоговых правоотношений при покупке строящегося или готового жилья имеется возможность прибегнуть к использованию такого правового инструмента как договор ипотеки. Договор ипотеки является способом обеспечения обязательства. В связи с вышеизложенным вопросы, связанные с анализом и выявлением аспектов развития действующей системы регулирования института залога, в частности договора ипотеки, имеют особую значимость.

Соответственно, в целях выявления аспектов для совершенствования правового регулирования института залога необходимо, в первую очередь, изучить существующие положения правового регулирования. Далее следует дать четкое определение договору залога, и, в частности, договору ипотеки, установить предмет ипотеки, состав субъектов залоговых правоотношений, права и обязанности участников договора. А также необходимо изучить порядок заключения договора ипотеки, его существенные условия, возникающую ответственность при нарушении условий договора.

Основным документом, который регламентирует ипотечные правоотношения, является Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года [1.15]. Содержание данного документа неоднократно изменялось и дополнялось. Но при этом, до сих пор в нем имеется достаточно противоречий, также наблюдается наличие контроверзов во взаимодействии с иными законами. Например, такие законы, как Земельный кодекс РФ [1.8], ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1.19] и другие законы, также регулирующие залог недвижимого имущества, вызывают

серьезные коллизии при их сопоставлении. Помимо этого, часть элементов анализируемого залогового правоотношения остались недостаточно урегулированными. В качестве примера неурегулированного вопроса можно рассмотреть положения, касающиеся существенных условий договора ипотеки. В законе они перечислены, но какая-либо конкретизация отсутствует. Это приводит к тому, что предмет ипотеки в договоре может иметь неточное описание, и, соответственно, договор ипотеки может быть признан недействительным.

Важным для комплексного изучения положений залоговых правоотношений является рассмотрение судебной практики относительно договоров ипотеки. Число судебных дел по ипотечным правоотношениям не малочисленно, но при этом судебные решения в некоторых случаях в схожих ситуациях противоречат друг другу, то есть единообразие в решениях отсутствует. Соответственно, материалы судебной практики не способны урегулировать все возникающие вопросы залогового правоотношения, которые не регламентированы законом.

Таким образом, актуальность темы магистерского исследования подтверждается наличием живых дискуссий относительно вопросов залогового правоотношения, связанных с разногласиями среди законодательных актов при заключении и исполнении договора ипотеки. Также существуют разногласия о правовой природе договора ипотеки.

Помимо указанных проблемных вопросов тематика диссертации позволяет систематизировать некоторую теоретическую базу, в частности конкретизировать понятийный аппарат, выделить черты и признаки, характерные залоговым отношениям, изыскать возможности совершенствования залогового законодательства.

Важными вопросами при изучении положений залогового законодательства являются проведение анализа видов недвижимости, выступающих в роли предмета ипотеки, анализ субъектного состава залоговых

договоров, выявление оснований, по которым могут признать договор недействительным и их последствий, а также выявление недостатков системы регулирования прав и обязанностей участников залогового правоотношения.

Степень научной разработанности проблемы. Теоретическая база института залога в России до конца XIX века практически отсутствовала. Первое упоминание об институте залога без каких-либо уточнений наблюдается в Псковской ссудной грамоте. Данный документ признан памятником древнерусского права России XV века.

Вопросы о возникновении и развитии института залога намного позже рассматриваются и декларируются российскими учеными, такими как В.А. Удинцевым, А.С. Звоницким, Д.И. Мейером.

Также к списку правоведов, изучающих правовую природу залоговых правоотношений, признаки, присущие институту ипотеки, и взаимоотношения участников залоговых отношений, относятся О.С. Иоффе, А.А. Вишневский, М.М. Агарков, И.А. Базанов, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенникова, В.В. Смирнов, В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов, И.Б. Новицкий.

После принятия на законодательном уровне Закона об ипотеке наблюдается массовое увеличение научных публикаций, касающихся проблемных вопросов ипотечных отношений и правоприменительной практики в отношении ипотеки.

В данный период были изданы публикации следующих авторов И.Д. Грачева, М.И. Брагинского, Б.Д. Завидова, А.Н. Кайля С.П. Гришаева, являющиеся официальными комментариями изданного Закона об ипотеке. Развитие и становление в России института ипотеки можно найти в трудах И.В. Довдиенко, А.В. Толкушкиной, С.П. Гришаева и А.В. Карпова.

Авторы В.А. Тархов и Н.В. Рабинович издали учебную литературу, в которой рассмотрены положения, касающиеся недействительности договорных отношений при заключении договора ипотеки. Также следует отметить

монографию И.Ю. Оськиной и А.А. Лупу, в которой освещены вопросы, касающиеся залога недвижимого имущества.

При этом научные публикации, где проведено комплексное изучение процесса регулирования отношений при заключении договора залога, выступающего самостоятельной категорией гражданского права, крайне немногочисленны. А комплексного и аргументированного анализа действующей законодательной базы в отношении ипотечных правоотношений с выявленными противоречиями и недостатками не имеется.

В связи с вышеизложенным, целью диссертационного исследования является проведение комплексного, аргументированного правового анализа вопросов в отношении договора ипотеки, выступающего договорной конструкцией, определение специфики предмета договора, принципов оформления и содержания залогового договора, а также подготовка теоретически обоснованных рекомендаций относительно положений залогового законодательства в целях его совершенствования.

Для реализации установленной цели требуется решение следующих задач:

- сформулировать понятие и сущность договора ипотеки (залога недвижимости);
- исследовать специфику субъектного состава ипотечного правоотношения в соответствии с действующей законодательной базой;
- проанализировать существующую нормативно-правовую базу и сложившуюся судебную практику для того, чтобы раскрыть содержание и выявить характеристики существенных условий договора ипотеки;
- определить особенности и значение исполнения, изменения и прекращения договора залога;
- изучить вопросы в отношении института недействительности договора ипотеки, и, как следствие, выявить специфику причин и последствий при признании договора недействительным;

- проанализировать и охарактеризовать особенности правового регулирования отношений, возникающих при оформлении договора ипотеки, а также определить их проблемные стороны;

- выработать рекомендации по развитию существующей законодательной базы в отношении ипотечных правоотношений.

Объектом исследования выступают залоговые правоотношения, регулируемые гражданско-правовыми нормами. Предметом исследования является договор залога, в частности договор ипотеки.

В качестве методологической основы диссертационного исследования выступают как общие, так и специализированные методы познания. В качестве общих методов можно выделить метод синтеза, анализа, индукции, дедукции, систематизации, классификации, исторического подхода. В качестве специализированных следует выделить метод формально-юридического анализа, логического анализа, историко-правового анализа, сравнительно-правового анализа, метод доктринального анализа и системного анализа.

К нормативной базе магистерского исследования следует отнести положения действующей законодательной базы Российской Федерации

Научная новизна исследования.

Основные результаты магистерской диссертации, которые отражают ее научную новизну и личный вклад автора, можно сформулировать следующим образом:

- проведен всесторонний анализ действующей нормативно-правовой базы регулирования института ипотеки как одного из институтов договорного права и данных в отношении судебной практики по проблемным вопросам, касающихся ипотечных правоотношений;

- предпринята самостоятельная попытка в определении юридической природы договора ипотеки, его места в существующей системе гражданско-правовых договоров и роль среди «акцессорных» договоров;

- сформулировано доктринальное понятие договора ипотеки, а также выделены характерные ему признаки, а также оценена специфика и «залогоспособность» предмета ипотеки;

- определены рекомендации в отношении вопросов заключения и надлежащего исполнения договора ипотеки, а также по совершенствованию порядка обращения взыскания на заложенное имущество;

- сформулированы специфические основания для признания договора ипотеки недействительным, а также последствия возникновения данного процесса;

- сформулирован ряд теоретически обоснованных предложений по внесению дополнений и изменений в действующую законодательную базу.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы (библиографии). Каждая глава подразделяется на подпункты, которые посвящены изучению разных вопросов в отношении правового регулирования договора залога.

ГЛАВА 1. ЗАЛОГ КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1.1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ЗАЛОГА

Российское гражданское право определяет способы обеспечения исполнения обязательств как специальные меры, имеющие имущественный характер, которые определены законом или договором, обеспечивающие исполнение должниками обязательств с помощью утверждения дополнительных гарантий возмещения требования кредиторов [Брагинский, с. 24].

В Гражданском кодексе РФ [1.2] указан перечень мер обеспечения исполнения обязательств. Перечень мер является открытым, но основными из них выделяют следующие: залог, неустойка, удержание имущества заладчика, поручительство, задаток, банковская гарантия. Структура мер обеспечения исполнения долга в отношении главного обязательства имеет акцессорный характер.

На сегодняшний день институт залога считается одним из самых проблемных вопросов действующего законодательства. Обратимся к истории образования и формирования института залоговых правоотношений.

Впервые о залоге упоминается в Псковской судной грамоте. А.С. Звоницкий, российский правовед XIX - XX вв., проанализировал данный документ («Давать в ссуду деньги без заклада и без записи можно только до рубля...») и пришел к выводу, что размер «имеет огромное значение ... он объясняет всем генезис залога. Запрет давать в заем больше рубля без заклада привел к историческому процессу, который дал жизнь институту залога» [Кассо, с. 67].

Так в XIX – начале XX вв. в России стало развиваться залоговое право. Его развитие учитывало интересы как залогодержателей, так и залогодателей. Залогодержатели получали большие права по возмещению своих требований за

счет имущества, заложенного должником. Залогодатели получили право распоряжаться заложенным имуществом. В случае, если, закладчик нарушает возврат обязательства, то заложенное имущество реализовывали на публичных торгах. Полученная выручка шла на покрытие долга залогодержателю. Долг выплачивался не только в размере основного обязательства, в него также входили проценты, неустойка и т.д. Остаток от выручки возвращали закладчику [Кассо, с. 75].

В Российской Федерации на сегодняшний день законодательство о залоге регулируется нормами, указанными на рисунке 1.1.



Рис. 1.1. Нормативные акты, регулирующие залоговые правоотношения

Закон Российской Федерации определяет залог как меры обеспечения долга, при которых кредитор-залогодержатель при условии непогашения закладчиком долга имеет право на получение возмещения из выручки от реализации заложенного имущества, при этом имея преимущество перед остальными кредиторами [Гусев, с. 134] (Рисунок 1.1).

Возникновение залога обусловлено либо в силу закона, либо в силу договора. В законе имеются указания какое имущество признается находящимся в залоге и в силу какого обязательства. Также залогом можно обеспечить уже действительное требование, например, которое вытекает из договора займа, а в частности, из договора банковской ссуды, из договора имущественного найма или договора купли-продажи.

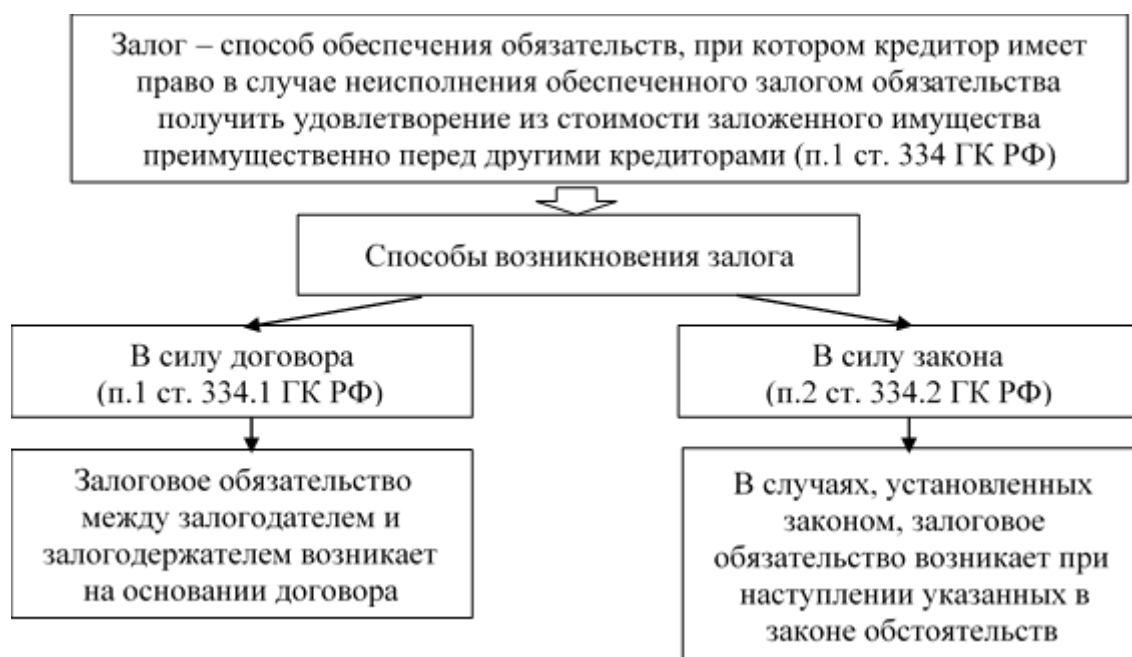


Рис. 1.1. Понятие и способы возникновения залога

К предмету залога разрешено относить любое имущество, отчуждение которого возможно в соответствии с законодательной базой РФ. Таким имуществом могут выступать вещи, ценные бумаги, недвижимость и т.д. (Рисунок 1.2).



Рис. 1.2. Предмет залога

Залог можно классифицировать по следующим видам:

- залог прав;
- залог движимого имущества;
- залог недвижимого имущества.

К предмету залога запрещено относить требования, которые носят личный характер, либо требования, запрещенные законом. Требования, возникающие в будущем, могут являться предметом залога, при условии договоренности сторон о сумме обеспечения такими требованиями.

Регулирование указанных видов залога определяется в разных правовых актах. Так залог недвижимого имущества регулируется нормами Федерального закона «Об ипотеке» от 16.07.1998 года [1.15], а также нормами Гражданского кодекса РФ [1.2; 1.5; 1.11], а ранее - законом РФ «О залоге» [1.13]. Залог движимого имущества регулируется Гражданским кодексом РФ, а институт залога прав – законом «Об ипотеке».

Заложенное имущество может остаться как у залогодателя, так и передаться залогодержателю во владение. Это регулируется законом либо договором.

По началу залог был присущ закладной характер. Это означает, что заложенные вещи выделяли из всего имущества закладчика. Позже с появлением ипотеки заложенное имущество стало оставаться у залогодателя, так как его нельзя было передать залогодержателю по причине своих недвижимых свойств. Если иное заложенное имущество остается у залогодателя, то эти вещи не выделяются из всего имущества закладчика, и, соответственно, залог обретает доверительный характер. То есть залогодатель доверяет заемщику, что он не будет создавать сложностей в исполнении его прав в лице залогодержателя. Так всем видам залога, при котором имущество остается у закладчика, стал присущ доверительный характер [Звоницкий, с. 249].

Существенным отличием залога от других мер обеспечения исполнения долга является, то, что он имеет вещно-правовой характер.

Следует отметить, что большинство дореволюционных российских юристов относят залоговое право к вещным правам.

В действующей редакции ГК РФ такое понятие как «вещное право» не раскрыто. В нем только есть перечисление видов данного права. На первый взгляд, рассматриваемый вопрос относится традиционному институту российского законодательства. Но целесообразнее выделить общепринятое определение вещного права. Так вещным правом признается право, которое обеспечивает удовлетворение интересов заимодавца с помощью непосредственного воздействия на вещь, находящуюся в его хозяйственном господстве [Власов, с. 64].

Также вещным правам присущ двойственный характер в силу того, что они устанавливают два типа отношений:

1. Субъекта к вещи;
2. Субъекта к иным участникам хозяйственных отношений.

Поэтому представляется возможным выделить следующие признаки вещных прав:

- к объектам вещного права относят вещь, которая имеет неразрывную связь с субъектом, имеющим господство над ней;
- господство над вещью реализуется непосредственно, то есть для реализации своих прав другие субъекты гражданских отношений не привлекаются;
- вещные права являются абсолютными, поэтому они имеют полную защиту от воздействий третьих лиц. Также им свойственно следовать за субъектом, пока он не примет решение относительно дальнейшей судьбы вещи, принадлежащей ему.

