

Отдельные аспекты залога как способа, обеспечивающего надлежащее исполнение обязательств

Е. П. ГЛАДНЕВА – доцент кафедры гражданского права Центрального филиала Российского государственного университета правосудия, кандидат юридических наук, доцент;

П. П. ЗГОННИКОВ – кандидат юридических наук, доцент

Реферат

В статье рассматриваются исторические и основные общетеоретические подходы к исследованию вещных прав, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств, в частности залога. Говорится о том, что залог существовал и в дореволюционном российском праве. Проводится сравнительный анализ местоположения норм о залоге в гражданском законодательстве начиная с ГК РСФСР 1922 г. Отмечается существование в современном германском праве такого вида вещного права, как право реализации чужой вещи.

Указывается, что в современном российском гражданском праве предметом залога могут быть вещи и имущественные права, виды залога различаются по основаниям: по месту нахождения заложенного имущества (твердый залог, заклад); предмету залога (залог имущества и залог прав); степени связанности заложенного имущества с землей (залог движимого имущества и залог недвижимого имущества (ипотека)). Выделяется особый вид залога – последующий залог.

Авторами раскрывается порядок обращения взыскания на заложенное имущество, основанием которого является неисполнение или ненадлежащее исполнение должником главного обязательства. Делается вывод о том, что к обеспечительным правам, то есть залогу, относится и залог недвижимости – ипотека, вещная природа которой в научной литературе оспаривается.

Ключевые слова: ограниченные вещные права; залог; обращение взыскания; ипотека; обязательство.

Some aspects of mortgage as a way to ensure execution of obligations

E. P. GLADNEVA – Associate Professor of the Civil Law Department of the Central Branch of the Russian State University of Justice, Ph.D. in Law, Associate Professor;

P. P. ZGONNIKOV – PhD. in Law, Associate Professor

Abstract

The article deals with historical and basic general theoretical approaches to the research of proprietary rights that ensure the proper execution of obligations, in particular mortgage. The author claims that the mortgage also existed in prerevolutionary Russian law. Further is made a comparative analysis of the location of mortgage standards in civil law beginning with the Civil Code of the RSFSR of the 1922. It is said that in the modern German law there is no this kind of property right as the right to sell someone else's things.

The article points out that in modern Russian civil law the subject of the pledge can be things and property rights. Types of mortgage are considered, which are distinguished on the grounds: at the location of the pledged property (fixed mortgage, mortgage); the subject of mortgage (mortgage of property and mortgage of rights); degree of connectedness of the pledged property with the land (mortgage of movable property and mortgage of immovable property (hypothecation)).

There is a special type of mortgage - a subsequent mortgage. The authors disclose the procedure for foreclosure on mortgaged property, the basis of which is the failure or improper performance of the principal obligation by the debtor. It is concluded that to security rights, that is to mortgage is also a mortgage of real estate - a mortgage, whose real nature is disputed in scientific literature.

Key words: limited proprietary rights; mortgage; foreclosure; hypothecation; obligation.

В дореволюционном российском праве залог существовал в виде залога в «кредитных установлениях». Для получения кредита ссудополучатель должен был представить в банк правоустанавливающие акты на недвижимость, а также свидетельство старшего нотариуса или суда о принадлежности имения залогодателю и свободе от запрещений. Строения полагалось обязательно застраховать. Сам банк должен был произвести оценку имущества, и сумма, выдаваемая под залог, ставилась в известное процентное отношение к сумме оценки. Сумма заема выдавалась чаще всего закладными листами, или деньгами, то есть обеспеченными залоговым имуществом обязательствами банка. Закладные листы реализовывались самим банком или заемщиком. Заем под залог предполагал обычно продолжительный срок, ибо предусматривал постепенную уплату долга – процент по займу уплачивался совместно с процентом погашения. В отличие от простого залогодержателя банк мог потребовать от залогодателя воздерживаться от каких-либо вредных и обесценивающих залог действий. При этом собственник с согласия банка мог распорядиться (продать, подарить) заложенной недвижимостью с переводом долга без уничтожения первого залога [7, с. 297; 9]. «Главная особенность залога в кредитном установлении состоит в праве этого последнего произвести самостоятельную продажу, без посредства суда», – писал Г. Ф. Шершневич [23, с. 345].

