

Правовая природа права обращения взыскания на предмет ипотеки

Nature of the subjective civil right of foreclosure on the mortgaged real estate

Бочарникова К.В.

аспирант кафедры гражданского права Юридического института Национального исследовательского Томского государственного университета, практикующий юрист
e-mail: aksi__27@mail.ru

Bocharnikova K.V.

Postgraduate student, Department of Civil law, National Research Tomsk State University,
Lawyer
e-mail: aksi__27@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается вопрос о правовой природе субъективного гражданского права обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. На основании проведенного комплексного анализа теоретических конструкций, нормативных актов автор обосновывает вывод об обязательственно-правовой природе данного права.

Ключевые слова: субъективное гражданское право, обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Abstract

The article analyzes the question about legal nature of the subjective civil right of foreclosure on the mortgaged real estate, explores features of proprietary and obligatory rights existing in the doctrine of civil law. Based on a comprehensive analysis of the subjective civil right of foreclosure on the mortgage the author makes a conclusion about its obligatory legal nature.

Keywords: subjective civil right, foreclosure on the mortgaged real estate.

Развитие ипотечного обязательства тесно связано с юридическими и фактическими действиями сторон, реализуемыми на каждом этапе его функционирования, а также действиями должника по основному обязательству, обеспеченному залогом недвижимого имущества. В отсутствие нарушения или угрозы нарушения прав залогодержателя ипотечное обязательство развивается ординарно, что предполагает осуществление залогодателем правомочий владения и пользования заложенным недвижимым имуществом и последующее прекращение ипотечного обязательства в связи с исполнением должником основного обязательства. Вместе с тем при наступлении правовых оснований для обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст. 348 ГК РФ, ст. 35, 39, 41, 72, 73 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке); ст. 14 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») ипотечное обязательство переходит к стадиям неординарного развития, что влечет возникновение субъективного гражданского права залогодержателя обратиться взыскание на предмет ипотеки, а в последующем – реализацию недвижимого имущества.

С момента возникновения основания обращения взыскания на предмет ипотеки потенциальная возможность (правомочие) обратиться взыскание, являющаяся элементом права залога, становится субъективным гражданским правом залогодержателя [1, С. 178]. Данное право представляет собой предусмотренную законом и договором способность залогодержателя произвести юридически значимые действия, направленные на определение ряда материально-правовых условий взыскания (предмет взыскания, начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества; суммы, подлежащие уплате залогодержателю (объем взыскания); способ и порядок реализации заложенного недвижимого имущества)) [7, С. 112] и получение основания реализации предмета ипотеки, с целью последующего удовлетворения требований залогодержателя из стоимости предмета залога.

Право обратиться взыскание на предмет ипотеки обладает правовой природой, качественно отличающейся от правовой природы других субъективных прав. В доктрине гражданского права принято разделять субъективные гражданские права на имущественные и личные неимущественные. М.И. Брагинский пишет: «Смысл любой классификации состоит... в том, что соответствующее понятие относят к определенной группе, имея в виду, что оно обладает родовыми признаками этой группы, и одновременно то, что в нем отсутствуют родовые признаки, присущие другим группам» [2, С. 114.]. Вместе с тем справедливо и обратное: в случае, если правовое явление не обладает определенными родовыми признаками группы, то оно не может быть отнесено к этой группе. Не вызывает сомнения то, что право обратиться взыскание на недвижимое имущество, находящееся в залоге, не обладает признаками, согласно которым право относят к группе личных (неимущественных) прав, и, наоборот, существенные характеристики и особенности осуществления данного права свидетельствуют об имущественной правовой природе данного права, что последовательно будет доказано в настоящей работе.

Одним из признаков, квалифицирующих право, как имущественное и отличающих его от личных (неимущественных) прав является способность права служить средством реализации имущественного интереса управомоченного лица. Субъективное гражданское право обратиться взыскание на предмет ипотеки является средством, которое позволяет залогодержателю реализовать имущественный интерес, заключающийся в желании получить удовлетворение своих требований из стоимости предмета залога преимущественно перед иными кредиторами (ст. 334 ГК РФ). Одновременно субъективное гражданское право обратиться взыскание на предмет ипотеки как средство реализации имущественного интереса залогодержателя не обладает теми признаками, которые традиционно называют в качестве признаков личных (неимущественных) прав. В частности, данное право не имеет строго личного характера [9, С. 15–16], не принадлежит лицу от рождения или в силу закона [4, С. 35.], не является неотчуждаемым и непередаваемым другим лицам [5, С. 78], в том числе только способом, предусмотренным законом [10, С.119], подлежит точной денежной оценке, не имеет тесной связи с личностью управомоченного [8, С. 20]. Таким образом, полагаю, что отсутствие данных признаков исключает возможность отнесения субъективного гражданского права обращения взыскания на предмет ипотеки к группе личных (неимущественных) прав.