На уровне закона закреплен только третий признак (п. 4 ст. 216 ГК РФ) [1.2], касательно остальных признаков – до сих пор имеются споры.

Г.Ф. Шершеневич выразил свое мнение касательно содержания залогового права, утверждая, что право всегда следует за вещью [Шершеневич,

с. 247]. Профессор Д.И. Мейер опровергал вещную суть залога. Он привел следующие доводы относительно данного вопроса.

Во-первых, «несмотря на то, что правом залога запрещено отчуждение собственником заложенного имущества, данный запрет не означает право на эту вещь для иного лица».

Во-вторых, «при неоплате залогодателем долга залогодержатель имеет право реализовать залог и из полученной выручки получить возмещение. При этом, даже данное право требовать реализацию залога недопустимо объявить правом на чужую вещь, поскольку право требовать реализацию вещи не имеет отношения к праву собственности. Праву собственности присуще право отчуждения, при этом залогодателю принадлежит именно право требовать реализацию заложенного имущества из-за ненадлежащего исполнения обязанностей должника» [Мейер, с. 351].

Таким образом, залоговое право, с одной стороны имеет признаки вещного права, но с другой стороны, этого недостаточно для причисления его к вещным. Такие свойства залога как безусловная акцессорность и зависимое положение от основного обязательства подтверждает факт противоречия природе вещных прав. В этом и заключается особенность залогового права: обладая признаками вещных прав, он к ним не относится. Если бы залоговое право все-таки относили к вещным правам, то оно лишилось бы некоторых преимуществ и создавало бы препятствия при создании на практике экономических отношений.

Но некоторые отечественные и зарубежные юристы характеризуют залог «вещным способом обеспечения долга». Выделение особенностей залогового права, имеющих обязательственно-правовой либо вещно-правовой характер, приводит к тому, что видоизменяет и искажает его сущность.

Изучение института залога считается эффективнее с точки зрения системы методов обеспечения исполнения долга, а именно, в системе договоров по обеспечению. Это бы в большей степени отвечало сущности залога, и

определяло назначение залога, сохраняя при этом его «вещный» элемент, который является непосредственной защитой интересов залогодателя.

Таким образом, «утверждение о вещной сути залога» является только гипотезой, и признанных доказательств ее нет.

Тем не менее, одно из характерных свойств вещных прав – право следования присуще залогоу, то есть при передаче права собственности третьему лицу сила залога сохраняется. Это означает, что исполнение обязательства обеспечивается вещью, а не должником. При залоге личность заемщика не так важна в сравнении с таким способом обеспечения, как поручительство. Если в сделке присутствует последующий залог, то обременение с вещи не снимается. При этом последующий залогодержатель сможет возместить свой долг только из оставшейся суммы выручки от реализации предмета залога после того, как был закрыт долг предшествующего залогодержателя.

Еще одной отличительной чертой залога можно считать право преимущественности, то есть в первую очередь удовлетворяются требования кредитора-залогодержателя, а уже затем требования иных кредиторов должника. При этом данное право не нужно считать безусловным. Поскольку законом «О залоге» [1.13] и Гражданским кодексом РФ [1.2] предусмотрены исключения [Грачев, с. 97].

Таким образом, предоставление права кредитору–залогодержателю, заключающееся в приоритетном удовлетворении его требований за счет реализации заложенного имущества, и является сущностью залога.

На основании вышеизложенного, следует отметить, что гражданское законодательство приняло все ранее сформулированные в процессе становления института залога положения. Но, несмотря на это, институт залога на текущий момент все еще считается новым институтом современного законодательства. Главной причиной этого является то, что в России его формирование и развитие положено только в начале 90-х годов. Главной особенностью этого института следует выделить, то в российском законодательстве закреплены не фактически

сложившиеся залоговые отношения, а правовые формы, которые устанавливают рамки развития данного института.

1.2. СУБЪЕКТЫ ЗАЛОГОВОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ

В российском законодательстве отсутствуют ограничения в отношении состава субъектов залоговых правоотношений. Предлагается изучить субъекты залогового правоотношения с двух сторон. В первом случае, предлагается изучить характеристику и правовое значение всех возможных участников (субъектов) данного обязательства. Во втором случае, предлагается рассмотреть совокупность всех прав и обязанностей сторон, заключающих договор залога.

К субъектам или участникам залогового правоотношения относят залогодержателя и залогодателя. Залогодателем признается лицо, которое предоставляет в залог имущество. А залогодержателем признается лицо, которое принимает в залог это имущество.

Участники залоговых правоотношений должны обладать гражданской правосубъектностью. К их числу стандартно относят физических и юридических лиц, а также органы государственной власти [Суханов, с. 103].

Поскольку наиболее распространенным способом обеспечения надлежащего исполнения обязательства является ипотека, то целесообразно выделить в отдельную группу еще и банки, страховые и риэлтерские компании, и оценочные компании (Рисунок 1.3).

В настоящее время ни один банк нельзя назвать ипотечным. На рынке действуют коммерческие банки, которые специализируются на ипотеке. Среди них есть стабильные и крупные банки, которые можно назвать «центрами ипотечного кредитования». К ним можно отнести ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО). Они предоставляют наиболее выгодные условия для клиентов.



Рис. 1.3. Субъектный состав залогового правоотношения

Залогодателем же может выступать не только сам должник, но и третье лицо (пункт 1 статья 335 ГК) [1.2]. Если, в качестве предмета залога выступает имущество какого-либо третьего лица, то данное лицо должно провести залоговую сделку от своего имени, а не от имени должника. Возникающие отношения между должником и залогодателем – третьим лицом не будут считаться залоговыми. Также и все права, и вытекающие обязанности, которые возникают между ними, не будут считаться сущностью залогового правоотношения.

К залогодателю законом установлены требования. Их можно подразделить на специальные и общие.

Общие требования можно сформулировать следующим образом: физическое либо юридическое лицо должны быть дееспособные и правоспособные. Физическое лицо считается дееспособным в полном объеме при наступлении 18-летия (пункт 1 статья 21 ГК) [1.2]. Но законом предусмотрены случаи, когда физическое лицо могут признать дееспособным и раньше:

- по решению органов опеки, либо по решению суда физическое лицо признается дееспособным в возрасте 16 лет при условии, если, гражданин трудоустроен по трудовому договору, либо ведет предпринимательскую деятельность (пункт 1 статья 21 ГК) [1.2];

- физическое лицо признается дееспособным, если оно вступает в законный брак до 18 лет (пункт 2 статья 21 ГК) [1.2].

Таким образом, несовершеннолетние физические лица, признанные дееспособными, и граждане, которые достигли 18-летия, имеют право свободно заключать залоговые отношения и отдавать принадлежащее им имущество в залог.

Несовершеннолетнее физическое лицо возрастом от 14 до 18 лет имеет право быть залогодателем только при условии согласия на это его родителей либо попечителей (пункт 1 статья 175 ГК) [1.2]. Для этой категории граждан без согласия родителей или попечителей возможно только совершение залоговых сделок относительно их заработка, стипендии, или вклада. Такой вид сделки будет признан действительным (пункт 2 статья 26 ГК) [1.2].

Организация, чтобы выступать залогодателем, должна являться право- и дееспособным юридическим лицом. Право- и дееспособность возникает в момент основания юридического лица и действует до момента его полной ликвидации [Травкин, с. 97].

Специальные требования к залогодателю отражены в пункте 2 статьи 335 Гражданского кодекса [1.2]. Суть данных требований заключается в следующем: залогодатель должен являться собственником данной вещи, либо обладать правом хозяйственного ведения. Это требование к залогодателю является следствием того, что залог имущества – это один из способов распоряжения им. Поэтому именно к залогу законом особо выделено то, что залогодателем может быть не любой участник вещных прав, а только участник, имеющий право собственности или право хозяйственного ведения. Данный момент имеет важное значение для применения в практике.

Из вышеизложенного следует, что, если в залог имущество передал не собственник объекта, то такая сделка признается недействительной. Поэтому в целях избегания неприятных последствий, залогодержатель должен убедиться, что залогодатель имеет право собственности на закладываемое имущество.

Законом предусмотрено, что залогодателем может выступать лицо, имеющее право хозяйственного ведения на закладываемый объект. По закону согласно статье 294 ГК РФ [1.2] только муниципальные унитарные и государственные предприятия могут распоряжаться имуществом на праве хозяйственного ведения. Сущность прав хозяйственного ведения представляется через владение, пользование и распоряжение этим имуществом. Указанные права субъект может использовать только в рамках, определенных ГК РФ (статья 294) [1.2], а не по своему усмотрению. Рамки прав четко указаны и прописаны в законе: во-первых, организация не имеет право без согласия собственника продавать такое имущество, оформлять в залог, сдавать в аренду, вносить его как вклад в уставный капитал каких-либо обществ или другими способами распоряжаться данным имуществом (пункт 2 статья 295 ГК РФ) [1.2]. Движимым имуществом, которое принадлежит организации на правах хозяйственного ведения, она имеет право распоряжаться на свое усмотрение, но учитывая исключения, предусмотренных законом (пункт 2 статья 295 ГК РФ) [1.2]. При оформлении договора залога залогодержатель должен учитывать данную особенность относительно распоряжения таким имуществом.

Как уже отмечалось, залогодержатель всегда выступает и кредитором по основному обязательству. Это правило следует из смыслового значения залога, являющегося мерой обеспечения исполнения долга. Надлежащая выплата долга важна, в первую очередь, для кредитора. В части 2 статьи 355 ГК РФ [1.2] указано, что, если залогодержатель уступает свои права по договору залога иному лицу, то сделка считается действительной при условии уступки прав требования к заемщику по основному долгу, обеспеченному этим залогом. В таком случае кредитор по основному и акцессорному обязательству – это одно и то же лицо. Поскольку законом определено, что залогодержателем считается лицо, принявшее имущество закладчика в залог с целью гарантии возврата долга, то залогодержателя также можно назвать «лицом, которое принимает в залог своего права требования чужую вещь» [Витрянский, с. 84].

Содержанием договора залога предусмотрены следующие обязанности. Залогодатель обязан передать, а залогодержатель принять имущество, вещь, либо имущественное право в качестве обеспечения для исполнения заемщиком обязательств. При условии ненадлежащего исполнения заемщиком своих обязательств, залогодержатель получает преимущественное право относительно остальных кредиторов удовлетворить свои требования из выручки от продажи имущества, находящегося в залоге.

Рассмотренные выше права и обязанности залогодержателя и залогодателя определяют гражданско-правовую природу и сущность залога. Если стороны обязательственного отношения укажут в договоре другой механизм для обеспечения возврата долга, то нормы залога в таком случае не смогут быть применены [Адамович, с. 71].

Итак, процесс передачи в залог имущества можно обозначить как акт распоряжения этим имуществом. Как отмечалось ранее, залогодателем, в первую очередь, может выступать собственник объекта. Но, при этом, собственнику закладываемого объекта нужно учитывать некоторые особо важные требования закона, которые определяют границы и порядок реализации права собственности. Основными примерами таких требований являются следующие. Если недвижимое имущество принадлежит супругам на праве общей совместной собственности, то при проведении сделки потребуются нотариальное согласие второго супруга (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса [1.3]). Вторым примером можно выделить пример, где лицо владеет имуществом на праве хозяйственного ведения. Данный субъект, т.е. предприятие имеет право закладывать без согласия собственника только движимое имущество. А недвижимое имущество может только имея согласие собственника (пункт 2 статьи 295 ГК [1.2], пункты 3 и 4 статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» [1.17]).

В качестве залогодателя права может выступать только то лицо, которому это право принадлежит. В частности, залог прав аренды не допускается без

согласия собственника арендуемого имущества (пункт 3 статьи 335 ГК) [1.2]. Земельное законодательство трактует другие правила относительно залога прав. Например, право аренды на земельный участок можно отдать в залог, не имея согласия арендодателя, при условии, что в договоре аренды на земельный участок не указан пункт о необходимости получения данного согласия (пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ) [1.8].

Закладываемое имущество можно повторно передавать в залог. Это называется последующим залогом. В такой ситуации на одно и то же заложенное имущество будут иметь права несколько залогодержателей. Когда заложенное имущество является предметом другого залога для обеспечения гарантии возврата другого долга (т.е. возникает последующий залог), то согласно пункту 1 статьи 342 ГК [1.2] удовлетворение требований последующего залогодержателя происходит из остатка выручки от реализации данного имущества после возмещения долга предшествующего залогодержателя. В данном случае реализовывается один из основных принципов залогового права, а именно, принцип старшинства. Его смысл заключается в следующем: на заложенное имущество старшим считается право предшествующего залогодержателя, данное право дает преимущество относительно последующих залогодержателей [Новицкий, с. 68].

Залогодержатель имеет право страхового возмещения за повреждение либо утрату предмета залога. В данном случае не имеет значения кто указан выгодоприобретателем в страховом полисе. Но это при условии, что, если повреждение либо утрата предмета залога произошла из-за причин, ответственность за которые несет залогодатель (пункт 1 статьи 334 ГК РФ) [1.2]. Именно поэтому возникает обязанность в страховании заложенного имущества за счет залогодателя от рисков повреждения и утраты при заключении сделки с залогами (пункт 1 статьи 343 ГК РФ) [1.2].

Обязанность в страховании является ответственностью той стороны, где находится закладываемое имущество. Именно поэтому при залоге страхователем

и выступает залогодержатель. В случае, когда полная стоимость предмета залога выше размера долга, то имущество можно страховать на сумму не ниже этого долга. Страхователем предмета залога может выступать не залогодатель, но оплата страховых премий должна поступать всегда от имени залогодателя. Согласно статье 343 ГК РФ [1.2] стороны сделки имеют право не осуществлять страхование предмета залога, но это должно быть прописано в соглашении. Если, условия относительно страхования предмета залога не прописаны в договоре, то эта обязанность возникает у стороны сделки, владеющей заложенным имуществом. Сторона сделки, владеющая заложенным имуществом, также обязана обеспечить сохранность данного имущества.

Вышеуказанные нормы закона, из которых вытекают данные обязанности, стороны могут изменить путем заключения соглашения.

При повреждении либо гибели предмета залога правовые последствия можно классифицировать в зависимости от следующих причин [Травкин, с. 124]:

1. Причины гибели (утраты) или повреждения предмета залога:

- случайная гибель (случайное повреждение);
- обстоятельства, которые произошли по вине одной из сторон сделки.

2. У какой стороны сделки находился предмет ипотеки в момент его повреждения либо гибели.

Согласно пункту 1 статьи 344 ГК РФ [1.2] риски относительно случайной гибели либо случайного повреждения предмета залога возлагаются на залогодателя, при условии, что договором залога не предусмотрено иное. Это правило действует даже, если заложенное имущество находится у залогодержателя, при условии, что договором залога не предусмотрено иное. Под риском случайного повреждения либо случайной гибели подразумевается возможность наступления такой ситуации, которую невозможно было предвидеть. Такая ситуация имеет стихийный характер, а сложившиеся обстоятельства имеют непреодолимую силу, которые не контролируются сознанием и волей человека.

В такой ситуации залогодатель имеет право в разумный срок заменить предмет залога либо восстановить его, при условии, что договором залога не предусмотрено иное. Замена предмета залога должна происходить на равноценное имущество (пункт 2 статьи 345 ГК РФ) [1.2]. Если залогодатель не восстанавливает имущество и не предоставляет замену, то залогодержатель имеет право потребовать от должника возврата обязательства, которое было обеспечено этим имуществом, досрочно (пункт 1 статьи 351 ГК РФ) [1.2].

В случае, когда предмет залога погиб или повредился по вине залогодателя, залогодержатель сразу может воспользоваться правом требовать исполнения обязательства досрочно, не ожидая замены или восстановления предмета залога (пункт 2 статьи 351 ГК РФ) [1.2]. При этом, при согласии залогодержателя в данном случае восстановление либо замена заложенного имущества также возможна (пункт 1 статьи 345 ГК РФ) [1.2].