Следует обратить внимание на то, что еще в ГК РСФСР 1922 г. правила о залоге находились в разделе «Вещное право». Признавались как предмет залога вещи, определенные родовыми признаками (ст. 93), «долговые требования» и право застройки (ст. 87), хотя эти виды имущества и не могли являться объектами вещных прав. В ГК РСФСР 1964 г. не было категории вещных прав, и в нем залог стал рассматриваться исключительно как способ обеспечения надлежащего исполнения обязательств.

В современном германском праве выделяется такой вид вещного права, как «*Verwertungsrechte*» – «право реализации» чужой вещи (залог и «вещные обременения» рентного типа) [16, с. 210].

Е. А. Суханов среди трех групп вещных прав выделяет и «права на получение известной ценности из чужой вещи, например залоговое право или право на получение вещи за счет стоимости недвижимой вещи» [20, с. 43].

В ныне действующем ГК РФ вещные права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств, к числу которых относятся залоговое право, право удержания и ипотека (залог недвижимости), составляют отдельную группу ограниченных вещных прав.

В соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ «в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя)».

Как указывает Д. С. Дерхо, залог как способ обеспечения исполнения обязательства представляет собой одну из наиболее устойчивых, а потому востребованных форм защиты имущественных прав кредитора, поскольку позволяет «получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя» [11, с. 2].

В научной литературе встречаются различные мнения по совершенствованию залога. Так, В. В. Скворцов полагает, что необходимо внедрение в гражданское законодательство «модели залога в качестве права присвоения (фидуциарного залога)» [18, с. 147]. Иные авторы высказывают более осторожную точку зрения о том, что обеспечительная фидуциарная сделка как минимум не противоречит закону [3, с. 202], третьи считают фидуциарный залог неприемлемым для российской действительности [8, с. 104]. Мы придерживаемся последней точки зрения, поскольку действующее гражданское законодательство не устанавливает возможность передать залоговое имущество в собственность залогодержателя. Предлагаемая конструкция фидуциарного залога вообще не гарантирует интересы должника, но зато в полной мере гарантирует интересы кредитора.

Залог – это способ обеспечения исполнения обязательства, который позволяет залогодержателю получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника (п. 1 ст. 334 ГК РФ).

Предметом залога могут выступать вещи и имущественные права (ст. 336 ГК РФ). По мнению законодателя, заложены могут быть определенные права залогодателя или совокупность прав (требований, вытекающих

из самостоятельных обязательств) или все обязательственные права [21, с. 23–24]. Как отмечается в литературе, не всегда обязательственные права на практике оцениваются как достаточно надежное обеспечение, потому нередко они являются составной частью предмета залога наряду с недвижимостью и другим имуществом. Залог обязательственных прав устанавливается при получении кредита на строительство объектов недвижимости (право требования на строящийся объект), получении кредита под залог коммерческой недвижимости (права арендатора), получении кредита на контрактное финансирование (право требования по договору поставки) [24, с. 15–16].

По действовавшему ранее Закону Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» было возможно предоставление в качестве залога принадлежащего залогодателю права владения и пользования, иных обязательственных прав (требований). По действующему в настоящий момент законодательству применяется более широкий подход. К примеру, ст. 75 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» к оборотоспособным имущественным правам относит дебиторскую задолженность, права требования в качестве взыскателя по исполнительному документу, права аренды недвижимого имущества, исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации на них не может быть обращено взыскание, права требования по договорам об отчуждении и использовании исключительного права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, принадлежащие лицензиату права использования результата интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, другие принадлежащие должнику имущественные права.

Согласно ст. 335 ГК РФ сторонами залога являются залогодатель и залогодержатель. Установлена письменная форма договора о залоге, если закон или соглашение сторон не предусматривает нотариальную форму. Залог возможен либо на основании договора (п. 1 ст. 341 ГК РФ) либо закона (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

Классификация залога возможна по следующим основаниям:

1) по месту нахождения заложенного имущества (ст. 338 ГК РФ):

- твердый залог, не предусматривающий передачу имущества; разновидностью такого залога является залог товара в обороте (ст. 357 ГК РФ);

- заклад, предусматривающий передачу заложенного имущества; разновидность – залог в ломбарде (ст. 358 ГК РФ).

2) предмету залога:

- залог имущества;
- залог прав;

3) степени связности заложенного имущества с землей:

- залог движимого имущества;
- залог недвижимого имущества (ипотека).