Вместе с тем, квалификация субъективного гражданского права обращения взыскания на предмет ипотеки как имущественного права порождает вопрос о его видовой принадлежности – является ли данное право вещным (основанием для возможности квалификации права обратиться взыскание на предмет ипотеки в качестве вещного права выступает открытый перечень ограниченных вещных прав, перечисленных в ст. 216 ГК РФ), обязательственным или обладает «гибридной» природой?

В диссертационных исследованиях, посвященных теме залога, авторы исследований (К.В. Копылов, А.А. Маковская, Д.Н. Морозов, В.А. Мочалова, Т.А. Савельева, С.А. Соменков и др.) не поднимают вопрос о правовой природе права обращения взыскания на предмет залога (ипотеки), а также не определяют его принадлежность к виду имущественных прав, в

соответствии с чем настоящая статья обладает критерием новизны и новаторства, имеет важное научное и практическое значение.

В доктрине гражданского права категория вещного права выступает наиболее изученной, устоявшейся по отношению к категории гражданского права, имеющего обязательственный характер. В этой связи рассмотрение вопроса о правовой природе права на обращение взыскания на предмет ипотеки необходимо начать с критериев, согласно которым субъективные гражданские права относятся к группе вещных прав. В науке гражданского права России выделяются такие признаки вещного права, как: вещное право является правом на телесную вещь и предполагает непосредственное господство вещью [3, С. 41]; такое право имеет абсолютный характер защиты [9, С. 81]; бессрочный характер установления права [12, С. 14]; перечень вещных прав устанавливается законом и является закрытым.

Применяя критерий господства субъекта права над вещью для целей квалификации права на обращение взыскания на предмет ипотеки, необходимо отметить, что так как предмет ипотеки остается во владении и пользовании залогодателя (абз. 3 п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке), то залогодержатель – носитель субъективного гражданского права лишен возможности (правомочия) пользоваться предметом ипотеки, а следовательно – возможности (правомочия) устанавливать господство над недвижимой вещью. В силу правовой урегулированности специальными нормами закона процедур обращения взыскания, реализации предмета залога (ипотеки) и удовлетворения требований кредитора-залогодержателя, существование и осуществление субъективного гражданского права обращения взыскания на предмет ипотеки ограничено промежутком времени (с момента возникновения основания для обращения взыскания на заложенное имущество до момента возникновения субъективного гражданского права реализации заложенного недвижимого имущества), поэтому – не обладает признаком бессрочности. Более того, справедливо заметить, что субъективное гражданское право обращения взыскания на предмет ипотеки, в отличие от самого права ипотеки (залога), лишено абсолютной защиты, что в совокупности, с проанализированным критерием господства над вещью и признаком бессрочности права свидетельствует о том, что субъективное гражданское право обращения взыскания на предмет ипотеки не может быть квалифицировано как вещное право.

Однако, ответ на вопрос о правовой природе права обращения взыскания на предмет ипотеки (как вещного, обязательственного или смешанного), поставленный в настоящей статье, будет поверхностным, если исходить из анализа внешних признаков вещного права. В этой связи важно выделить критерии, являющиеся внутренними, глубинными признаками, отличающие вещное право от права обязательственного и определить, присущи ли они субъективному гражданскому праву обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Вещное право обычно определяется как право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства [9, С. 113]. При определении вещного или обязательственного характера права особое значение имеет характер имущественного интереса, под которым предлагается понимать «необходимость» или «нуждаемость» в каком-либо благе. Поэтому, «если интерес состоит в обладании соответствующим имущественным состоянием и осуществлением прав в силу этого состояния, то он обеспечивается с помощью вещных прав, если интерес лица состоит в получении блага, то он опосредуется обязательственными правами» [14, С.30]. При этом, отмечается, что между реализацией вещного права и соответствующим интересом устанавливается особый вид связи, в силу чего данная связь является явной (так, например, собственник владеет, пользуется и распоряжается вещью, имущественный интерес собственника заключается в осуществлении данных действий в силу права собственности) [6, С. 30]. При реализации обязательственного права, связь между субъективным гражданским правом и имущественным интересом не является явной. При применении указанного «внутреннего» критерия разграничения вещных и обязательственных прав для исследования правовой природы субъективного гражданского права обращения взыскания на предмет ипотеки

