

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
УКРЕПЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОСТИ**

Часть 81

Сборник статей

Томск
Издательский Дом Томского государственного университета
2019

К ВОПРОСУ О НЕКОТОРЫХ КОЛЛИЗИЯХ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ НОРМ О ЗАЛОГЕ

Современное залоговое право является динамично развивающимся правовым институтом. В связи со вступлением в действие Федерального закона от 21.12.2013 № 367¹ был изменен ряд основных принципов и норм залогового права, что стало причиной несогласованности отдельных норм Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) и норм «нового залогового права» (параграф 3 главы 23 ГК РФ).

Новеллой ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ предусмотрено, что соглашением сторон залогового правоотношения может быть установлена возможность оставления предмета залога за залогодержателем, который должен являться лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность. Аналогичная норма содержится в абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке, однако правовое регулирование, закрепленное в ней, не согласуется с ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ. Противоречие связано с тем, что согласно абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке оставление залогодержателем заложенного имущества за собой или его продажа третьему лицу допускаются только в случае, если сторонами договора ипотеки и, как следствие, соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель. Указанное противоречие до настоящего времени не стало предметом рассмотрения в цивилистике, а также не нашло отражения в актах высших судов, что, представляется, связано с недостаточно распространенным применением данного способа реализации заложенного имущества. В этой связи полагаю, что в отсутствие прямого указания закона данное противоречие может быть разрешено путем обращения к общим принципам применения норм права: *lex specialis derogat generali* и *lex posterior derogat priori*. В случае конкуренции норм общего (ГК РФ) и специального закона

¹ Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

(Закон об ипотеке) должны применяться нормы специального законодательства. Однако при более глубоком анализе законодательства может быть сделан вывод о том, что в силу прямого указания п. 4 ст. 3 Закона от 21.12.2013 № 367¹ действие общей нормы полностью исключает действие специальной нормы. Вместе с тем разрешение противоречия между ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ и абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке на основе общих принципов применения норм не устраняет необходимость приведения норм Закона об ипотеке в соответствии с принципами и нормами «нового залогового права».

Следует отметить, что с принятием Закона от 21.12.2013 № 367 не разрешен вопрос о правовой судьбе соглашения сторон о «кредиторском» порядке обращения взыскания на предмет ипотеки, применение которого, исходя из буквального толкования норм законодательства о залоге, допускается, однако на практике исполнение данного соглашения сторонами, государственная регистрация перехода права собственности, а также внесение соответствующей записи в реестр недвижимости невозможны.

Таким образом, в настоящее время отсутствует согласованность отдельных² норм залогового законодательства, что предопределяет необходимость поиска унифицированных подходов при регулировании одних и тех же залогово-правовых явлений нормами ГК РФ и Закона об ипотеке.

¹ Так, в п. 4 ст. 3 Закона от 21.12.2013 № 367 установлено, что до приведения правовых актов в соответствие с положениями ГК РФ такие акты РФ, а также действующие акты Союза ССР применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям ГК РФ.

² Согласно п. 2 ст. 342 ГК РФ последующий залог допускается, если иное не установлено законом, однако если договор о предшествующем залоге предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор залога, такой договор залога должен быть заключен с соблюдением указанных условий. Иной подход используется в ч. 2 ст. 43 Закона об ипотеке, в котором установлено, что последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке. На эту проблему было указано в Письме Росреестра от 30.06.2014 14-исх/07413-ГЕ/14 «О применении вступающих в силу с 1 июля 2014 года отдельных положений Федерального закона от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ» // СПС КонсультантПлюс.