Отдельный вид – последующий залог (ст. 342 ГК РФ).

По мнению Л. Ю. Василевской, следует различать понятия «залог требования» как залоговое правоотношение (обеспечительное, залоговое обязательство) и «право залога» как право залогодержателя на принадлежащее залогодателю требование, вытекающее из соответствующего обязательства между залогодателем и его должником [5, с. 6–7]. Анализ правового регулирования показал, что право залога возникает в основном на основании договора, в отдельных случаях – на основании закона.

Основанием обращения взыскания на заложенное имущество является неисполнение или ненадлежащее исполнение должником главного обязательства (п. 1 ст. 348 ГК РФ) [13, с. 211].

Порядок обращения взыскания предполагает, что требование залогодержателя в отношении недвижимого имущества удовлетворяется из стоимости продажи заложенного недвижимого имущества по решению суда или на основании нотариально удостоверенного соглашения (ст. 349 ГК РФ), а в отношении движимого имущества – без обращения в суд. При этом в случае судебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество право залогодержателя подтверждается вступившим в силу решением суда, при внесудебном порядке – фактом получения уведомления, направленного залогодержателем должнику и залогодателю. Следовательно, решение суда, исполнительная надпись нотариуса и полученное уведомление о начале обращения взыскания выступают основанием для реализации предмета залога [12, с. 25–26].

Процедура реализации права залога состоит из двух стадий: 1) обращение взыскания на предмет залога; 2) реализация предмета залога. Причем именно в этой

последовательности. По мнению Н. Ю. Рассказовой, законодатель не позволяет залогодержателю реализовать предмет залога, минуя стадию обращения взыскания, поскольку именно «в процессе обращения взыскания выясняются вопросы, касающиеся обоснованности притязаний залогодержателя. Во-первых, отвечает ли должник за нарушение основного обязательства, поскольку при отсутствии этого обязательства лишение залогодателя предмета залога недопустимо. Во-вторых, о наличии оснований для отказа залогодержателю в осуществлении его права» [17, с. 13–14].

Это означает, что имущество, полученное в залог, не может быть обращено залогодержателем непосредственно в свою пользу в случае неисполнения залогодателем главного обязательства, оно должно быть продано с публичных торгов.

Как указывает Н. Ю. Рассказова, «обращение взыскания на предмет залога – совокупность юридических действий, в результате совершения которых залогодержатель подтверждает свое право приступить к реализации заложенного имущества» [17, с. 14–15].

В силу залога залогодержатель в случае неисполнения должником обязательства имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 17.10.2016 № 305-ЭС 16-7885 по делу № А40-5734/2015 установлена особенность обращения взыскания на заложенное имущество должника, в отношении которого введена процедура банкротства. Эта особенность предполагает, что с момента открытия конкурсного производства обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в деле о банкротстве путем подачи заявления о включении обеспеченных залогом требований в реестр требований кредиторов в качестве залоговых [30].

В указанном деле банк предъявил свои требования в рамках процедуры конкурсного производства. Однако в отсутствии залогового счета и определений об обращении взыскания, предусмотренных п. 2 ст. 18.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», «с момента установления залогового требования в

процедуре конкурсного производства залоговый кредитор вправе претендовать на преимущественное получение предоставленного контрагентом должника денежного исполнения по заложенному требованию». Потому с этого момента конкурсный управляющий как лицо, осуществляющее исполнение судебного акта об обращении взыскания на заложенное требование, будет иметь обязанность открыть специальный банковский счет должника, на котором будут аккумулироваться как денежные платежи по заложенному требованию, поступившие после открытия конкурсного производства, так и выручка от реализации заложенного требования при его продаже в рамках конкурсного производства.

Суд акцентировал внимание на том обстоятельстве, что общие положения п. 4 ст. 138 данного закона о продаже имущества на торгах должны применяться с учетом особенностей такого объекта залога, как имущественное требование, и цели конкурсного производства, заключающейся в максимальном наполнении конкурсной массы и соразмерном удовлетворении ее счет требований кредиторов. Следовательно, судебная практика исходит из того, что при условии открытия залогового счета права по договору банковского счета могут являться предметом залога.

По мнению Л. Ю. Василевской, открытие залогового счета залогодателя, «к которому применяются правила о договоре залога прав по договору банковского счета», не всегда может решить проблему защиты интересов сторон договора залога требований [4, с. 10–12]. По ее мнению, с которым нельзя не согласиться, необходимо открывать не залоговый, а номинальный счет [5, с. 5–6].