При неудовлетворении заемщиком требований залогодержателя относительно досрочного возврата долга, обеспеченного залогом, залогодержатель имеет право потребовать досрочного взыскания на данный объект недвижимости (п. 2 ст. 351 ГК РФ) [1.2].

Если предмет залога находится у залогодержателя, тогда он несет полную ответственность за повреждение либо гибель этого имущества. В данном случае при несохранности предмета залога предполагается вина залогодержателя. При этом залогодатель не должен будет доказывать, что в повреждении либо гибели имущества виновен залогодержатель. Но сам залогодержатель согласно статье 401 ГК РФ [1.2] имеет право доказывать, что его вины в несохранности предмета залога нет. При невозможности залогодержателем доказать отсутствие его вины, у залогодержателя возникает обязанность возместить залогодателю размер убытков равный стоимости предмета залога (реальный ущерб).

В случае, когда повреждения заложенного имущества не позволят больше пользоваться им по прямому назначению, то залогодатель имеет право отказаться от него. А размер возмещения, которое залогодатель может

потребовать, может быть равен действительной стоимости предмета залога. В таком случае, при определении ущерба размер оценки предмета залога при заключении договора залога значения не имеет, поскольку залоговая стоимость всегда ниже реальной цены заложенного имущества.

Также залогодатель получает право зачесть сумму убытков при повреждении или гибели предмета залога в счет погашения обязательства перед залогодержателем (пункт 2 статьи 344 ГК РФ) [1.2].

Стороны также имеют право прописать в договоре обязательства залогодержателя возместить и другие убытки, которые могут возникнуть при повреждении либо гибели заложенного имущества (пункт 2 статьи 344 ГК РФ) [1.2]. Под иными убытками подразумеваются недополученная прибыль, которую залогодатель мог бы получить при обычных условиях, если бы заложенное имущество, принадлежавшее ему на праве собственности, было бы не повреждено или утрачено по вине залогодержателя (пункт 2 статьи 15 ГК РФ) [1.2].

Как залогодатель, так и залогодержатель имеют право проверять документы, а также фактическое состояние, наличие предмета залога, находящегося у второй стороны. Залогодатель имеет право пользоваться заложенным им имуществом, а залогодержатель имеет право им пользоваться только в тех случаях, которые предусмотрены договором, при этом, он обязан на регулярной основе представлять отчет о пользовании залогодателю [Иоффе, с. 98].

Залогодатель имеет право распоряжаться заложенным имуществом (например, продать, сдать в аренду либо подарить) при наличии предварительного письменного согласия на это залогодержателя. При этом право завещать по своему усмотрению любое свое имущество считается неотчуждаемым личным правом гражданина, и, соответственно, согласие на реализацию данного права не требуется (пункт 2 статьи 346 ГК РФ) [1.2].

ГЛАВА 2. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ

2.1. ФОРМА И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ЗАЛОГА

Оформление договора залога регулируется статьей 8 Федерального закона «Об ипотеке» (далее по тексту – Закон об ипотеке) [1.15], также должны быть соблюдены общие правила, указанные в Гражданском кодексе [1.2], относительно заключения залоговых договоров. Виды требований к заключению залоговых договоров отражены на рисунке 2.1.



Рис. 2.1. Группы требований к заключению залоговых договоров

Договор залога в обязательном порядке заключается в письменной форме. Это требование указано в пункте 2 статьи 340 ГК РФ [1.2]. Письменная форма договора важна для обеих сторон, поскольку несоблюдения данного требования – это основание для признания договора залога недействительным (пункт 4 статьи 339 ГК) [1.2].

В некоторых случаях простая письменная форма договора залога не является гарантом действительности договора. Законом предусмотрены случаи, когда договор залога должен быть удостоверен нотариально [Карпов, с. 4].

Также в законе предусмотрены случаи, когда стороны залогового правоотношения должны не только соблюсти требования по оформлению

договора в письменной-нотариальной форме, но и провести государственную регистрацию данной сделки. Договор ипотеки регистрируется в порядке, который регламентирует регистрацию сделок соответствующего имущества (пункт 3 статьи 339 ГК) [1.2]. При несоблюдении данного требования относительно государственной регистрации последствием будет также признание договора залога недействительным (пункт 4 статьи 339) [1.2].

Одновременно с регистрацией договора залога в Едином государственном реестре недвижимости регистрируется запись об ипотеке в качестве ограничения, т.е. обременения права собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса [1.2] договор залога признается заключенным, когда стороны залогового правоотношения достигли договоренности в отношении всех существенных условий договора (Рисунок 2.2).

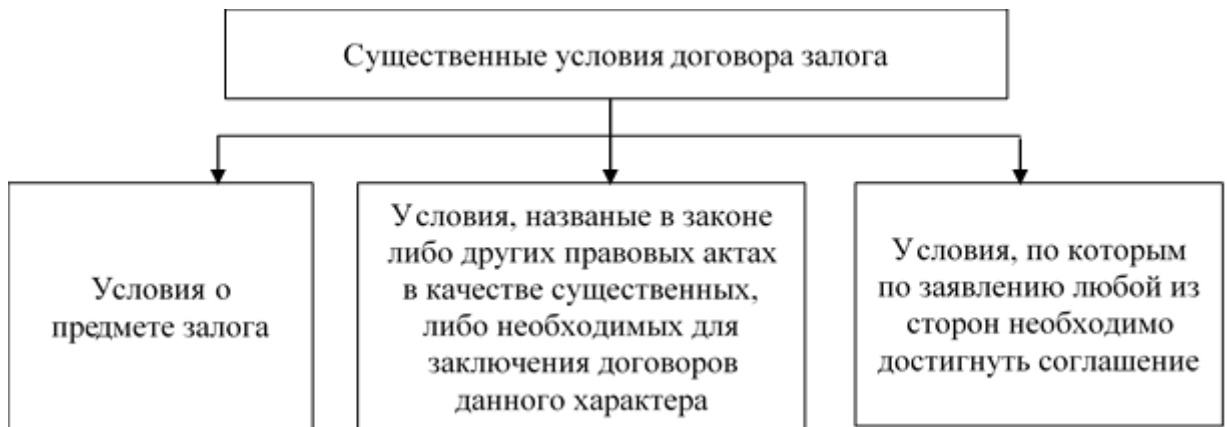


Рис. 2.2. Существенные условия договора залога

Статьей 9 Закона об ипотеке [1.15] определен список существенных (т.е. обязательных) условий, который должен быть определен в договоре залога (Рисунок 2.3). Если хоть одно существенное условие будет не согласовано и не прописано в договоре, то договор признают не заключенным [Пулова, с. 16].

В законе конкретизация существенных условий отсутствует. В практической деятельности функции конкретизации возложены на

правоприменителей и на судебные органы. Вопросы относительно индивидуализации предмета залога, а также как не указать много ненужной информации в договоре целесообразнее рассматривать с точки зрения применения практической реализации. Поскольку, если индивидуализация предмета залога будет недостаточной, это может привести к признанию договора залога ничтожным и недействительным.

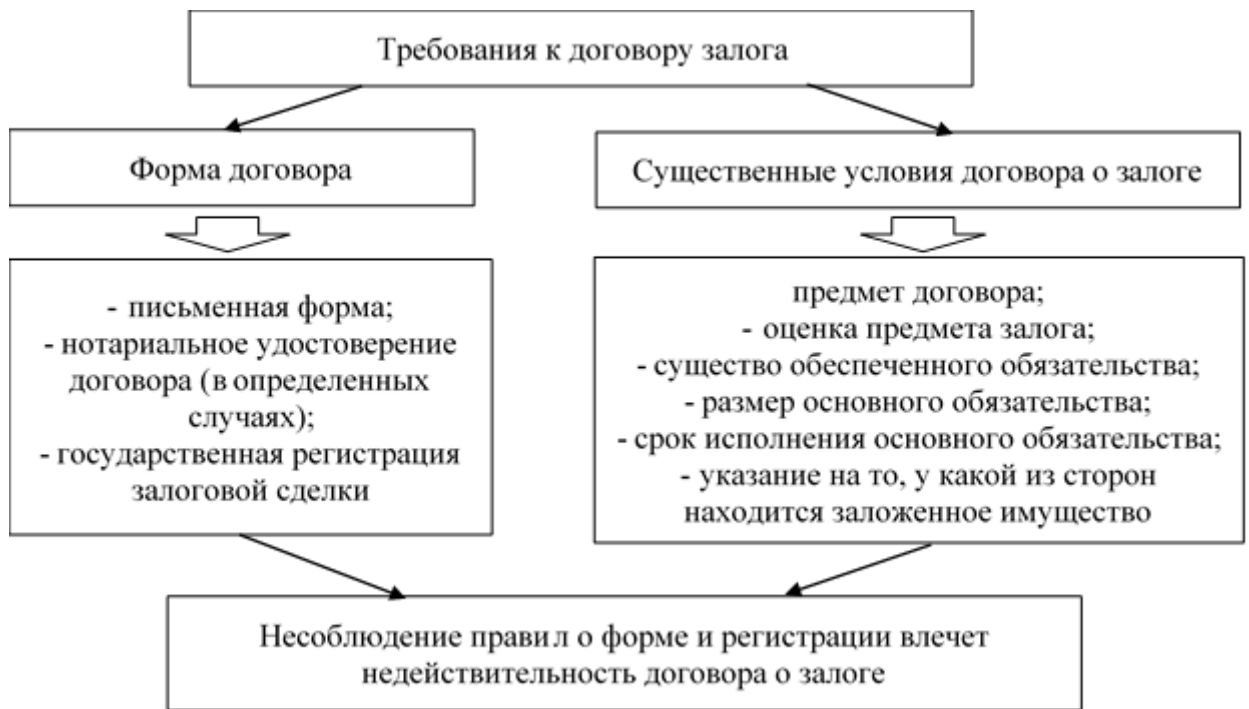


Рис. 2.3. Форма и существенные условия договора залога

Предлагается изучить вопросы, касающиеся существенных условий договора залога, через сложившуюся судебную практику, и согласно статье 9 Закона об ипотеке [1.15] разделить полученную информацию на три блока:

- условия о предмете залога;
- оценка предмета залога;
- обеспечиваемое обязательство.

Первый изученный пример относительно предмета залога подтверждает то, что законом установлены особые требования при определении предмета залога в договоре.

В рассмотренном примере было обращение одного из банков России. Иск выставлен в отношении юридических лиц – компании Астиком (должник) и компании А-Строй (поручитель). Банк в своем иске просил взыскать задолженность по кредиту путем реализации имущества компании Астиком (Постановление ФАС ПО от 6 февраля 2008 г. по делу № А57-3866/07 [3.14]). Суд постановил взыскать с должника основную задолженность и неустойку. В требовании о взыскании заложенного имущества было отказано. Отказ в удовлетворении требований кредитора о взыскании заложенного имущества ЗАО «Астиком», указанного в договоре залога, суд вынес на основании признания договора залога незаключенным, в связи с тем, что не было достигнуто соглашение относительно всех существенных условий договора (статья 432 ГК РФ) [1.2].

Сбербанк направил по этому делу кассационную жалобу по поводу отказа суда о взыскании на заложенное имущество и попросил отменить решение суда и возобновить рассмотрение этого дела. Однако ФАС Московского округа не отменил решение суда.

Причиной признания договора залога незаключенным явилось то, что стороны договора залога не согласовали в договоре предмет залога. Предметом залога выступали 29 жилых помещений, которые находились в еще строящемся доме. И компания Астиком фактически права собственности на данные объекты не имело. Согласно требованиям статей 335 и 336 Гражданского кодекса [1.2] данные имущественные права не могут выступать предметом залога.

Законом об ипотеке также прописаны требования к определению предмета ипотеки. Но они достаточно поверхностны.

Таким образом, для четкой идентификации рекомендуется при описании имущества, выступающего предметом ипотеки, в обязательном порядке следовать следующим правилам:

— наименование объекта недвижимости указывать то, которое прописано в свидетельстве о праве собственности;

- указывать площадь недвижимого имущества;
- указывать адрес расположения недвижимого имущества;
- указывать условный либо кадастровый номер недвижимого имущества.

Вопросы индивидуализации предмета ипотеки довольно часто выносятся на обсуждение в судах. В результате рассмотрения одного из дел, суд вынес решение, что в указания в договоре залога кадастрового номера земельного участка и ссылки в договоре на свидетельство о регистрации права аренды на этот земельный участок достаточно для идентификации предмета ипотеки.

Таким образом, четких формулировок для описания предмета ипотеки не указано, и сторонам договора разрешено описывать имущество по их усмотрению. Но важно, что описание предмета ипотеки не было расплывчатым, чтобы при необходимости взыскания объект недвижимости можно было четко определить [Павлодский, с. 76].

Вторым существенным условием договора ипотеки считается оценка заложенного имущества. Оценка имущества определяется сторонами договора и прописывается в нем.

Существует мнение, что пункт с указанием стоимости объекта недвижимости можно убрать, объясняя это тем, что цена объекта со временем меняется, а размер кредита не должен зависеть от залоговой стоимости предмета ипотеки. Но, например, при ипотечном кредитовании требуется определить соотношение суммы кредита и стоимости объекта недвижимости. Это требование вытекает из кредитного договора.

Поскольку оценка заложенного имущества относится к существенным условиям договора ипотеки, то логично, что указание залоговой стоимости обязательно в договоре. Отсутствие пункта с указанием залоговой стоимости предмета ипотеки приводит к тому, что договор признается не заключенным.

Можно не согласиться с мнением, что пункт с указанием оценки предмета ипотеки следует исключить. Оценочная стоимость может выступать в качестве

продажной цены при реализации имущества. Также при судебных разбирательствах при определении начальной цены для торгов суд может принять во внимание отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. Но, как правило, это бывает в случаях, когда имеется значительная разница между залоговой и рыночной ценой объекта.

В законодательстве нет четких указаний, как определить цену продаваемого заложенного имущества, как и нет четкого определения «залоговая стоимость». А данный вопрос возникает часто. Пунктом 3 статьи 350 Гражданского кодекса РФ [1.2] определено, что начальную продажную цену предмета ипотеки для проведения торгов вправе определить либо суд, либо стороны залогового правоотношения. Соответственно, определение начальной цены заложенного имуществом законом делегировано суду, и никаких ограничений в этом вопросе суд не имеет.

Следует еще раз отметить, что на практике важно определять адекватное соотношение размера рыночной стоимости объекта и его залоговой цены с соблюдением квалифицированных стандартов и методик.

Если залоговая оценка сторонами по каким-то причинам была неверно определена в договоре, то это не является причиной для оспаривания самого договора, но может являться причиной оспаривания цены объекта [Гусев, с. 84].

При определении залоговой цены в практике выделяется следующий проблемный вопрос. Если по договору ипотеки в залог идут несколько объектов, например, право аренды на земельный участок и здание, то необходимо выделение залоговой цены каждого объекта, или их общей залоговой стоимости.

Ответ на данный вопрос прописан в кассационном постановлении по одному из судебных дел. Им определено, что когда предметом залога выступает несколько объектов, то достаточным является определение общей залоговой цены данных объектов (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 05.02.2001г. по делу № А10-2853/00-Ф02-70/01-С2 [3.15]).

При этом другой суд ФАС СЗО не разделил такую точку зрения и отменил действие судебного акта, в котором разрешалась комплексная оценка предмета залога, состоящего из двух объектов и более. ФАС СЗО никаких разъяснений по своему решению не дал.

Следует отметить, что при реализации такого объекта на торгах, он будет продан комплексно, поскольку здание и земельный участок имеют неразрывную правовую судьбу. Отсюда следует, что выделение залоговой цены для каждого объекта не является необходимостью.

Следующие существенные условия договора ипотеки регулируется пунктом 4 статьей 9 Закона об ипотеке [1.15].

Один из окружных судов дал рекомендацию относительно формулирования данных существенных условий в договоре. Она заключается в следующем: в договоре ипотеки необходимо указывать содержание, объем и срок исполнения обязательства в такой же формулировке, как и в основном договоре, чтобы данные условия соответствовали друг другу.

В судебной практике выделена еще следующая рекомендация: когда залогодателем и заемщиком выступает одно лицо, то условия о сроках и размере обязательства, о его существовании признаются согласованными при условии, что в договоре ипотеки указана ссылка на кредитный договор, регулирующий основное обязательство, и кредитный договор содержит данные условия.