можно определить, что: – субъективное гражданское право обратиться взыскание на предмет ипотеки служит средством реализации имущественного интереса залогодержателя в виде получения основания для реализации предмета залога и удовлетворения требований из его стоимости; – связь между реализацией права обращения взыскания на предмет ипотеки и имущественным интересом не имеет характера явной; – не вызывает сомнения тот факт, что имущественный интерес залогодержателя опосредован надлежащим исполнением обеспеченного залогом недвижимого имущества обязательства и только в случае его неисполнения или ненадлежащего исполнения – получением удовлетворения за счет предмета залога, на который обращается взыскание. В этой связи, полагаю, что по критерию характера имущественного интереса и виду связи интереса с характером субъективного гражданского права право на обращение взыскания на предмет ипотеки не может быть отнесено к виду вещных прав, однако имеет черты субъективного гражданского права, относящегося к виду обязательственных прав.

Существенно-значимым внутренним признаком вещного права, характеризующим отношение лица к вещи как к своей, является самостоятельность (непосредственность) осуществления (реализации) данного права, что означает его осуществление (реализацию) управомоченным лицом собственными силами без содействия других лиц. При обращении взыскания на недвижимое имущество, находящееся в залоге, залогодержателю требуется содействие третьих лиц. В зависимости от порядка обращения взыскания на предмет ипотеки (судебный – ст. 51 Закона об ипотеке и внесудебный – ст. 55 Закона об ипотеке) для залогодержателя создается необходимость обращения к третьим лицам с целью осуществления ими волевых действий. В частности, при внесудебном порядке взыскания на заложенное недвижимое имущество залогодержателю необходимо обратиться к нотариусу за совершением исполнительной надписи (п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке), а при судебном порядке взыскания реализация права залогодержателя ставится в зависимость от юридически-значимых действий суда, что свидетельствует о том, что право на обращение взыскания на предмет ипотеки не обладает признаком непосредственности осуществления и не может быть квалифицировано как вещное право.

Подводя итог исследованию правовой природы права на обращение взыскания на предмет ипотеки, отметим, что право обратиться взыскание на недвижимое имущество, находящееся в залоге, по ряду признаков не может быть отнесено к группе вещных прав, однако, обладание признаками, присущими обязательственным правам, позволяет сделать вывод об обязательственно-правовой природе данного права.

Литература

1. *Бочарникова К.В.* О возможности квалификации обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество в качестве секундарного права// *Российский журнал правовых исследований (Russian journal of legal studies)*. – 2015. – № 4. – С. 175–180.
2. *Брагинский М.И.* К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений// *Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика*. М., – 1998. – С. 113–130.
3. *Братусь С.Н., Иоффе О.С.* *Гражданское право: Пособие для слушателей народных университетов*. М.: Знание, 1967. – 159 с.
4. *Ефимова А.Г.* О соотношении вещных и обязательственных прав// *Государство и право*. – 1998. – № 10. – С. 35–44.
5. *Крашенинников Е.Л.* Допустимость уступки требования// *Хозяйство и право*. – 2000. – № 8. – С. 78–85.
6. *Маттеи У.* *Основные положения права собственности/Маттеи У., Суханов Е.А.* М.: Юристъ, 1999. – 384 с.
7. *Мочалова В.А.* *Гражданско- правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: научно- практическое пособие: Юстицинформ; Москва. 2013. – 310 с.*

8. *Петровский С.В.* Исключительное право и интеллектуальная собственность в российском законодательстве. М.: Маркетинг, 1998. – 40 с.
9. *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. – 800 с.
10. *Порошков В.* Специфика имущественных прав// Российская юстиция. – 2000. – № 5. – С. 15–16.
11. *Почуйкин В.В.* Цессия в российском дореволюционном и советском гражданском праве//Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2000. – №4. – С. 119–128.
12. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. – С. 113–130.
13. *Щенникова Л.В.* Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю//Законодательство. – 2000. – № 10. – С. 10–14.
14. *Яковлев А.С.* Имущественные права как объекты гражданских правоотношения. Теория и практика. М.: «Ось-89», 2005. – 238 с.