В установленных законом порядке и случаях удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателю) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя (п. 1 ст. 334 ГК РФ).

Статья 359 ГК РФ определяет, что «кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержки других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой

вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели. Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом».

Объектом первого и второго права могут быть и недвижимые, и движимые вещи. Объектом залога могут быть некоторые имущественные права. Их содержание включает возможность принудительной реализации вещей помимо воли их собственника, то есть прекращение самого основного вещного права – права собственности. И то и другое из названных выше обстоятельств не относится к другим видам ограниченных вещных прав. Указанные особенности залога, как и весьма близкого к нему института удержания, обусловили давние, но не прекращающиеся до настоящего времени теоретические споры о его вещно-правовой или обязательственно-правовой природе [18, с. 244; 19, с. 225; 7, с. 240].

В соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ залогодержатель имеет определенное непосредственно законом, а не соглашением сторон право удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. Данное право является обременением в отношении предмета залога и следует за ним вне зависимости от смены собственников. Кроме того, пока еще являющийся собственником залогодатель по общему правилу вправе распоряжаться предметом залога только с согласия залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК РФ). Залогодержатель может защитить свое право от разнообразных посягательств третьих лиц, включая и собственника, у которого при определенных условиях залоговый кредитор имеет право истребовать заложенное имущество или требовать устранения препятствий в осуществлении своих прав (ст. 347 ГК РФ). Все это свидетельствует о вещно-правовой природе залога.

Обращая внимание на особенности этого института, следует исходить из его изначального назначения, заключающегося в обеспечении возврата кредита, гарантированного вещью («реальный кредит»), а не в обеспечении доступа к использованию чужого имущества, что имеет место в случае с другими ограниченными вещными правами. Другими словами, залоговое правоотношение в силу своей правовой природы

зависимо от основного обязательственного (кредитного) правоотношения, возникает с целью обеспечения его. Однако с течением времени цели реализации залоговых прав расширились в связи с растущими потребностями имущественного оборота, залоговое правоотношение оторвалось от обязательственного, сделав залоговое право самостоятельным институтом путем введения возможности «абстрактного обременения недвижимости, не находящегося в зависимости от обязательственного требования» «в форме «оборотной ипотеки», которая свободно отчуждается залогодержателем третьим лицам, и залоговых свидетельств, ставших ценными бумагами («вещными векселями»), заключавшими в себе право на получение периодических платежей [18, с. 261–262]. Следует отметить, что отечественное гражданское право до самого последнего времени не признавало таких возможностей и традиционно рассматривает залог в строго обеспечительном смысле [16, с. 11].

Безусловно, договор залога, как и договор купли-продажи, порождает не только вещные, но и обязательственные отношения между залогодателем (должником) и залогодержателем (кредитором). В качестве примера можно привести условия использования и хранения заложенного имущества, его страхования и т. д. Тем не менее наличие этих отношений не превращает залоговое право ни в смешанное, вещно-обязательственное, ни в чисто обязательственное, как нередко утверждается в современной отечественной литературе [7, с. 115, 297]. Залоговое право является абсолютным вещным правом и, как отмечено выше, имеет все признаки ограниченных вещных прав. Следует отметить, что европейская цивилистика имеет такой же взгляд на это право, который является общепринятым.

К обеспечительным правам, то есть залогу, относится и залог недвижимости – ипотека, вещная природа которого в научной литературе оспаривается [22, с. 225; 7, с. 240]. Ипотека переводится с древнегреческого как «основание», «залог» [2; с. 8], ее возникновение обусловлено появлением частной собственности, особенно на земельные участки. Активное развитие этих процессов в Древней Греции способствовало возникновению ипотечных отношений. Например, использовался залог с оставлением недвижимости во владении должника и с предоставлением кредитору права распорядиться ею в случае неуплаты долга

в установленный срок. Земельный участок, обремененный ипотекой, должник (залогодатель) не имел права продавать третьим лицам.

