

## Проблемы применения общих и специальных норм залогового права

Научный руководитель – Соломин Сергей Константинович

*Бахтин Михаил Олегович*

*Студент (бакалавр)*

Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, Томская область, Россия

*E-mail: mixail\_baxtin@bk.ru*

1. По смыслу ст. 1 ФЗ «Об ипотеке» [3] залог недвижимого имущества возникает на основании закона либо на основании договора об ипотеке. Вместе с тем, ГК РФ допускает возможность возникновения залога (в том числе залога недвижимости) на основании договора доверительного управления имуществом. Так, п. 4 ст. 1022 ГК РФ [1] предусматривает, что в обеспечение возмещения убытков договор доверительного управления имуществом может предусматривать предоставление доверительным управляющим залога. Существование данной коллизии ставит стороны рассматриваемого договора в затруднительное положение при решении вопроса о том, распространяются ли требования закона, предъявляемые к содержанию договора об ипотеке, к условию о предоставлении недвижимого имущества в залог в рамках договора доверительного управления. С одной стороны, положения ст. 1 ФЗ «Об ипотеке» можно рассматривать как положения, определяющие сферу действия данного закона, а значит требования, предъявляемые к содержанию договора об ипотеке, не подлежат применению к иным договорам, содержащим условие о залоге недвижимости. С другой стороны, договор доверительного управления, предусматривающий условие о залоге недвижимости, порождает ипотечные правоотношения, а значит нормы ФЗ «Об ипотеке» подлежат применению к такому договору в силу аналогии закона. Возможен и третий вариант ответа на поставленный вопрос: норма п. 4 ст. 1022 ГК РФ предусматривает лишь возможность возложения обязанности на доверительного управляющего предоставить имущество в залог, а значит само такое предоставление будет основано на заключении последующего договора залога недвижимости.

2. Существует проблема определения правового режима заложенных вещей, включенных в состав сложной вещи. В частности, какова судьба двигателей, находящихся в залоге и впоследствии присоединенным к воздушным судам? Проблема заключается в том, что если двигатель был заложен и впоследствии был присоединен к воздушному судну, он перестает быть самостоятельной вещью, поскольку вследствие монтажа двигатель становится частью воздушного судна (т.е. входит в состав сложной вещи). По смыслу ст. 133 и 134 ГК РФ сложные вещи являются неделимыми, а соответственно, обратиться с иском на двигатель (как предмет залога) после его присоединения к воздушному судну невозможно. Иначе говоря, залогодержатель теряет возможность применения обеспечительного механизма на будущее время. Отсутствует у него и основание требовать от залогодателя досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, поскольку ни ст. 352 ГК РФ, ни специальное законодательство не содержит применительно к данной ситуации подходящего основания прекращения залога. Все это приводит к нарушению прав залогодержателя, что противоречит сущности залога. Для решения данной проблемы необходимо внести изменения в ст. 352 ГК РФ, дополнив ее содержанием таким основанием прекращения залога, как «соединение обремененной залогом вещи с другой вещью таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (возникновение сложной вещи)». Также необходимо внести дополнение в ст. 351 ГК РФ, предоставив залогодержателю право требовать от залогодателя досрочного исполнения обязательства,

обеспеченного залогом, в случае если залогодатель совершил в отношении заложенной вещи действие, следствием которого явилось возникновение сложной вещи.

3. Имеет место противоречие нормы абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК РФ и п. 4 ст. 3 ФЗ от 21.12.2013 № 367 - в рассматриваемых нормах по-разному обозначен круг общественных отношений, регулирование которых осуществляется нормами ФЗ «Об ипотеке». Анализ нормы абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что при конкуренции общих правил ГК РФ о залоге и норм ФЗ «Об ипотеке» к ипотечным отношениям необходимо применять специальные нормы (то есть ФЗ «Об ипотеке»). Однако положение п. 4 ст. 3 ФЗ от 21.12.2013 № 367 [2] говорит об обратном: иные нормативные акты (в частности ФЗ «Об ипотеке») применяются постольку, поскольку их положения не противоречат нормам ГК РФ. Данная коллизия порождает ряд вопросов. В частности, следует ли указывать в договоре об ипотеке оценку предмета данного договора? В соответствии с нормами ФЗ «Об ипотеке» в договоре об ипотеке должна быть указана оценка ее предмета, но нормы ГК РФ о залоге не содержат указания на обязательность включения в договор залога оценки его предмета. Применение нормы п. 4 ст. 3 ФЗ от 21.12.2013 № 367 позволяет выстроить следующую логическую цепочку: так как правовое регулирование содержания договора об ипотеке, установленное п. 1 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке», противоречит общим положениям ГК РФ о залоге, то применению подлежат нормы ГК РФ, а значит, в договоре об ипотеке нет необходимости указывать оценку предмета, поскольку положения ГК РФ о залоге не предусматривают обязанности сторон включать в договор оценку залога. Иначе говоря, императивная норма специального закона (ФЗ «Об ипотеке») относительно требования об оценке предмета залога не работает, а следовательно, в отсутствие такой оценки в договоре об ипотеке последний не подлежит рассмотрению через призму незаключенного договора.

#### Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст.3301.
- 2) О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ (ред. от 26.07.2017) // СЗ РФ. – 2013. – № 51. – Ст. 6687.
- 3) Об ипотеке: Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // СЗ РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.