Когда заемщик берет кредит в виде кредитной линии, при указании в договоре залога размера этого кредита возникает сложность. Причиной этого является то, что на момент оформления договора ипотеки точная величина долга заемщика не может быть определена. Недобросовестные должники этим пользуются. И заявляют о том, что договор ипотеки является незаключенным, поскольку в нем отсутствует существенное условие договора. В данных ситуациях, как показывает судебная практика, суды выступают на стороне залогодержателей.

В качестве примера рассмотрим следующую ситуацию. В суд поступили исковые требования относительно признания договора ипотеки незаключенным в связи с отсутствием в договоре ипотеке размера обязательств. Рассмотрев материалы дела, суд опередил, что в договоре ипотеки указан итоговый размер кредита. В качестве итоговой суммы кредита суд признал лимит единовременной задолженности. Требования ответчика об отсутствии в договоре размера обязательства суд посчитал несостоятельными (Постановление ФАС СКО от 21 декабря 2006 г. № Ф08-6600/2006 [3.18]).

К существенным условиям договора, а именно к существу договора, следует отнести условия о процентах. Если, например, в кредитном договоре условия о процентах указаны, а в договоре залога они отсутствуют, то в таком случае договор залога признается незаключенным [Витрянский, с. 26].

Следует отметить, что когда неустойка по кредитному договору также обеспечивается ипотекой, то в договоре ипотеки необходимо прописать механизм ее расчета и размер неустойки.

Срок исполнения обязательства считается важным условием договора. Правила исчисления сроков регламентируются статьей 190 Гражданского кодекса. Отсутствие в договоре указания срока кредита приводит к спорным ситуациям, и, соответственно, договором может быть признан не заключенным.

Таким образом, проведя правовой анализ вопросов относительно существенных условий договоров ипотеки, можно сделать вывод, что договору ипотеки характерен более широкий в сравнении с другими видами гражданско-правовых договоров перечень условий, признаваемых существенными.

Выявленные проблемы при определении существенных условий договоров ипотеки посредством проведения анализа сложившейся судебной практики предлагается условно поделить на три группы:

- проблемы, связанные с недостатком гибкости в законодательстве (правила описания предмета ипотеки и обеспечиваемых обязательств;

- проблемы, связанные с недостатком ясности правового регулирования (в частности, при определении размера залоговой стоимости объекта недвижимости);

- проблемы, связанные с пробелами в законодательстве (в частности, отсутствие четких требований к оформлению договора ипотеки отдельных видов недвижимого имущества).

В некоторых случаях для решения выявленных проблем достаточно будет внести уточнения либо незначительные изменения в действующее законодательство. Для иных случаев могут потребоваться более кардинальные изменения. Но для дальнейшего развития залогового правоотношения в любом случае потребуются внесение комплексного изменения в ряд законов, которые регулируют ипотечные залоговые отношения, а именно, в Гражданский кодекс РФ [1.2], в Закон об ипотеке [1.15], в Закон об оценочной деятельности [1.16].

2.2. ИСПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА ЗАЛОГА

Залог имеет особое значение среди имеющихся гарантий обеспечения по возврату обязательства, поскольку залог считается надежным и имеет предпочтительность по сравнению с другими мерами обеспечения.

Именно поэтому, договор залога считается достаточно серьезным документом в сравнении с другими гражданско-правовыми соглашениями. Ранее уже отмечалось, что Гражданский кодекс [1.2] регулирует предмет, содержание и форму заключения договора залога. После того, как договор залога заключен, у залогодателя и залогодержателя возникают обязанности по его исполнению. Стороны по уже заключенному договору имеют право его изменить или даже расторгнуть. Возникающие у залогодержателя и залогодателя права и обязанности указаны в таблице 2.1.

Права и обязанности залогодателя и залогодержателя

Участник	Права	Обязанности
Залогодатель	<ul style="list-style-type: none"> - требовать от залогодержателя обеспечение необходимых мер для сохранности заложенного имущества; - проверять документы, а также фактическое наличие и состояние имущества, и условия его хранения, если имущество находится у залогодержателя; - требовать возмещение убытков у залогодержателя при повреждении или утрате заложенного имущества, в счет погашения долга, обеспеченного договором; - в любое время требовать прекращения заключенного договора, либо досрочного исполнения долга при условии ненадлежащего хранения, либо использования залогодержателем заложенного имущества; - заменить предмет залога при получении письменного согласия залогодержателя; - передать права на заложенное имущество третьему лицу с одновременным переходом долга новому залогодателю при условии согласия залогодержателя 	<ul style="list-style-type: none"> - оплачивать налоги, сборы, иные платежи, поступающему как собственнику заложенного имущества; - гарантировать, что заложенное имущество на период заключения договора не является залоговым обеспечением других предшествующих обязательств, а также что оно свободно от прав третьих лиц.
Залогодержатель	<ul style="list-style-type: none"> - получить возмещение от страховой компании при утрате либо повреждении заложенного имущества при условии отсутствия вины в этом залогодержателя; - совершать уступку права требования; - требовать замену предмета ипотеки в случае повреждения или утраты заложенного имущества при условии отсутствия его вины; - требовать получение недостающей суммы, полученной от реализации заложенного имущества, для покрытия долга из другого имущества должника. 	<ul style="list-style-type: none"> - не использовать предмет залога; - сохранять предмета залога, защищать его от посягательств и требований третьих лиц; - вернуть заложенное имущество залогодателю при полном исполнении им обязательства, обеспеченного договором залога.

Законодательством РФ предусматривается несение ответственности сторон за ненадлежащее исполнение, либо невыполнение по договору взятых обязательств.

Выплата неустойки производится только при письменном и обоснованном требовании одной из сторон по договору [Павлодский, с. 83].

Законом предусмотрен порядок и основания для расторжения договора. Прекращение договора залога регламентируется статьей 352 ГК РФ [1.2] и возможно в случаях, указанных на рисунке 2.4.

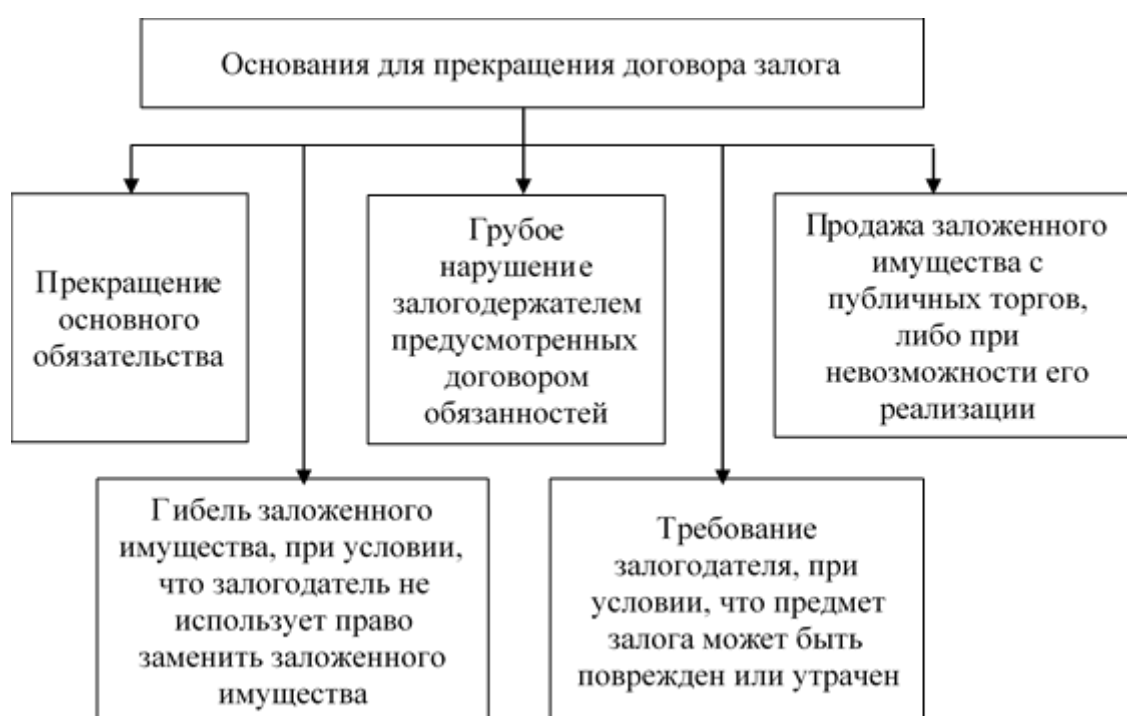


Рис. 2.4. Основания для прекращения договора залога

Когда обязательства исполнены в полном объеме, залог имущество прекращается, и залогодержатель обязан вернуть предмет залога залогодателю. В случае невыполнения залогодателем обязательств по оплате долга, кредитор имеет право начать процедуру взыскания.

У заемщика либо залогодателя (если залогодателем выступает третье лицо) остается право в любой момент времени до реализации предмета залога прекратить процедуру взыскания с публичных торгов. При этом залогодателю

будет необходимо либо полностью погасить сумму долга перед кредитором, указанную в договоре залога, либо возместить часть обязательства, по которому была допущена просрочка.

Законом предусмотрено, что со сторон залогового правоотношения снимается ответственность за полное либо частичное неисполнение обязательств при условии, что невыполнение обязательств произошло в следствие действий непреодолимой силы. К таким форс-мажорным действиям по закону принято относить: пожары, землетрясения, наводнения, действия органов государственной власти, войны, забастовки и прочее.

При невозможности выполнения своих обязательств одной из сторон по договору, эта сторона должна немедленно известить вторую сторону об возникших обстоятельствах, имеющих непреодолимую силу, а также предоставить подтверждающие документы. При этом стороны залогового правоотношения признают, что к форс-мажорным обстоятельствам их неплатежеспособность не относится [Свириденко, с. 154].

При возникновении каких-либо споров по договору, стороны обязаны пользоваться претензионным порядком досудебного урегулирования спорных вопросов. При таком порядке стороны должны направлять претензионные письма используя заказные почтовые отправления с уведомлением о вручении их адресату. Законом определен срок для рассмотрения такого письма. Все вопросы, которые не прописаны в договоре, сторонами должны решаться в соответствии с действующими законами РФ.

В течение действия договора залога у каждой из сторон могут возникнуть какие-либо обстоятельства, ведущие к изменению договора залога, но не прекращающие его [Богатырев, с. 89].

Изменению подлежат: срок обязательства, способ или место его исполнения, либо можно провести замену одного обеспечительного обязательства на другое. Дополнения либо изменения могут вноситься в договор залога сторонами залогового правоотношения в любое время.

Предусмотрено три способа, чтобы изменить либо расторгнуть договора залога (Рисунок 2.5).



Рис. 2.5. Основания для изменения и расторжения договора залога

Законом предусмотрены и регламентируются также и обстоятельства, когда залог теряет свою силу. Статьей 352 Гражданского кодекса [1.2] описываются все основания, а также порядок действий определенного круга лиц при прекращении залога.

Выделяют следующие основания для прекращения залога:

- зачет обязательств (статья 410) [1.2];
- выполнение обязательств (статья 408) [1.2];
- совпадение в одном лице заемщика и кредитора (статья 413) [1.2];
- передача отступного (статья 409) [1.2];
- прощение долга (статья 415) [1.2];
- новация обязательств (статья 414) [1.2];
- на основании акта государственного органа (статья 417) [1.2];
- невозможность выполнения обязательства (статья 416) [1.2];
- ликвидация юридического лица (статья 419) [1.2];

- смерть гражданина (статья 418) [1.2].

Вышеуказанный перечень оснований для прекращения залога имеет исчерпывающий характер. Однако, помимо вопросов изменения и прекращения договоров залога, отдельным пунктом можно выделить вопросы о признании договора залога недвижимого имущества недействительным.

В последнее время практикой банковского кредитования отмечен все больший спрос на залог недвижимого имущества или ипотеку. Особенно это подтверждается увеличением числа судебных споров, возникающих относительно признания договоров недействительными. Существует мнение, что практически любую сделку можно оспорить.

Под недействительными сделками в законодательстве понимаются такие сделки, которые не приносят желаемый правовой результат сторонам сделки. Основания недействительности сделок регламентируются статьями 168 - 179 ГК РФ [1.2].

В действующем гражданском законодательстве согласно пункту 1 статьи 166 ГК РФ [1.2] выделены следующие виды недействительных залоговых сделок: это ничтожные и оспоримые.

Разница между ними в том, что оспоримая сделка может нести последствия правового характера, которые могут быть аннулированы в последствии, а ничтожная сделка признается ничтожной в момент ее заключения, и договор не имеет правовых последствий [Приходько, с. 22].

Недействительные сделки имеют множество классификаций, но наиболее показательной считается классификация с учетом элементов содержания «порока» (Рисунок 2.6).

Считаем необходимым построить видовую классификацию вышеуказанных договоров, для того, что выявить наиболее значимые и специфические основания для признания договоров ипотеки недействительными.



Рис. 2.6. Классификация недействительных сделок

Видовая классификация договором с «пороком» субъектного состава представлена на рисунке 2.7.

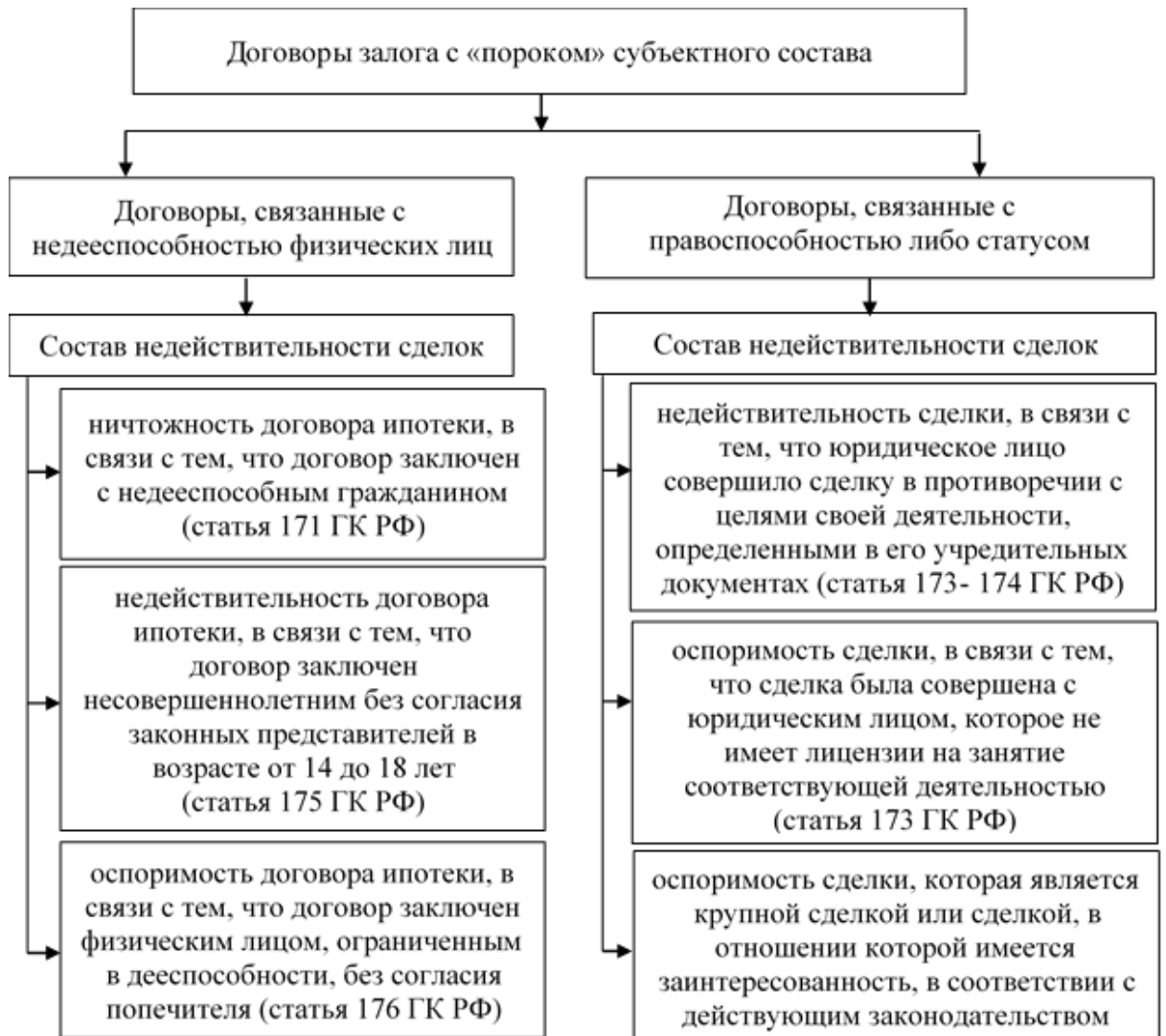


Рис. 2.7. Видовая классификация договоров с «пороком» субъектного состава

Заключение договоров ипотеки согласно пункту 5 статьи 74 Закона об ипотеке [1.15] допускается на имущество, которое находится в собственности у несовершеннолетнего, либо недееспособного, либо ограниченного в дееспособности лица. Правила и требования при заключении сделок с участием вышеуказанных лиц регулируется статьями 26 - 38 ГК РФ [1.2]. Но, как показывает практика, такие сделки имеют значительные трудности.