Возникшая в Древней Греции ипотека оказала существенное влияние на развитие римского частного права, которое выработало несколько форм вещных обеспечений, ставших фундаментом для последующего развития института залога. Первоначальной формой залога в Древнем Риме была фидуция, предполагающая, что должник в обеспечение своего долга должен был передать во владение или собственность кредитору какое-либо имущество, а кредитор – возвратить имущество после того, как должник погасит свой долг. Получение кредита оформлялось в виде договора пактум фидуция, устанавливающего личные отношения между кредитором и должником и походившего на усложненный договор купли-продажи. Последующее развитие и усложнение экономических связей, однако, привело к замене на другую форму залога – пигнус, предполагавшей, что имущество должно передаваться не в собственность кредитора, а во временное владение, с последующим возвращением предмета залога по получении удовлетворения по основному обязательству. В случае допущения просрочки исполнения обязательства кредитор приобретал право самостоятельной продажи предмета залога. Однако пигнус также не отвечал всем требованиям экономической жизни в силу необходимости большей гибкости в регулировании отношений, в частности того, чтобы должник не был лишен возможности пользоваться заложенной вещью. По этим причинам римское право восприняло форму греческого залога, то есть ипотеку [8, с. 33]. В данном случае залог не требовал передачи заложенного имущества во владение залогодержателю, при этом права владения и пользования и даже отчуждения заложенного имущества оставались за залогодателем [15, с. 32].

Статьей 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что «по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя пре-

имущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом».

Общие правила о залоге, установленные ГК РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным кодексом и законом не установлены иные правила. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается законами [14, с. 13].

Залог земельных участков является вещно-обязательственным правоотношением, порождающим связи между залогодателем и залогодержателем, а также между залогодержателем и вещью. Таким образом, с одной стороны, «залог – это способ обеспечения исполнения обязательства должником путем установления относительной правовой связи через вещь с кредитором, а с другой – это непосредственная правовая связь залогодержателя с данной вещью» [14, с. 8].

Статья 62 федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определяет, что по договору об ипотеке могут быть заложены только те земельные участки, которые не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Перечень вышеуказанных земель приведен в ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации. Пунктом 2 ст. 6 данного закона предусмотрено, что залог не допускается, если имущество изъято из оборота, на него не может быть обращено взыскание, такое имущество подлежит обязательной приватизации либо его приватизация запрещена. В силу ст. 30 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» объекты социально-культурного (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, за исключением используемых по назначению: объектов транспорта и энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, не включенные в подлежащий приватизации имущественный комплекс унитарного предприятия по основаниям, указанным в п. 1 указанной статьи, подлежат передаче в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством. То есть указанный закон установил запрет на при-

ватизацию используемых по назначению объектов энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения, что позволяет обеспечить публичные интересы в сохранении социально значимых объектов. Передача таких объектов в качестве предмета ипотеки является одним из оснований для признания сделки недействительной, поскольку сделка нарушает запрет, установленный в п. 2 ст. 6 федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Следовательно, объекты энергетики, предназначенные для обслуживания жителей, не могут быть предметом ипотеки в обеспечение обязательств коммерческой организации перед другой коммерческой организацией, поскольку в противном случае на них может быть обращено взыскание, в результате чего они могут перейти в частную собственность. Указанная позиция подтверждается многочисленной судебной практикой [27; 28].

Таким образом, предметом договора об ипотеке могут являться земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, земельные участки личного подсобного и фермерского хозяйства.

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором расположено здание или сооружение, либо его части, которые функционально обеспечивают данный объект.

Так, в частности, Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в своем постановлении от 05.12.2017 № 19АП-5779/2016 по делу № А64-3830/2016 указал, что спорные газопроводы высокого и низкого давления относятся к объектам электроэнергетики коммунально-бытового назначения и предназначены для поставки газа населению области, а доказательств наличия иных газопроводов, по которым может осуществляться транспортировка газа в данный населенный пункт, не представлены. Суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что на данные объекты не может быть обращено взыскание. Земельные участки, являющиеся предметом залога по договору ипотеки, используются под размещение и пользование соответствующего газового

оборудования: ШРП, задвижек, газораспределительного и газорегуляторного оборудования, которые могут использоваться для поставки газа населению области. Отсутствие оснований для обращения взыскания на газопроводы высокого и низкого давления свидетельствуют об отсутствии оснований для обращения взыскания на земельные участки, на которых расположены спорные объекты [29].