Показательным примером в отношении признания недействительности сделки с участием вышеуказанных лиц будет следующая ситуация.

Гражданин, ограниченный в дееспособности, купил квартиру у своего друга по низкой цене. Затем заложил эту квартиру в качестве залога по кредиту друга. Но согласия органа опеки на совершения сделки он не получал. С одной стороны, гражданин выгодно купил квартиру по низкой цене. С другой стороны, данный объект он отдал в залог банку, тем самым обременил себя правовыми рисками, связанными с возможным взысканием на эту квартиру, в случае, когда его друг – заемщик не будет исполнять обязательства по кредиту. При наступлении такой ситуации, обе сделки будут признаны недействительными.

В сложившейся практике все чаще замечены случаи, когда проводятся крупные сделки, и сделки, в которых имеются заинтересованные лица. Оспоримость таких сделок регламентируется статьей 174 Гражданского кодекса [1.2]. При совершении сделок акционерным обществом с нарушениями требований закона – оспоримость сделки будет регламентироваться статьей 168 ГК РФ [1.2]. При заключении сделки необходимо обязательно ознакомиться с уставом юридических лиц. Для ООО, как правило, решение о проведении крупной сделки выносится общим собранием участников. Но уставом ООО данное решение может быть передано совету директоров. Либо в уставе может быть прописано, что одобрение крупных сделок не требуется совсем. Для АО таких вариантов выбора нет. Для них установлены более жесткие требования для одобрения крупных сделок. При проведении сделки с заинтересованными

лицами для АО такую сделку должен одобрить совет директором до ее проведения согласно требованиям статьи 83 Закона об АО [1.14].

В судебной практике часто встречаются иски с требованиями признать сделку недействительной ссылаясь на наличие заинтересованных в ней лиц.

В качестве примера, можно рассмотреть следующий судебный иск. Юридическое лицо, выступающее залогодателем по кредитному договору второго юридического лица, выставило иск Банку о признании договора ипотеки недействительным на основании несоблюдения требований статей 81, 83 Закона об АО (Постановление ФАС ПО от 6 февраля 2008 г. № А57-3866/07 [3.19]).

Суд выяснил, что одобрение крупной сделки по договору ипотеки было произведено советом директоров первого юридического лица. Но некоторые члены совета директоров первого юридического лица являлись учредителями второго юридического лица. Соответственно, суд вынес решение о заинтересованности данных лиц в сделке. Учитывая данные обстоятельства, суд вынес решение о необходимости соблюдать требования статьи 83 Закона об АО [1.14], то есть должно было быть принято решение об одобрении сделки с заинтересованными лицами. Такого решения не было принято. Поэтому иск с требованием признать договор ипотеки недействительным был удовлетворен.

Следующая группа недействительных договоров залога недвижимого имущества – это договоры с « пороками » формы.

В статье 165 ГК РФ [1.2] указано, что сделка признается ничтожной, если не соблюдаются требования по заключению договоров в нотариальной форме, либо требования о необходимости государственной регистрации залоговой сделки. Государственная регистрация договоров ипотеки осуществляется в соответствии с пунктом 3 статьи 339 ГК РФ [1.2]. А в пункте 4 этой же статьи прописано, что договора ипотеки, не зарегистрированные в государственном реестре прав на недвижимость, признаются недействительными. Также данные требования к договорам ипотеки регламентируются частями 1 и 2 статьи 10 Закона об ипотеке [1.15].

Главной причиной признания договора ипотеки недействительным считается несовершенство действующей законодательной базы. В действующих законах имеются противоречивые требования относительно форм договора ипотеки, то есть порядка их оформления [Сарбаш, с. 12].

Например, ипотека речных и морских судов. Договор о залоге речных и морских судов в соответствии с законодательством подлежит нотариальному удостоверению и регистрации в реестре судов. При этом, согласно Кодексу торгового мореплавания РФ [1.6] и Кодексу внутреннего водного транспорта РФ [1.7] нотариальное удостоверение такого договора не требуется. Такое несоответствие в требованиях федеральных законов необходимо устранять, и, соответственно, первостепенной задачей является установка четких требований к оформлению договоров залога речных и морских судов.

Еще одной проблемой при залоге речных и морских судов является отсутствие связи между реестрами. Каждый местный порт ведет свой судовой реестр. И несмотря на то, что данные реестры составляют в общей своей массе «единый» реестр, очень проблематично узнать свободен ли от ареста предполагаемый объект залога, или имеется ли на нем обременение, и практически совсем невозможно выяснить есть ли на него права у третьих лиц за границей или даже в другом порту [Брагинский, с. 97].

Регулирование залога воздушных судов также имеет несогласованность в требованиях законодательства. По данному вопросу требуется четкое деление норм, которые регламентируют регистрацию прав на недвижимость в целом, и норм, которые регламентируют регистрацию прав на воздушные суда. А такое требование как регистрация обременения в Государственном реестре гражданских воздушных судов можно удалить как излишнее, поскольку имеется требование о регистрации такого обременения в Едином государственном реестре прав на воздушные суда.

Итак, можно констатировать факт, что заключение договора ипотеки требует соблюдение установленных законом форм. Данный аспект имеет

влияние на действительность договора. Подтверждением этого является следующий пример из судебной практики.

Рассматривая дело, суд признал договор незаключенным по причине отсутствия в договоре ипотеки указания на местоположение предмета залога - гаража. Также данный договор не был зарегистрирован. Таким образом, суд имел достаточно правовых оснований для признания договора недействительным и не имеющим юридической силы. Если бы договор был отдан на регистрацию, то при регистрации данный недочет был бы выявлен, исправлен и после исправления недочета договор бы зарегистрировали (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23.05.2005г. по делу № А82-3068/2004-45 [3.16]).

Следующая группа недействительных договоров ипотеки – это договоры с «пороками» содержания. Содержание договора ипотеки – это совокупность всех условий сделки.

Как уже отмечалось, договор ипотеки будет считаться заключенным только тогда, когда стороны достигнут соглашения относительно всех существенных условий договора. Законом установлено, что к существенным условиям договора ипотеки относят предмет ипотеки и его оценка, величина и срок кредитования, существо ипотеки, а также немаловажным является условие о том, у кого - залогодержателя или залогодателя будет находиться предмет залога (пункт 1 статья 339 ГК РФ [1.2], пункт 1 статьи 9 Закона об ипотеке [1.15]).

Если сторонам не удастся достигнуть соглашение даже по одному из существенных условий, или стороны не укажут какое-то условие в договоре, то договор ипотеки считается не заключенным [Приходько, с. 25].

Следует отметить, существенные условия для договоров ипотеки законодательством определены, но не конкретизированы. Судебным органам приходится восполнять такие пробелы уже существующей судебной практикой.

В Законе об ипотеке (пункт 2 статьи 9) [1.15] указано, что заложенное имущество должно иметь наименование, место нахождения и другую информацию, достаточную для идентификации предмета ипотеки. Также

должно указываться наименование права, в силу которого предмет ипотеки принадлежит залогодателю, и, соответственно, наименование органа, который осуществил государственную регистрацию прав на это имущество.

На одном из судебных заседаний было вынесено такое решение, что в качестве предмета залога может выступать только недвижимость, права на которую зарегистрированы с соблюдением установленных законом требований. Таким образом, если права на имущество у залогодателя не будут зарегистрированы в ЕГРН, то договор ипотеки будет признан недействительным.

Следует также отметить, что согласно пункту 3 статьи 329 ГК РФ [1.2] недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства в силу акцессорного характера последнего.

Следующая группа недействительных договоров ипотеки – это договоры с «пороками» воли субъектов залоговых правоотношений. Они формируются из-за влияния на них неблагоприятных обстоятельств. В соответствии с законодательством выделяют следующие «пороки» воли: обман, заблуждение, угроза, насилие, недееспособность.

В соответствии с указанными «пороками» воли выделяют следующий состав недействительных сделок, которые регламентируются статьями 177, 178 и 179 ГК РФ [1.2]:

- оспоримая сделка, которая совершается дееспособным гражданином, но при этом он не может руководить своими действиями и не отдает им отчета (т.е. находится в «состоянии аффекта»);

- оспоримая сделка, которая совершается при введении в заблуждение, то есть у гражданина возникает неправильное представление о чем-либо, что приводит к неправильному формированию его воли;

- оспоримая сделка, которая совершается под влиянием угрозы, обмана, насилия, либо соглашения сторон со злым умыслом, а также в результате влияния тяжелых обстоятельств.

Отличительным признаком при сделках с пороком воли считается то, что залогодержатель не дает согласия на распоряжение предметом залога. В судебной практике отсутствие согласия залогодержателя на отчуждение предмета залога является основанием для признания сделки ничтожной (пункт 2 статьи 346 ГК РФ [1.2]).

При рассмотрении спорных вопросов относительно признания сделки недействительной, суды определяют существенным ли было заблуждение или нет. Для залогодателя или залогодержателя существенность заблуждения определяется тем, что, если в момент заключения сделки в аналогичной ситуации иное лицо заключило бы договор на других условиях либо не заключило бы совсем. В таком случае сторона, которая была в заблуждении может отказаться от договора. Наиболее частыми примерами в практике заблуждения являются случаи, где сторона не имеет представления о стоимости предмета ипотеки [Кассо, с. 247].

Также следует отметить, что договор ипотеки ассоциируется с таким понятием как кабальная сделка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 179 [1.2] Гражданского кодекса определено, что по иску потерпевшего сделку можно признать недействительной, если эту сделку гражданин был вынужден совершить по причине стечения тяжелых обстоятельств, а также на крайне невыгодных для него условиях, чем другая сторона воспользовалась (то есть кабальная сделка).

Понятие «тяжелые обстоятельства» на законодательном уровне не раскрыто. Это позволяет правоприменителям решать, как расценивать ситуацию в каждом конкретном случае самостоятельно. Такое положение дел на руку для защитников ипотечных правоотношений, поскольку они считают, что вероятность тяжелых обстоятельств у заемщиков при заключении ипотечного договора исключена, так как не каждый гражданин сможет взять ипотеку. Тем не менее есть и другие точки зрения. По мнению В.А. Тархова тяжелые обстоятельства – это не только, когда гражданин, вынужденный совершить

сделку, не имеет средств на существование. В случае с ипотекой, он считает, что лицо в тяжелых обстоятельствах вынуждено нести чрезвычайные расходы, совершая невыгодную сделку [Гусев, с. 184].

Следует отметить, что необходимость в жилье - это основополагающая потребность граждан. А в Конституции РФ указано, что каждый гражданин имеет право на жилье, и кого не могут произвольно лишить его.

Если принять во внимание тот факт, что стоимость жилья достаточно высокая, а доходы граждан невысокие, то в большинстве случаев гражданин заключает ипотечный договор по причине материальных трудностей, что также можно отнести к стечению тяжелых обстоятельств, то есть это позволяет признать сделку кабальной и оспорить ее [Приходько, с. 26].

При заключении договоров ипотеки вытекает множество «кабальных» условий. Во-первых, такие условия устанавливаются кредитными учреждениями, во-вторых, такие условия уже имеются в законодательстве. Например, залогодатель может потребовать взыскание на предмет ипотеки, если заемщик не исполняет свои обязательства по договору. При чем право на взыскание допускается, если заемщиком допущена просрочка свыше трех раз за 12 месяцев, даже если сумма просрочки незначительна. Также имеются иные случаи, при которых залогодержатель имеет право требовать досрочного исполнения долга, а при невыполнении данного требования – взыскание предмета ипотеки, даже при надлежащем исполнении обязательства.

Из примеров видно, что законодательством интересы залогодержателя стоят выше интересов залогодателя или заемщика. Все ипотечные договора в банках составляются ими единолично и практически без учета позиции заемщика. В редких исключительных случаях договор согласовывается с заемщиком.

Таким образом, договор ипотеки является специфичным институтом гражданского права, который обладает дополнительными и характерными только для него причинами, позволяющими признать договор

недействительным. Правовой анализ выделенных групп договоров ипотеки и классификация их по имеющимся «порокам» дает возможность выявить основные причины признания договоров ипотеки недействительными, что должно позволить восполнить имеющиеся пробелы несовершенного действующего ипотечного законодательства.

ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ (ИПОТЕКИ)

3.1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ИПОТЕКИ

В действующем законодательстве нет четкого определения договора ипотеки. Но на основании статьи 334 Гражданского кодекса РФ [1.2] можно сформулировать следующее определение данному понятию. Ипотека – это залог квартир, зданий, предприятий, сооружений, земельных участков и иного недвижимого имущества, то есть под ипотекой понимается залог недвижимого имущества.

Проанализировав юридическую литературу с целью определения понятия «ипотеки» отмечен подход авторов А.А. Лупу и И.Ю. Оськина. По их мнению, в современном юридическом обороте термин «ипотека» охватывает сразу три понятия [Оськина, с. 12]:

1. «Ипотекой» является особый вид залога объекта недвижимости с целью оформления ипотечного кредита;
2. «Ипотекой» является традиционный вид залога объекта недвижимости с целью получения надежных мер в отношении обеспечения исполнения обязательства;
3. «Ипотекой» считаются правоотношения, которые возникают в результате обращения такого вида ценной бумаги как закладной (то есть долговой инструмент, который удостоверяет права залогодержателя на объект недвижимости).

Ипотеку можно установить на объект недвижимости, принадлежащий залогодателю на праве хозяйственного ведения либо на праве собственности (пункт 2 статьи 335 ГК РФ [1.2], статья 6 Закона об ипотеке [1.15]).

В Законе об ипотеке выделяют следующие виды оснований для возникновения ипотеки:

- ипотека в силу закона;
- ипотека в силу договора.

Ипотека в силу закона подразумевает под собой залог объекта недвижимости, который возникает на основании федерального закона. Выделяют следующие случаи возникновения ипотеки в силу закона [Брагинский, с. 226]:

- покупка квартир, жилых домов, либо земельных участков, используя при этом кредитные средства банка либо средства целевого займа;
- строительство зданий, квартир, жилых домов, либо сооружений, используя при этом также кредитные средства банка либо средства целевого займа;
- продажа объекта недвижимости в кредит;
- рента объекта недвижимости;
- залог имущественных прав.

Под ипотекой в силу договора понимается залог объекта недвижимости, который возникает на основании договора. Данный договор заключается между сторонами залогового правоотношения с соблюдением законодательства. Договор ипотеки дает право залогодержателю, который является кредитором, получить возмещение своих требований к заемщику из выручки от реализации предмета ипотеки преимущественно перед остальными кредиторами залогодателя. По такому договору в качестве залогодателя может выступать либо сам должник, либо третье лицо. Объект недвижимости, на которое накладывается ипотека, остается в пользовании и во владении у залогодателя (пункт 1 статьи 1 Закона об ипотеке [1.15]).

Отличие ипотеки в силу закона от ипотеки в силу договора заключается в том, что ипотека в силу закона следует из прямого указания в законе, а также она автоматически регистрируется параллельно с другим договором без каких-либо заявлений сторон. Что касается ипотеки в силу договора, то для ее регистрации требуется отдельное заявление сторон. Также возникновение ипотеки в силу

закона возможно только при целевом кредитовании на приобретение жилья. Регистрация данной ипотеки подразумевает смену собственника имущества.

Следует отметить, что ипотечное правоотношение считается акцессорным (иными словами, дополнительным). Это означает, что оно существует, пока существует основное обязательство, обеспеченное данной ипотекой. При этом, в случае прекращения ипотеки, не всегда прекращается основное обязательства.

Как указано в статье 2 Закона об ипотеке [1.15], обеспечить ипотекой можно обязательства, вытекающие из кредитного договора, договора займа, либо обязательства, основанные на купле-продаже, подряде, аренде, и ином договоре.

Договором ипотеки можно обеспечить одновременно несколько договорных обязательств. Рассмотрим пример из практики.

Компания ОАО «Абсолют» заключила с Банком ВТБ кредитный договор № 756000-08/09-КС. Одновременно с указанным договором был заключен Договор ипотеки №756000-08/09-ДИ, по которому было предоставлено в залог следующее имущество: нежилое здание и земельный участок, на котором расположено это здание. Через некоторое время компания ОАО «Абсолют» заключила еще один новый кредитный договор № 756000-15/09-КС также с Банком ВТБ. И в обеспечение кредита предложила банку уже заложенное по предшествующему кредитному договору имущество. Банк ВТБ учел величину залоговой стоимости уже заложенных объектов недвижимости, которой достаточно для возмещения долга по обоим кредитным договорам заемщика, и, соответственно вынесло решение о заключении с залогодателем договора ипотеки этого же имущества в качестве последующего залога. Далее они заключили договор ипотеки и зарегистрировали его в установленном законом порядке (Постановление Президиума ВАС РФ от 18 июня 2002 г. № 2327/02 [3.12]).

Рассмотренный в примере механизм сделки не имеет противоречий в отношении действующего законодательства. Законом об ипотеке не

предусмотрено никаких запретов для возникновения ипотеки в отношении обеспечения нескольких кредитных договоров.

В результате проведенного анализа правовых аспектов относительно заключения договора ипотеки, были выявлены признаки, которые наиболее показательно определяют существующие отличия и особенности договора ипотеки от иных договоров. Данные отличия возникают в первую очередь из-за того, по существу договор ипотеки является видом договора залога и входит в его систему. В таблице 3.1 приведены наиболее отличительные признаки договора ипотеки.

Таблица 3.1

Отличительные признаки договора ипотеки

Признак	Характеристика признака
Зависимость договора ипотеки от основного обязательства	Данный признак имеет связь с изменением и прекращением договора ипотеки. Также этот признак вытекает из того, что договор ипотеки является гарантией обеспечения долга
Признак преимущественного удовлетворения требований кредитора (право)	Данный признак заключается в том, что залогодатель имеет право требовать возмещения ... преимущественно перед иными кредиторами. При этом, право преимущества имеет ограничения
Конкретность договора ипотеки	Данный признак проявляется в том, что при удовлетворении требований кредитора выделяется строго определенное имущество должника
Доверие не лицу, а вещи	Данный признак заключается в том, что обеспечение в виде недвижимости дает гарантию возврата долга в полном объеме из-за ее высокой стоимости и ликвидности

Исходя из вышеизложенного, предлагается уточнение понятия договора ипотеки, включающее в себя:

- выделение особого характера договора ипотеки, выступающего гарантией в обеспечении исполнения обязательства; договор ипотеки является производным от кредитного договора; именно поэтому нормы Гражданского кодекса, которые регулируют ипотечные отношения указаны в главе 23 [1.2], которая регулирует вопросы по обеспечению исполнения обязательств;

- определение факта неисполнения либо ненадлежащего выполнения заемщиком обязательств в качестве основания для реализации залогодержателем

его требований; указанный признак считается наиболее важным признаком, характеризующим договор ипотеки;

- определение права следования, заключающееся в том, что «право следует за вещью»; то есть кому бы не принадлежало право собственности на объект недвижимости, данный объект будет являться предметом залога пока не прекратится основное обязательство.

На основании анализа статьи 1 Закона Об ипотеке [1.15] в отношении объектов недвижимости можно выделить два момента, которые отстают друг от друга во времени. Первым моментом можно выделить момент заключения договора, при котором объект недвижимости находится в собственности залядчика.

Вторым моментом можно выделить момент обращения взыскания на объект недвижимости. В этот момент есть возможность, что заложенное имущество может находиться в собственности либо залядчика, либо другого лица, купившего данное имущество. Право следования дает возможность залогодержателю обратиться взыскание на объект недвижимости, не смотря на то, в чьей собственности оно находится.

Подводя итог вышеизложенному, предлагается следующее определение договора ипотеки, а также следующая возможная редакция абзаца 1 пункта 1 статьи 1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

Договор ипотеки (залога недвижимости) - это соглашение сторон, заключаемое с целью обеспечения основного обязательства, где одна из сторон — залогодержатель (или кредитор по обеспечиваемому обязательству) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспечиваемого обязательства, а также в других случаях, предусмотренных федеральным законом, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к заемщику по обеспечиваемому обязательству из стоимости заранее определенного заложенного объекта недвижимости другой стороны по договору - залогодателя, преимущественно перед иными кредиторами залогодателя, за изъятиями,

установленными законом, независимо от того, у кого и на каком праве будет находиться объект недвижимости на момент обращения взыскания.

Следует отметить, что при формулировании определения договора ипотеки было изучено содержание таких понятий как недвижимость, недвижимое имущество и объект недвижимости.

Как указано в статье 130 Гражданского кодекса [1.2] к недвижимым вещам (недвижимость, недвижимое имущество) следует относить участки недр, земельные участки, и все объекты, которые прочно связаны с землей, а также объекты, которые нельзя переместить без причинения им ущерба. К таким объектам относят: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Также список недвижимых вещей пополняют морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания.

Итак, вещь можно отнести к недвижимым, если она имеет прочную связь с землей, и эту вещь невозможно переместить без ущерба. Отсюда вытекает вывод, что неотъемлемые черты недвижимого имущества — это его функциональная связь с землей, непотребляемость и прочность. Если вернуться к перечню объектов, перечисленных в статье 130 ГК РФ [1.2], то не всем недвижимым вещам присуще вышеуказанные признаки [Свириденко, с. 143].

Еще одним сложным объектом недвижимости является имущественный комплекс. Имущественный комплекс охватывает все виды имущества, которые у него есть, и которые предназначены для осуществления его деятельности. Это могут быть все здания и сооружения, земельные участки, все оборудование, сырье, инвентарь, продукция, долги, права требования и т.д. Законом установлено, что у имущественных комплексов вещи, которые являются движимыми, трактуются как недвижимые. Такой подход, во-первых, создает технические сложности при оформлении каких-либо сделок с таким видом предприятий, во-вторых, создает деформацию правового регулирования недвижимых и движимых вещей.

Что касается судов, то они совсем не имеют никакой связи с землей. Их относят к объектам недвижимости из-за того, что их необходимо регистрировать в государственном реестре, а также из-за особой социальной значимости данных объектов для гражданского оборота.

В настоящее время местоположение любого здания или сооружения можно существенно изменить благодаря современной технике, поэтому их связь с землей уже не настолько прочная.

Таким образом, фиксированное положение относительно земной поверхности имеют только земельные участки, и соответственно, только их можно признать действительно недвижимым объектом.

На основании анализа признаков, характерных для предмета ипотеки, предлагается дополнить содержание статьи 130 ГК РФ формулировкой признаков недвижимых вещей: «К недвижимости следует относить материально реализованные объекты, имеющие существенные объемы и стоимость, имеющие связь с землей либо зависимость от нее, имеющие правовой режим близкий к земельному, имеющие особую общественную значимость для гражданского оборота, и имеющие необходимость, связанную со сложным механизмом государственной регистрации прав на них».

Помимо недвижимого имущества предметом ипотеки могут выступать и другие объекты прав [Суханов, с. 341].

Законом предусмотрено, что объектом ипотеки могут выступать право аренды. Залог прав аренды регламентируется теми же указаниями, что и залог недвижимого имущества. Несмотря на то, что право аренды связано с конкретным имуществом, по своей сути, оно считается обязательственным правом (или правом требования). Также права аренды являются относительными, а не абсолютными в отличие от вещных прав, которые означают определенные полномочия по пользованию, владению и распоряжению имуществом. Поэтому при ипотеке прав аренды возникает не мало споров и разногласий.

Следует отметить, что предметом ипотеки не может быть вещь, изъятая из гражданского оборота, либо вещь, относящаяся к имуществу, взыскание на которое не допустимо. Предмет залога должен иметь возможность быть беспрепятственно реализован путем его продажи. Поэтому предприятия оборонной промышленности также не могут быть предметом ипотеки. В статье 446 ГК РФ [1.10] указан перечень видов такого имущества, на которое взыскание не может быть обращено по исполнительным документам, соответственно, их реализация невозможна [Свириденко, с. 348].

Перечень имущества, которое может выступать предметом указано на рисунке 3.1.



Рис. 3.1. Виды имущества, выступающего предметом залога

Указанный перечень имущества имеет закрытый характер, но при этом проблемы в определении понятия «недвижимость» имеются.

Одним из самых насущных проблемных вопросов, особенно для банков, считается ипотечное кредитование земельных участков, на которых расположено несколько объектов недвижимости [Сарбаш, с. 13].

Статьей 1 Земельного кодекса РФ [1.8] обозначен принцип «единства судьбы земельного участка и расположенного на нем иных объектов недвижимости».

Данный принцип берет свое начало из германского права, в котором здание и земля считаются как соединенные части единого объекта, и в отношении них оформляется единое право собственности. Соответственно, данные объекты существуют в обороте в качестве единой вещи. Такая модель единства земли и здания оптимальна и довольно интересна. Его реализация в РФ коснется достаточно трудностей, если учесть все существующие рамки закона. Но предполагается, что очевидна необходимость внесения изменений в ряд действующих нормативных актов РФ.

На сегодняшний день предпосылки незначительной реализации модели единства уже имеются. Подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ [1.8] упоминает принцип единства, который выражается в том, что земельный участок следует судьбе расположенных на нем объектов.

Правовая практика, которая сложилась в банках, относительно ипотечного кредитования земельных участков совместно с недвижимостью, расположенной на них, позволила изучить следующие показательные примеры.

Кредитная организация для проведения залоговых сделок настоятельно рекомендует осуществлять межевание земельных участков, соблюдая принцип: «одно здание (сооружение, строение) - один земельный участок». Для банка исполнение данного принципа минимизирует правовые риски.

Также в банковской практике распространено оформление ипотеки одновременно на все здания и строения, которые имеются на уже заложенном участке. Это является обязательным условием при получении кредита. Тот факт,

что их залоговая стоимость значительно выше необходимой для обеспечения кредита не играет роли.

Проблемной также является ситуация, когда недвижимость принадлежит одному лицу, а земельный участок – другому. В практике имеются случаи, когда юридическое лицо в качестве обеспечения предлагает оформить ипотеку административного здания, земельный участок под которым принадлежит иному лицу. Ряд банков отказывает в проведении таких сделок, но есть банки, которые тщательно проанализировав все документы на предмет наличия всевозможных правовых рисков, соглашаются на проведение сделки.

Ряд проблем, возникающих при ипотеке земельных участков, вызваны несовершенством действующего законодательства касательно вопросов ипотеки земельных участков. Например, в гражданском законодательстве отсутствует легальное определение «земельный участок».

Земельный участок в рамках земельных отношений представляется как часть территории, либо как природный ресурс. Земельный участок не является вещью, он считается объектом гражданских прав. Так происходит своеобразное разделение земельного участка на самостоятельные объекты [Кассо, с. 376]:

- земельные участки, выступающие как пространство или территория;
- земельные участки, выступающие недвижимым имуществом.

Выделенные объекты имеют собственный правовой режим.

Таким образом, для развития правового регулирования ипотечных отношений в рамках земельных отношений требуется совершенствование существующего законодательства касательно вопросов о земельных участках по следующим направлениям:

- уточнить понятие «земельный участок»;
- расширить перечень ограниченных вещных прав на земельные участки;
- конкретизировать правомочия собственников земельных участков.

Итак, проведя анализ положений закона об ипотеке и залоге в целом, а также судебную практику, представляется возможным сформулировать признаки, которые присущи «залогоспособному» предмету ипотеки.

Предлагается выделить следующие признаки «залогоспособности» предмета ипотеки, и включить их в содержание статьи 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

- предмет залога не может относиться к изъятому из оборота, либо ограниченному в обороте имуществу;
- предмет залога не может относиться к объектам собственности, на которые можно обратиться взыскание по гражданско-процессуальному законодательству;
- предмет залога должен быть зарегистрирован в ЕГРН в установленном законом порядке и иметь статус самостоятельного объекта недвижимости.

Предложенный перечень данных признаков не может являться исчерпывающим, по причине того, что в гражданском обороте принимают участие некоторые виды недвижимости, обладающие вышеуказанными признаками, но при этом имеют ограниченную «залогоспособность». В качестве примера, к такому предмету ипотеки можно отнести имущество мобилизационного резерва. Четких критериев, чтобы классифицировать имущество как мобилизационное, нет. И банки все чаще не довольны тем, что в судебной практике, отнесение недвижимого имущества к мобилизационному каждый раз определяется судом на основе разных доказательств. В результате, банки лишаются возможности обратиться взыскание на данное имущество.

Таким образом, под предметом договора ипотеки следует понимать один либо несколько объектов недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН в установленном законом порядке, правовой статус которых регулируется действующим законодательством, а также объекты недвижимости не

ограниченные в обороте, не изъятые из оборота и не относящихся к такому имуществу, которое не подлежит взысканию.

3.2. ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

В случае, когда должник не исполняет или не надлежаще исполняет свои обязательства, он за это несет ответственность. Согласно договору ипотеки, в данном случае кредитор имеет право требовать взыскание на предмет ипотеки и за счет взыскания возместить долг должника путем реализации заложенного имущества.

Правила установлено, что у кредитора возникает право обращения взыскания на предмет ипотеки только при наступлении срока исполнения долга. При этом законом выделены случаи, при которых кредитор имеет право на обращение взыскания досрочно, то есть до наступления сроков исполнения обязательства (Рисунок 3.1).

В залоговом праве предусмотрены следующие этапы реализации права кредитора-залогодержателя [Свириденко, с. 185]:

1. Обращение взыскания на предмет ипотеки;
2. Реализация предмета ипотеки.

Статьей 50 Закона об ипотеке [1.15] регламентируются основания для обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки. Такими основаниями считаются, например, неуплата либо несвоевременная уплата полной суммы долга, или ее частей, а также процентов за пользование кредитом. Также основанием для взыскания будет являться систематическое нарушение сроков оплаты, а именно, нарушение срока более 3 раз в течение 12 месяцев, независимо от суммы просрочки [Травкин, с. 96].

Законом предусмотрены случаи, когда кредитор имеет право досрочно требовать исполнения обязательства, даже если должник выполняет его

надлежащим образом. Такие случаи регламентируются статьей 35, статьей 39 и статьей 41 Закона «Об ипотеке» [1.15].