Когда речь идет об общей собственности на указанные земельные участки, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, который выделен в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

При этом необходимо учитывать разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 45 постановления), согласно которым правило об одновременной ипотеке здания и земельного участка под ним применяется только в случае, если залогодатель является собственником либо арендатором земельного участка [25]. Так, Верховный Суд Российской Федерации при рассмотрении кассационной жалобы отметил, что доводы, изложенные в жалобе, заслуживают внимания, так как на момент заключения договоров ипотеки каким-либо правом в отношении земельных участков, на которых находились спорные объекты, должник не обладал [26].

В настоящее время допускается ипотека сельскохозяйственных угодий, входящих в состав земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков, личных подсобных хозяйств.

Не допускается обращение взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения работ с учетом времени, необходимого для реализации продукции. Это действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором не предусмотрена другая дата [1, с. 180].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Черноморец А. Е. Земельное право России : учеб. / под ред. А. П. Анисимова. Элиста, 2006. 410 с.

2. Базанов И. А. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., 2004. 589 с.
3. Бирюкова Л. А. Фидuciарная собственность как способ защиты кредитора // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. С. С. Алексеева. М., 2000. 202 с.
4. Василевская Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 2. С. 46–48.
5. Василевская Л. Ю. Особенности правовой конструкции залога обязательственных прав // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 6. С. 5–9.
6. Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 4.
7. Гаджиев Г. А., Пепеляев С. Г. Предприниматель – налогоплательщик – государство. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации : учеб. пособие. М., 1998.
8. Гонгало Б. М. Общие положения об обеспечении обязательств и способах обеспечения обязательств // Цивилистические записки : межвуз. сб. науч. тр. М., 2001. 222 с.
9. Гражданское право. Часть первая : учеб. для вузов / под ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгало, В. А. Плетнева. М., 1998. 384 с.
10. Грачев И. С. Ипотека в России: время требует правовых гарантий. М., 1997. 156 с.
11. Дерхо Д. С. Залог в силу закона. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Евдокимова Е. А. К вопросу о необходимости и формах публичного контроля за реализацией права залога // Закон. 2017. № 8. С. 24–30.
13. Згонников П. П. Некоторые аспекты ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора // Актуальные проблемы государственного права и административной реформы в Российской Федерации : сб. межвуз. науч. конф. / сост. Н. М. Дудин, Е. Р. Сухарева. Воронеж, 2006. Вып. 2. 230 с.
14. Моисеев М. Н. Правовые проблемы залога земельных участков в Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. 178 с.
15. Новицкий И. Б. Римское право. М., 1997. 245 с.
16. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., 2001. 353 с.
17. Рассказова Н. Ю. Залог движимого имущества // Меры обеспечения и меры ответственности в гражданском праве : сб. ст. / отв. ред. М. А. Рожкова. М., 2010. С. 7–42.
18. Скворцов В. В. Развитие залога в коммерческой сфере // Актуальные проблемы коммерческого права : сб. ст. / под ред. Б. И. Путинского. М., 2002. 262 с.
19. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.
20. Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 42–50.
21. Харитонова Ю. С. Залог исключительных прав в системе способов обеспечения исполнения обязательств // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 5 : Юриспруденция. 2015. С. 22–25.
22. Хвостов В. М. Система римского права : учеб. М., 1996. 522 с.
23. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 2005. 461 с.
24. Эмухвари Р. Р. Залог обязательственных прав: проблемы права и практики // Российский судья. 2017. № 8. С. 15–20.
25. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации № 6, Пленума Выш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации № 8 от 01.07.1996. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
26. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2017 № 308-эс17-12218 по делу № А63-1120/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
27. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.05.2017 по делу № А32-23355/2016, постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.06.2016 по делу № А40-102056/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
28. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.06.2016 по делу № А44-7368/2015 и от 23.08.2013 по делу № А26-3693/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
29. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2017 № 19АП-5779/2016 по делу № А64-3830/2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
30. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.10.2016 № 305-ЭС 16-7885 по делу № А40-5734/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