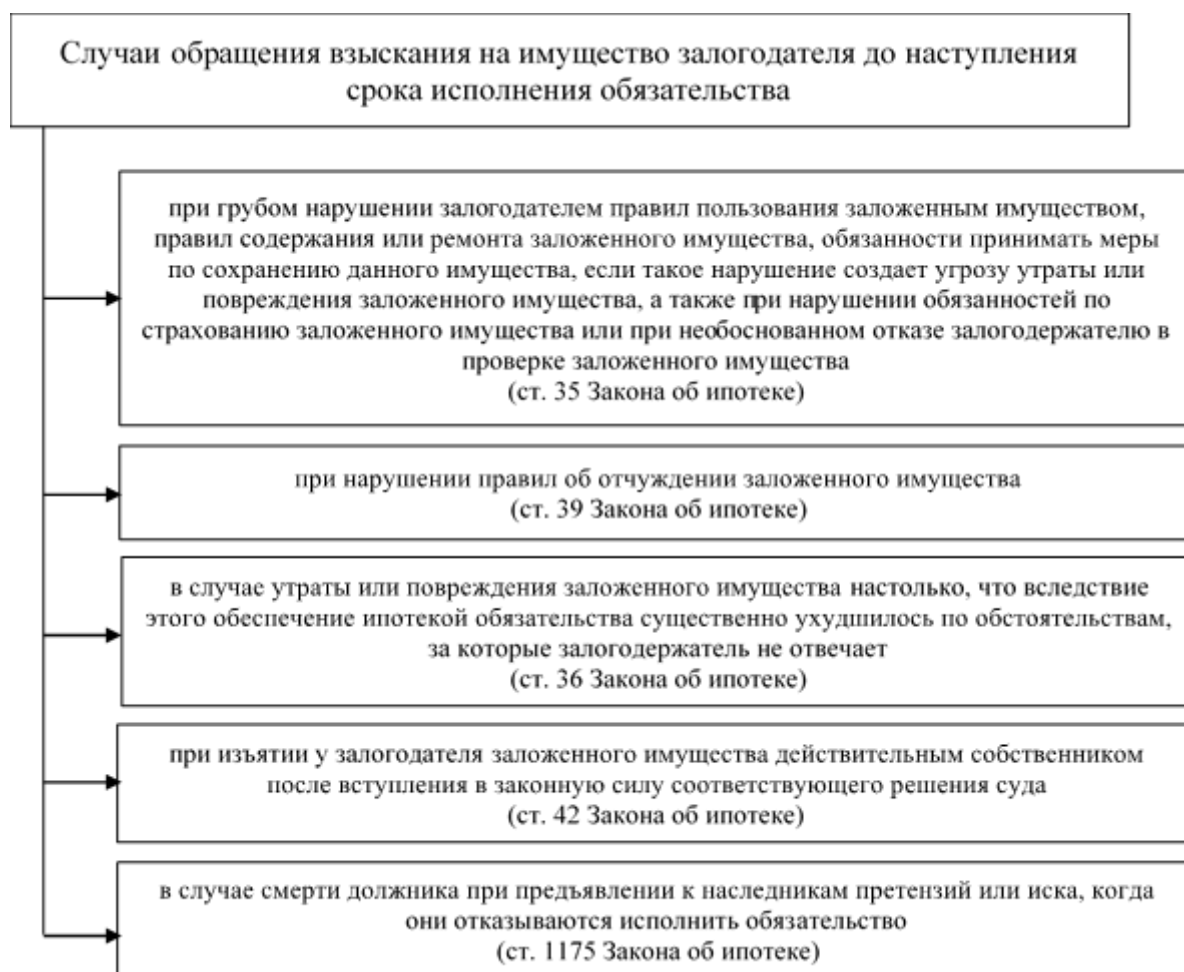


Рис. 3.1. Случаи обращения взыскания на имущество залогодателя до наступления срока исполнения обязательства

Если должник не исполнит данное требование, то кредитор получает право обращение взыскания на предмет ипотеки. Данный факт подтверждает наличие у кредитора абсолютного права на получение первоочередного удовлетворения в исполнении обязательства. При этом из указанных правил законом предусмотрены исключения. Взыскание на предмет ипотеки не допускается, если к обязательству применяются пункты 3, 4 статьи 3 Гражданского кодекса [1.2], в соответствии с которыми с заемщика снимается ответственность за ненадлежащее исполнение долга.

В случае обращения взыскания на недвижимое имущество, выступающее предметом ипотеки по нескольким договорам, кредитору необходимо предоставить суду документы, подтверждающие, что он уведомил в письменной форме иных залогодержателей в отношении данного имущества о своем намерении предъявить требования к взысканию.

При рассмотрении дела о взыскании имеют право принимать участие лица, которые на основании закона либо договора имеют право пользоваться предметом ипотеки, в частности, члены семьи, арендаторы, наниматели), а также лица, имеющие вещное право на данное имущество (право пожизненного пользования, сервитут) [Брагинский, с. 169].

Ст. 53 Закона об ипотеке [1.15] регламентирует перечень мер, призванных защищать интересы всех субъектов залоговых правоотношений. Но при этом нет ответов на главные вопросы: кто, когда, как и в каком объеме должен взыскивать свое требование, иными словами, обращать взыскание на имущество, заложенное по двум и более договорам?

Согласно правилам, указанным в законодательстве, для обращения взыскания должны выполняться два условия: наличие требования кредитора и решение суда. По своей сути залог должен стимулировать заемщика исполнить свой долг перед кредитором.

Если сравнить процедуру взыскания в других странах, то на законодательном уровне она не усложнена. Например, в ФРГ, как только должник прекращает исполнять обязательство, у залогодержателя появляется право на продажу предмета ипотеки и получить возмещение долга из выручки от продажи объекта. Таким образом, залоговое право в данной стране реализуется у залогодержателя через продажу заложенного имущества. При этом, участие суда в данной стране является не способом получения оснований для использования залогового права, а выполняет функцию контроля за правоммерностью реализации залогодержателем своего права. Существующая

позиция в немецком праве о реализации залогового права залогодержателем в большей степени отражает сущность залога.

В статье 55 Закона об ипотеке [1.15] предусмотрено, что существует возможность обращение взыскания на заложенное имущество без обращения в суд. В таком случае необходимо оформить нотариально удостоверенное соглашение между залогодателем и залогодержателем. Данное соглашение должно быть заключено после того, как возникли основания для обращения взыскания на заложенное имущество.

При возникновении требований о взыскании на имущество, находящееся в последующем залоге, также можно заключить нотариальное соглашение между залогодателем и залогодержателем, но в заключении данного соглашения должны участвовать залогодержатели по предшествующей ипотеке.

Взыскание задолженности по договору ипотеки без участия суда не допускается в случаях, если при заключении договора оформлялось согласие иного лица, либо какого-то органа; если имуществу присвоена культурная, историческая ценность; если кто-то из собственников имущества не дает письменное согласие на это; и, если предприятие является имущественным комплексом [Витрянский, с. 22].

Следует отметить, что суд может отказать во взыскании, если сумма просрочки незначительная, а требования кредитора к взысканию несоизмеримы со стоимостью предмета ипотеки. Также залогодатель имеет право в некоторых случаях, предусмотренных законом, попросить отсрочку по взысканию, при этом отсрочка не снимает обязанность с заемщика погасить задолженность.

В случае, когда судом признано решение о взыскании, то предмет ипотеки реализуется с помощью проведения торгов. Торги по реализации такого недвижимого имущества проводят только органы, на которые возложены обязанности по исполнению судебных решений в соответствии с законом. Такие органы называются специализированными риэлторскими компаниями. Данные компании должны иметь лицензию на осуществление операций с

недвижимостью. Процедура взыскания регулируется Федеральным законом РФ «Об исполнительном производстве» [1.18].

Поиском специализированной риэлторской компании занимается пристав-исполнитель. Приставу перед заключением договора с компанией необходимо согласовать условия и возможность проведения торгов. Торги предмета ипотеки должны проводиться по месту нахождения реализуемого имущества. За месяц до даты их проведения в официальном информационном издании органа исполнительной власти должно быть опубликовано объявление о проведении торгов. В объявлении необходимо указывать дату, время и адрес их проведения, а также стартовую цену и описание имущества.

Торги могут быть признаны несостоявшимися. Данный вопрос регламентируется статьей 58 Закона Об ипотеке [1.15]. В таком случае, у залогодержателя появляется право выкупить заложенное имущество в течение 10 дней по стартовой цене, объявленной на торгах, согласовав это с залогодателем. Цена имущества в данном случае идет в зачет долга должника, и ипотека прекращается. Если залогодержатель не стал реализовывать свое право покупки после первых торгов, то проводятся вторые. Если и вторые торги объявляются несостоявшимися, то залогодатель имеет право «оставить за собой» предмет ипотеки, но стоимость имущества при этом будет на 25% ниже начальной. Цена имущества также идет в зачет долга должника [Скловский, с. 9].

До момента завершения торгов при условии согласования с залогодержателем заемщик либо залогодатель (если залогодатель является третьим лицом) может погасить задолженность перед кредитором, тем самым прекратить процедуру взыскания.

Выручка, полученная за продажу предмета ипотеки, в первую очередь идет на погашение требований залогодержателя. Далее из этой суммы оплачиваются все расходы, которые возникли при процедуре взыскания. И далее покрываются долги перед остальными кредиторами, выставившими свои требования. После

уплаты всех обязательств остаток от вырученной суммы остается заемщику. При проведении процедуры в судебном порядке распределение выручки от продажи предмета ипотеки проводит судебный пристав, при проведении ее во внесудебном порядке распределение выручки проводит нотариус, удостоверивший соглашение между залогодателем и залогодержателем.

В настоящее время даже в случае незначительной просрочки, в соответствии с Законом об ипотеке [1.15] залогодержатель имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество. При реализации заложенного имущества прекращаются права пользования не только собственника имущества, но и всех лиц, которые проживают в доме или квартире, в том числе несовершеннолетних и нетрудоспособных. Проведение процедуры взыскания в настоящее время является бесспорным основанием для выселения всех лиц, проживающих в заложенном имуществе, даже, если это имущество единственное их имущество, где они могут жить [Травкин, с. 284].

Но прекращение права пользования заложенным имуществом не происходит у лиц, которые проживают в нем в соответствии с заключенным договором найма жилого помещения.

Следует отметить следующую противоречивость норм Закона об ипотеке. Законом допускается выселение собственника имущества и всех проживающих в нем лиц даже за незначительное нарушение обязательства. При этом в этом же законе предусмотрено отказ судом во взыскании при незначительном нарушении обязательства и при несоизмеримости размера требований залогодержателя и стоимости заложенного имущества. Последнее указанное положение в Законе об ипотеке выступает в пользу защиты интересов залогодателя и позволяет суду принять во внимание все положения дела.

Целью жилищного ипотечного кредитования является улучшение жилищных условий нуждающихся в этом граждан. Соответственно, лишение места проживания лиц, взявших дом или квартиру в ипотеку, является недопустимой мерой воздействия. Заемщику должно даваться право на обмен

предмета ипотеки на другой объект. Стоимость другой объекта должна определяться исходя из внесенного заемщиком первоначального взноса и размера выплаченного кредита.

Следует также отметить, что ни одним законом не предусмотрена передача заложенного имущества в собственность залогодержателю при ненадлежащем исполнении долга заемщиком. Возмещение требований кредитора возможно только реализацией заложенного имущества. Это обеспечивает не только интересы залогодержателя, но и интересы залогодателя.

В завершении правового анализа содержания договора ипотеки, следует отметить, что заключение договора ипотеки совсем без каких-либо рисков или даже с минимальными рисками практически невозможно. А при исполнении договора сторонами залогового правоотношения возникает достаточно проблемных вопросов. Залогодатель, используя Закон об ипотеке, имеет возможность составить договор ипотеки так, что в дальнейшем данный договор будет признан не заключенным или недействительным, либо залогодатель после заключения договора может достаточно сильно обесценить заложенное имущество, и, соответственно, реализация его с торгов будет невозможна. Также при процедуре взыскания залогодатель имеет возможность затянуть данный процесс совершенно на неопределенное время, а при выставлении заложенного имущества на торги залогодатель имеет возможность данные торги оспорить.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На сегодняшний день институт залога считается одним из проблемных вопросов действующего законодательства. Законодательство Российской Федерации определяет залог как меру обеспечения долга, при которых кредитор-залогодержатель при условии неисполнения залогодателем обязательства имеет право получить возмещение за счет суммы от реализации заложенного имущества, при этом имея преимущество перед остальными кредиторами. Сущностью залога является наличие права у кредитора – залогодержателя, заключающееся в приоритетном удовлетворении его требований за счет реализации заложенного имущества.

В действующем на данный момент российском законодательстве не указано каких-либо ограничений относительно субъектного состава залогового правоотношения. К субъектам или участникам залогового правоотношения относят залогодержателя и залогодателя. Залогодателем признается лицо, которое предоставляет в залог имущество. А залогодержателем признается лицо, которое принимает в залог это имущество.

Участники залоговых правоотношений должны обладать гражданской правосубъектностью. К их числу стандартно относят физических и юридических лиц, ими являются и органы государственной власти. Поскольку наиболее распространенным способом обеспечения надлежащего исполнения обязательства является ипотека, то целесообразно выделить в отдельную группу еще и банки, страховые и риэлтерские компании, и оценочные компании, поскольку они являются профессиональными субъектами договорных отношений. А из залогодержателей - юридических лиц как специальных субъектов договорных отношений (в частности, по договорам ипотеки) можно выделить - кредитные учреждения.

Результатом залогового правоотношения между залогодателем и залогодержателем является заключение договора залога. Оформление залога

регулируется статьей 8 и п. 2 статьи 20 Федерального закона «Об ипотеке». Договор залога в обязательном порядке заключается в письменной форме. Письменная форма договора важна для обеих сторон, поскольку несоблюдения данного требования – это основание для признания договора залога недействительным. Законом предусмотрены случаи, когда договор залога должен быть удостоверен нотариально. В законе предусмотрены случаи, когда стороны залогового правоотношения должны не только соблюсти требования по оформлению договора в письменной-нотариальной форме, но и провести государственную регистрацию данной сделки.

Также законом определены условия договора залога, которые являются существенными. К ним относят: предмет договора, размер обязательства, залоговую стоимость предмета ипотеки, существо обязательства, срок обязательства, указание на то, у какой стороны по договору будет находиться имущество. В случае, если стороны договора не согласовали хотя бы один из вышеперечисленных пунктов, либо не прописали его в договоре, то договор залога будет признан не заключенным.

Важным моментом при оформлении договора залога также является правильно описать предмет ипотеки для возможности точной его идентификации при процедуре взыскания.

На основании анализа существенных условий договора ипотеки, предлагается дополнить содержание пункта 2 статьи 9 Закона об ипотеке четкими требованиями при описании предмета залога для его идентификации:

- наименование объекта недвижимости указывать то, которое прописано в свидетельстве о праве собственности;
- указывать площадь недвижимого имущества;
- указывать адрес расположения недвижимого имущества;
- указывать условный либо кадастровый номер недвижимого имущества;
- указывать иную информацию, необходимую для идентификации предмета залога.

Также существенным условием договора ипотеки считается оценка заложенного имущества. Оценка имущества определяется сторонами договора и прописывается в нем. В законодательстве нет четких указаний, как определить цену продаваемого заложенного имущества. Пунктом 3 статьи 350 Гражданского кодекса РФ определено, что начальную продажную цену предмета ипотеки для торгов, определяет либо суд, либо стороны самостоятельно. Отсюда следует, что определение начальной цены заложенного имущества законом делегировано суду, и никаких ограничений в этом вопросе суд не имеет. Если залоговая оценка сторонами по каким-то причинам была неверно определена в договоре, то это не является причиной для оспаривания самого договора, но может являться причиной оспаривания цены объекта. Договор ипотеки признается незаключенным, если условие о размере залоговой стоимости не указано в договоре совсем.

Таким образом, проведя правовой анализ вопросов относительно существенных условий договоров ипотеки, можно сделать вывод, что договору ипотеки характерен более широкий в сравнении с другими видами гражданско-правовых договоров перечень условий, признаваемых существенными.

Выявленные проблемы при определении существенных условий договоров ипотеки посредством проведения анализа сложившейся судебной практики предлагается условно поделить на три группы:

- проблемы, связанные с недостатком гибкости в законодательстве (правила описания предмета ипотеки и обеспечиваемых обязательств);
- проблемы, связанные с недостатком ясности правового регулирования (в частности, при определении размера залоговой стоимости объекта недвижимости);
- проблемы, связанные с пробелами в законодательстве (в частности, отсутствие четких требований к оформлению договора ипотеки отдельных видов недвижимого имущества).

В некоторых случаях для решения выявленных проблем достаточно будет внести уточнения либо незначительные изменения в действующее законодательство. Для иных случаев могут потребоваться более кардинальные изменения. Но для дальнейшего развития залогового правоотношения в любом случае потребуются внесение комплексного изменения в ряд законов, которые регулируют ипотечные залоговые отношения, а именно, в Гражданский кодекс РФ, в Закон об ипотеке, в Закон об оценочной деятельности.

В течение действия договора залога у каждой из сторон могут возникнуть какие-либо обстоятельства, ведущие к изменению договора залога, но не прекращающие его.

Изменению подлежат: срок обязательства, способ или место его исполнения, либо можно провести замену одного обеспечительного обязательства на другое. Дополнения либо изменения могут вноситься в договор залога сторонами залогового правоотношения в любое время. Законом предусмотрены и регламентируются также и обстоятельства, когда залог теряет свою силу.

В последнее время практикой банковского кредитования отмечен все больший спрос на залог недвижимого имущества или ипотеку. В связи с этим, вопросы, касающиеся признания залоговых договоров недействительными, и последствия их недействительности, не теряют свою актуальность. В действующем гражданском законодательстве согласно пункту 1 статьи 166 ГК РФ выделены следующие виды недействительных залоговых сделок: это ничтожные и оспоримые.

Существует множество классификаций недействительных сделок в юридической литературе. Считается, что наиболее показательной будет классификация, в которой имеется выделение недействительных договоров по элементу содержания «порока»:

- договоры с «пороком» субъектного состава;
- договоры с «пороками» содержания;

- договоры с «пороками» формы;
- договоры с «пороками» воли.

Таким образом, договор ипотеки является специфичным институтом гражданского права, который обладает дополнительными и характерными только для него причинами, позволяющими признать договор недействительным. Правовой анализ выделенных групп договоров ипотеки и классификация их по имеющимся «порокам» дает возможность выявить основные причины признания договоров ипотеки недействительными, что должно позволить восполнить имеющиеся пробелы несовершенного действующего ипотечного законодательства.

В действующем законодательстве нет четкого определения договора ипотеки. В результате проведенного анализа правовых аспектов относительно заключения договора ипотеки, были выявлены признаки, которые наиболее показательно определяют существующие отличия и особенности договора ипотеки от иных договоров.

Исходя из выявленных особенностей и отличий, предлагается уточнение понятия договора ипотеки, включающее в себя:

- выделение особого характера договора ипотеки, выступающего гарантией в обеспечении исполнения обязательства; договор ипотеки является производным от кредитного договора; именно поэтому нормы Гражданского кодекса, которые регулируют ипотечные отношения указаны в главе 23, которая регулирует вопросы по обеспечению исполнения обязательств;
- определение факта неисполнения либо ненадлежащего выполнения заемщиком обязательств в качестве основания для реализации залогодержателем его требований; указанный признак считается наиболее важным признаком, характеризующим договор ипотеки;
- определение права следования, заключающееся в том, что «право следует за вещью»; то есть кому бы не принадлежало право собственности на объект

недвижимости, данный объект будет являться предметом залога пока не прекратится основное обязательство.

Таким образом, предлагается следующее определение договора ипотеки, а также следующая возможная редакция абзаца 1 пункта 1 статьи 1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

Договор ипотеки (залога недвижимости) - это соглашение сторон, заключаемое с целью обеспечения основного обязательства, где одна из сторон — залогодержатель (или кредитор по обеспечиваемому обязательству) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспечиваемого обязательства, а также в других случаях, предусмотренных федеральным законом, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к заемщику по обеспечиваемому обязательству из стоимости заранее определенного заложенного объекта недвижимости другой стороны по договору - залогодателя, преимущественно перед иными кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом, независимо от того, у кого и на каком праве будет находиться объект недвижимости на момент обращения взыскания.

Одним из самых насущных проблемных вопросов, особенно для банков, считается ипотека земельного участка, на котором расположено несколько зданий, строений, сооружений. Статьей 1 Земельного кодекса РФ обозначен принцип «единства судьбы земельного участка и расположенного на нем иных объектов недвижимости». Данный принцип берет свое начало из германского права, в котором здание и земля считаются как соединенные части единого объекта, и в отношении них оформляется единое право собственности. Соответственно, данные объекты существуют в обороте в качестве единой вещи. Такая модель единства земли и здания оптимальна и довольно интересна. Его реализация в РФ коснется достаточно трудностей, если учесть все существующие рамки закона. Но предполагается, что очевидна необходимость внесения изменений в ряд действующих нормативных актов РФ.

Таким образом, для развития правового регулирования ипотечных отношений в рамках земельных отношений требуется совершенствование существующего законодательства касательно вопросов о земельных участках по следующим направлениям:

- уточнить понятие «земельный участок»;
- расширить перечень ограниченных прав на земельные участки;
- конкретизировать правомочия собственников земельных участков.

Проведя анализ положений закона об ипотеке и залоге в целом, а также судебную практику, представляется возможным сформулировать признаки, которые присущи «залогоспособному» предмету ипотеки.

Предлагается выделить следующие признаки «залогоспособности» предмета ипотеки, и включить их в содержание статьи 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

- предмет залога не может относиться к изъятому из оборота, либо ограниченному в обороте имуществу;
- предмет залога не может относиться к объектам собственности, на которые можно обратить взыскание по гражданско-процессуальному законодательству;
- предмет залога должен быть зарегистрирован в ЕГРН в установленном законом порядке и иметь статус самостоятельного объекта недвижимости.

Предложенный перечень данных признаков не может являться исчерпывающим, по причине того, что в гражданском обороте принимают участие некоторые виды недвижимости, обладающие вышеуказанными признаками, но при этом имеют ограниченную «залогоспособность».

В случае, когда должник не исполняет или не надлежаще исполняет свои обязательства, он за это несет ответственность. Согласно договору ипотеки, в данном случае кредитор имеет право требовать взыскание на предмет ипотеки и

за счет взыскания возместить долг должника путем реализации заложенного имущества.

В завершении правового анализа содержания договора ипотеки, следует отметить, что заключение договора ипотеки совсем без каких-либо рисков или даже с минимальными рисками практически невозможно. А при исполнении договора сторонами залогового правоотношения возникает достаточно проблемных вопросов. Залогодатель, используя Закон об ипотеке, имеет возможность составить договор ипотеки так, что в дальнейшем данный договор будет признан не заключенным или недействительным, либо залогодатель после заключения договора может достаточно сильно обесценить заложенное имущество, и, соответственно, реализация его с торгов будет невозможна. Также при процедуре взыскания залогодатель имеет возможность затянуть данный процесс совершенно на неопределенное время, а при выставлении заложенного имущества на торги залогодатель имеет возможность данные торги оспорить.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативно-правовые акты:

1.1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г.: по сост. на 21.07.2014 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ: по сост. на 16 декабря 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

1.3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 №223-ФЗ: по сост. на 06.02.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 1. - Ст. 16.

1.4. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. №60-ФЗ: по сост. на 08.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - №12. - Ст. 1383.

1.5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.10.1998 г. №14-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №5. – Ст. 410.

1.6. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 г. №81-ФЗ: по сост. на 08.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. - №18. - Ст. 2207.

1.7. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 г. №24-ФЗ: по сост. на 08.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - №11. - Ст. 1001.

1.8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ: по сост. на 18.03.2020 г. // Российская газета. - 2001. - №211-212.

1.9. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. №95-ФЗ: по сост. на 02.12.2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - №30. – Ст. 3012.

1.10. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. №138-ФЗ: по сост. на 24.04.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.

1.11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 3) от 27.05.2005 г. №146-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. - №49. – Ст. 4552.

1.12. О банках и банковской деятельности: федеральный закон от 02.12.1990 г. №395-1: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации – 1996. - №6. – Ст. 492.

1.13. О залоге: закон Российской Федерации от 29.05.1992 г. №2872-1: по сост. на 19.07.2007 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1992. - №23. - Ст. 1239.

1.14. Об акционерных обществах: федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ: по сост. на 04.04.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №1. - Ст. 1.

1.15. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. - №29. - Ст. 1.

1.16. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. - №31. - Ст. 3813.

1.17. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - №48. - Ст. 4746.

1.18. Об исполнительном производстве: федеральный закон от 02.10.2007 г. №229-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007. - №41. - Ст. 4849.

1.19. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. - №32. - Ст. 5131.

1.20. Положение о порядке использования объектов и имущества гражданской обороны приватизированными предприятиями, учреждениями и организациями, утвержденное постановлением Правительства РФ от 23.04.1994 г. №359: по сост. на 10.06.2020 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №2. - Ст. 94.

1.21. Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния: Постановление Правительства РФ от 27.06.2018 г. №738: по сост. на 30.07.2019 г. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

2. Научная литература:

2.1. Адамович Г.О. О некоторых способах обеспечения кредитных обязательств // Хозяйство и право. - 2018. - №9. - С.70-73.

2.2 Богатырев Ф.О. Проблемы залога прав // Хозяйство и право. – 2017. - №7. - С. 89-90.

2.3. Брагинский М.И. Договорное право: Общие положения: учебник. - М.: Статут, 2018. – 476 с.

2.4. Брагинский М.И. Залог и удержание во второй части гражданского кодекса РФ 1996 года. Правовое регулирование банковской деятельности: учеб. пособие. - М.: Статут, 2017. – 286 с.

2.5. Брагинский М.И. Обязательства и способы их обеспечения: неустойка, залог, поручительство, банковская гарантия: Практик. пособие. - М.: Центр деловой информации, 2018. – 542 с.

2.6. Витрянский В.В. Исполнение обязательства // Хозяйство и право. 2017. - №8. - С. 19-24.

2.7. Власов А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2018. - №2. - С. 146-151.

2.8. Гонгало Б.М. Обеспечение исполнения обязательств: учеб. пособие. - М.: Спарк, 2017. – 641 с.

2.9. Грачев И.Д. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: учеб. пособие. - М., 2019. – 246 с.

2.10. Гусев О.Б. Залоговое право России: учебник / О.Б. Гусев, Б.Д. Завидов, М.И. Слюсаренко. - М.: Экзамен, 2017. – 378 с.

2.11. Дождев Д.В. Римское частное право: учебник / под ред. В.С. Нерсесянца. - 2-е изд., изм. и доп. - М.: НОРМА-ИНФРА, 2019. – 416 с.

2.12. Егорова М.А. Проблемы совершенствования законодательства об изменении и расторжении гражданско-правовых договоров. - М.: РАГС, 2019. – 351 с.

2.13. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву: учебник. - М.: Статут, 2018. – 684 с.

2.14. Зинченко З. Ничтожные сделки // Хозяйство и право. - 2018. - №2. - С. 36-48.

2.15. Иоффе О.С. Обязательственное право. -М.: Юрид.лит., 2017. – 346 с.

2.16. Карпов А.В. Актуальные проблемы реализации залоговых прав кредиторов и преимущественного права на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества // Финансы и кредит. - 2019. - №13 (127). - С. 2-9.

2.17. Кассо Л.А. Здание на чужой земле. - М.: Статут, 2017. – 412 с.

2.18. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве: учебник. - М.: Статут, 2019. – 367 с.

2.19. Лупу А. Правовая природа договора залога // Закон и жизнь. - 2017. №5. - С. 13-15.

2.20. Маковская А.А. Предмет регулирования и действие во времени закона о долевом строительстве // Закон. - 2018. - №8. - С. 31.

- 2.21. Мейер Д.И. Древнее русское право залога. Юридический сборник. - Казань: Статус, 2018. – 571 с.
- 2.22. Новицкий И.Б. Римское право: учебник / И.Б. Новицкий. - 6-е изд., стереотип. -М.: ТЕИС, 2019. – 487 с.
- 2.23. Оськина И., Лупу А. Старая добрая фидуция // ЭЖ-юрист. - 2018. - №8. – С. 12-14.
- 2.24. Павлодский Е.А. Договоры организаций и граждан с банками. - М.: Статут, 2017. – 298 с.
- 2.25. Павлодский Е.А. Залоги и ипотека // Хозяйство и право. - 2019. - №2. - С.82- 85.
- 2.26. Приходько И. Недействительность сделок и арбитражный суд: процессуальные аспекты // Хозяйство и право. - 2018. - №5. - С. 18-29.
- 2.27. Пулова Л.В. Проблемы залоговых отношений в арбитражной практике // Право и экономика. - 2018. - №5. – С. 15-16.
- 2.28. Римское частное право: учебник / под. Ред. проф. И.Б. Новицкого, проф. И.С. Перетерского. -М.: Юрист, 2017. – 314 с.
- 2.29. Рубанов А.А. Залог и банковский счет в договорной практике // Хозяйство и право. - 2018. - №9. - С. 117-120.
- 2.30. Сарбаш С.В. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств // Вестник ВАС РФ. - 2019. - №7. – С. 12-13.
- 2.31. Свириденко О.М. Обеспечение кредитных обязательств: учеб.пособие. - М.: Филинчъ, 2019. – 416 с.
- 2.32. Скловский К.И. Некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах // Вестник ВАС РФ. - 2017. - №9. – С. 9-10.
- 2.33. Суханов Е.А. Гражданское право: В. 2 т. Т 1.: 2-е изд., перераб. и доп. - М.: БЕК-М, 2019. – 532 с.
- 2.34. Суханов Е.А. Гражданское право: В. 2 т. Т 2.: 2-е изд., перераб. и доп. - М.: БЕК-М, 2019. – 489 с.

2.35. Травкин А.А. Способы обеспечения исполнения кредитных обязательств: учеб. пособие. - Волгоград: ВолГУ, 2017. – 462 с.

2.36. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: учебник. - М.: СПАРК, 2015. – 543 с.

2.37. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России: учебник. - М.: Юристъ, 2017. – 237 с.

3. Материалы правоприменительной практики:

3.1. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 13: от 28.04.1997 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1997. - №7.

3.2. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с применением норм о договоре залога и иными обеспечительными сделками: Информационное письмо Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 67: от 21 сентября 1996 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. - 1996. - №10.

3.3. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге: Информационное письмо ВАС РФ № 26: от 15.01.1998 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1998. - №3.

3.4. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке: Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 90: от 28.01.2005 г. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.5. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса РФ о залоге, приведенном в

приложении к информационному письму № 26 от 15.01.1998 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. - 1998. - №3.

3.6. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Президиума ВАС РФ № 11: от 24.03.2005 г. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.7. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: Постановление Пленума Верховного суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8: от 01.07.1996 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1996. - №9; Специальное приложение к Вестнику ВАС РФ. – 2005. - №12.

3.8. О некоторых вопросах применения законодательства о залоге: Постановление Президиума ВАС РФ № 10: от 17.02.2011 г. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.9. О Федеральном законе «Об ипотеке» (залог недвижимости)»: Письмо Высшего арбитражного суда РФ №С5- 7/УЗ-694: от 09 сентября 1998 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1998. - №1.

3.10. Постановление ФАС УО от 14 августа 2006 г. № Ф09-6885/06-С5 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.11. Постановление ФАС ПО от 6 февраля 2008 г. № А57-3866/07 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.12. Постановление ФАС УО от 5 декабря 2002 г. № Ф09-2934/02-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.13. Постановление Президиума ВАС РФ от 18 июня 2002 г. № 2327/02 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.14. Постановление ФАС ЗСО от 7 сентября 2006 г. № Ф04-8242/2005(26259-А75-16) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.15. Постановление ФАС ПО от 6 февраля 2008 г. по делу № А57-3866/07 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.16. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 05.02.2001г. по делу №А10-2853/00-Ф02-70/01-С2 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.17. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23.05.2005г. по делу №А82-3068/2004-45 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.18. Постановление ФАС ВСО от 27 марта 2007 г. №А58-2062/06-Ф02-1490/07 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.19. Постановление ФАС СКО от 21 декабря 2006 г. № Ф08-6600/2006 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.20. Постановление ФАС ПО от 6 февраля 2008 г. №А57-3866/07 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).

3.21. Решение Арбитражного суда Тюменской области по делу № А-70-13412/26-2005 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 10.06.2020).