REFERENCES

1. Anisimov A. P., Ryzhenkov A. Ya., Chernomorec A. E. Zemel'noe pravo Rossii : ucheb. [The land law of Russia : textbook ; ed by A. P. Anisimov]. Elista, 2006. 410 p. (In Russ.).
2. Bazanov I. A. Novejshie techeniya v votchinnom prave v svyazi s sovremennym stroem narodnogo hozyajstva [The newest trends in patrimonial law in connection with the modern system of the national economy]. Moscow, 2004. 589 p. (In Russ.).
3. Biryukova L. A. Fiduciarnaya sobstvennost' kak sposob zashchity kreditora [Fiduciary ownership as a way to protect the creditor]. Aktual'nye problemy grazhdanskogo prava / pod red. S. S. Alekseeva – Actual problems of civil law ; ed. by S. S. Alekseev. Moscow, 2000. 202 p. (In Russ.).
4. Vasilevskaya L. Yu. Dogovor scheta ehskrou: problemy pravovoj kvalifikacii [Escrow account agreement: problems of legal qualifications]. EHlektronnoe prilozhenie k «Rossijskomu yuridicheskому zhurnalu» – Electronic application to the «Russian Law Journal». 2016. Iss. 2. P. 46–48. (In Russ.).
5. Vasilevskaya L. YU. Osobennosti pravovojo konstrukcii zaloga obyazatel'stvennyh prav [Features of the legal design of the pledge of obligations rights]. Aktual'nye problemy rossijskogo prava – Actual problems of Russian law. 2017. Iss. 6. P. 5–9. (In Russ.).
6. Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo suda Rossijskoj Federacii – Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2009. Iss. 4. (In Russ.).
7. Gadzhiev G. A., Pepelyaev S. G. Predprinimatel' – nalogoplatel'shchik – gosudarstvo. Pravovye pozicii Konstitucionnogo Suda Rossijskoj Federacii : ucheb. posobie [Gadzhiev G. A., Pepelyaev S. G. Entrepreneur – taxpayer – the state. Legal positions of the Constitutional Court of the Russian Federation : tutorial]. Moscow, 1998. (In Russ.).
8. Gongalo B. M. Obshchie polozheniya ob obespechenii obyazatel'stv i sposobah obespecheniya obyazatel'stv [General provisions on securing obligations and how to secure obligations]. Civilisticheskie zapiski : mezhvuz. sb. nauch. tr. – Civilizational notes : interuniversity collection of scientific papers. Moscow, 2001. 222 p. (In Russ.).

9. Grazhdanskoe pravo. Chast' pervaya : ucheb. dlya vuzov / pod red. T. I. Illarionovo, B. M. Gongalo, V. A. Pletneva [Civil law. Part One : textbook for universities ; ed. by T. I. Illarionova, B. M. Gongalo, V. A. Pletnev]. Moscow, 1998. 384 p. (In Russ.).
10. Grachev I. S. Ipoteka v Rossii: vremya trebuet pravovyh garantij [Mortgage in Russia: time requires legal guarantees]. Moscow, 1997. 156 p. (In Russ.).
11. Derho D. S. Zalog v silu zakona [The mortgage by operation of law]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).
12. Evdokimova E. A. K voprosu o neobhodimosti i formah publichnogo kontrolya za realizacij prava zaloga [On the issue of the need and forms of public control over the implementation of the pledge right]. Zakon – Law. 2017. Iss. 8. P. 24–30. (In Russ.).
13. Zgonnikov P. P. Nekotorye aspekty otvetstvennosti za neispolnenie ili nenasledzhashchee ispolnenie uslovij dogovora [Some aspects of liability for non-performance or improper performance of the contract]. Aktual'nye problemy gosudarstvennogo prava i administrativnoj reformy v Rossijskoj Federacii : sb. mezhvuz. nauch. konf. / sost. N. M. Dudin, E. R. Suhareva – Actual problems of state law and administrative reform in the Russian Federation : collection of interuniversity scientific conference ; compilers N. M. Dudin, E. R. Suhareva. Voronezh, 2006. Iss. 2. 230 p. (In Russ.).
14. Moiseev M. N. Pravovye problemy zaloga zemel'nyh uchastkov v Rossijskoj Federacii : dis. ... kand. yurid. nauk [Legal problems of land plots in the Russian Federation : the diss. ... PhD. in Law]. Volgograd, 2006. 178 p. (In Russ.).
15. Novickij I. B. Rimskoe pravo [Roman law]. Moscow, 1997. 245 p. (In Russ.).
16. Pokrovskij I. A. Osnovnye problemy grazhdanskogo prava [The main problems of civil law]. Moscow, 2001. 353 p. (In Russ.).
17. Rasskazova N. YU. Zalog dvizhimogo imushchestva [Pledge of movable property]. Mery obespecheniya i mery otvetstvennosti v grazhdanskom prave : sb. st. / otv. red. M. A. Rozhkova – Measures of maintenance and measures of responsibility in civil law : collection of articles ; ed. by M. A. Rozhkova. Moscow, 2010. P. 7–42. (In Russ.).
18. Skvorcov V. V. Razvitiye zaloga v kommercheskoj sfere [Development of collateral in the commercial sphere]. Aktual'nye problemy kommercheskogo prava : sb. st. / pod red. B. I. Putinskogo – Actual problems of commercial law : a collection of articles ; ed. by B. I. Putinsky. Moscow, 2002. 262 p. (In Russ.).
19. Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti) : feder. zakon ot 16.07.1998 № 102-FZ [On the mortgage (real estate pledge) : On the mortgage (real estate pledge): the federal law from 16.07.1998 No. 102-FZ]. Sобр. zakonodatel'stva Ros. Federacii – Collection of legislation of the Russian Federation. 1998. Iss. 29. Art. 3400. (In Russ.).
20. Suhanov E. A. O ponyatiij i vidah veshchnyh prav v rossijskom grazhdanskom prave [On the concept and types of real rights in Russian civil law]. ZHurnal rossijskogo prava – Journal of Russian Law. 2006. Iss. 12. P. 42–50. (In Russ.).
21. Haritonova YU. S. Zalog iskljuchitel'nyh prav v sisteme sposobov obespecheniya ispolneniya obyazatel'stv [Pledge of exclusive rights in the system of enforcement of obligations]. Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Ser. 5 : Jurisprudenciya – Bulletin of Volgograd State University. Series 5 : Jurisprudence. 2015. P. 22–25. (In Russ.).
22. Hvostov V. M. Sistema rimskego prava : ucheb. [Roman law system: a textbook]. Moscow, 1996. 522 p. (In Russ.).
23. SHershenevich G. F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava (po izdaniyu 1907 g.) [Textbook of Russian Civil Law (from the edition of 1907)]. Moscow, 2005. 461 p. (In Russ.).
24. EHmuvari P. P. Zalog obyazatel'stvennyh prav: problemy prava i praktiki [Pledge of Mandatory Rights: Problems of Law and Practice]. Rossijskij sud'ya – Russian judge. 2017. Iss. 8. P. 15–20. (In Russ.).
25. O nekotoryh voprosah, svyazannyh s primeneniem chasti pervoj Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii : postanovlenie Plenuma Verhov. Suda Ros. Federacii № 6, Plenuma Vyssh. Arbitrazh. Suda Ros. Federacii № 8 ot 01.07.1996 [On some issues related to the application of part one of the Civil Code of the Russian Federation : Decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 6, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 8 from 01.07.1996]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).
26. Opredelenie Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 04.12.2017 № 308-ehs17-12218 po delu № A63-1120/2015 [The definition of the Supreme Court of the Russian Federation from 04.12.2017 No. 308-es17-12218 in case No. A63-1120/2015]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).
27. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Severo-Kavkazskogo okruga ot 19.05.2017 po delu № A32-23355/2016, postanovlenie Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 02.06.2016 po delu № A40-102056/2014 [Decree of the Arbitration Court of the North Caucasus District from 19.05.2017 in case No. A32-23355/2016, the decision of the Arbitration Court of the Moscow District from 02.06.2016 in case No. A40-102056/2014]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).
28. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Severo-Zapadnogo okruga ot 26.06.2016 po delu № A44-7368/2015 i ot 23.08.2013 po delu № A26-3693/2012 [Decree of the Arbitration Court of the North-Western District from 26.06.2016 in the case No. A44-7368/2015 and from 23.08.2013 in case No. A26-3693/2012]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).
29. Postanovlenie Devyatnadcatogo arbitrazhnogo apellyacionnogo suda ot 05.12.2017 № 19AP-5779/2016 po delu № A64-3830/2016 [Decree of the Nineteenth Arbitration Appeal Court from 05.12.2017 No. 19AP-5779/2016 in case No. A64-3830/2016]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).
30. Opredelenie Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 17.10.2016 № 305-EHS 16-7885 po delu № A40-5734/2015 [The definition of the Supreme Court of the Russian Federation from 17.10.2016 No. 305-ES 16-7885 in case No. A40-5734/2015]. Access from the reference legal system «ConsultantPlus». (In Russ.).