

*Громацкий Богдан Николаевич,
студент магистратуры
Санкт-Петербургского государственного университета аэрокосмического
приборостроения
Россия, г. Санкт-Петербург
e-mail: bkitt@mail.ru*

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ НЕУСТОЙКИ И ЗАЛОГА КАК СПОСОБОВ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

***Аннотация:** В статье рассматриваются проблемы использования неустойки и залога в как способов обеспечения обязательств.*

Ключевые слова: исполнение обязательств, неустойка, залог, кредитор, предпринимательская деятельность.

*Gromatskiy Bogdan Nikolaevich,
master student
Saint Petersburg State University of Aerospace Instrumentation
Russia, Saint Petersburg*

PRINCIPLES OF PERFORMANCE OF OBLIGATIONS

***Abstract:** The article deals with the problems of using forfeit and collateral as a means of securing obligations.*

Keywords: performance of obligations, forfeit, pledge, creditor, entrepreneurial activity.

Под неустойкой гражданский кодекс понимает штраф или пени, который признается законом в определенной денежной сумме, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, например, в случае просрочки исполнения такого обязательства.

Неустойка является санкцией в обязательстве, к тому же она является элементом и самого обеспечиваемого обязательства. Исходя из этого недействительность основного обязательства, влечет недействительность и права неустойки. Которая обеспечивала исполнение обязательства своим наличием. Однако, как было указано выше, недействительность соглашения о неустойки не влечет за собой недействительность основного соглашения.

Стоит обратить внимание, что отнесение неустойки к способам обеспечения обязательств является довольно спорным моментом. Так как, обязанность должника об оплате неустойки, вряд ли может представлять собой настоящую, реальную гарантию для кредитора. Хотя зачастую в литературе указывается, что неустойка оказывает стимулирующее воздействие на должника. Практика же показывает иное, ведь количество судебных споров о взыскании неустойки весьма существенно. Это указывает на то, что стимулирующего воздействия неустойка не оказывает. Ведь обязательства, так и не были исполнены.

В законодательстве имеется ряд недостатков, не уточнений в законе, связанном с неустойкой. Таких как отсутствие определенных, желательно четких критериев «явной несоразмерности» неустойки [1, с. 139], который множество раз обсуждался в литературе. В данном случае, было принято Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 года № 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации". Что в свою очередь явилось своего рода, обновлением позиции высших судебных инстанций по этому вопросу. Исходя из названия данного постановления, можно понять, что суть его является толкование статьи 333 гражданского кодекса России. А именно пояснение следующего правила, данного кодекса, которое гласит «Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку».

Стоит привести мнения В.В. Витрянского, который указал, на то, что «Несмотря на кажущуюся простоту, применение неустойки за нарушение договорных обязательств сопряжено с немалыми трудностями» [2, с. 111]. Данная фраза, очень четко говорит о законных и договорных неустойках в том числе. Подтверждением чего являются неоднократные разъяснения Высшего Арбитражного Суда России, которые обосновываются на обобщении и анализе материалов дел арбитражных судов, связанных с неустойкой в типичных сферах предпринимательской деятельности [3].

Исходя из этого, практика сложилась на уровне высших инстанций суда, где она анализировалась, обобщалась и систематизировалась уже более 15 лет. Все это позволяет юристам, которые практикуются в данный момент, считать подходы органов правосудия по данным вопросам определенными и в какой-то мере устоявшимися.

Не стоит думать в данном случае, что, несмотря на то, что залог является одним из наиболее эффективных способов обеспечения обязательств, что с ним не возникает никаких проблем. Данный способ широко используется на практике, порождает ряд проблемных вопросов, рассмотрение и разрешение которых требует значительного места в праве.

Например, при залоге нежилого помещения не требуется передачи в долг земельного участка, на котором и располагается нежилое здание, либо помещение. Равно как и принадлежащее залогодателю право аренды участка, так как к приобретателю этого помещения переходит принадлежащее залогодателю право на долю в общем имуществе здания. К примеру, залог здания и сооружения допускается при условии одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка, на котором и находится здание или иное сооружение, равно как и принадлежащее залогодателю право аренды участка [4].

Реализуя данные положения закона, вызывает на практике много вопросов об их применимости, в тех случаях, когда собственник такого здания/сооружения не имеет права собственности или аренды на соответствующий земельный участок. Ранее указывалось, что при решении споров, необходимо иметь в виду, что данное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, которое выступает залогодателем здания, сооружения, является собственником или арендатором данного земельного участка. И в случае, когда вышеуказанное лицо передает по договору ипотеки, лишь здание, при том, что земельный участок, на котором располагается данное сооружение, не является предметом залога, сделка считается ничтожной [5].

Содержащиеся в законодательстве ограничения или запрет ипотеки земельного участка, как равно и право аренды на него не влекут собой

недействительность договора ипотеки здания, сооружения, которые располагаются на соответствующих участках земли. Однако, это при том, если из закона не следует ограничения или вообще полного запрета ипотеки названных выше зданий или сооружений. К этим зданиям пункт третий статьи 340 Гражданского кодекса России [6] не применяется. Конечно, нельзя назвать указанные разъяснения чем-то новым, однако они были закреплены на уровне Постановления Верховного Арбитражного суда России. Что помогает избегать спорных ситуаций в рассматриваемых вопросах. В том числе вопросов, с официальными органами, которые иногда демонстрируют слишком формальный подход при оценке договора ипотеки.

Тогда остается вопрос, а как можно передать в залог отдельное помещение, или даже несколько помещений, когда у такого здания имеется один собственник, который является арендатором или собственником земельного участка непосредственно под зданием. В случае требования у такого собственника, непременно передать весь земельный участок в залог, совместно с залогом отдельного помещения [7, с. 5]. То в случае обращения взыскания на предмет залога, собственность на оставшиеся в здании помещения не будет находить так сказать, опоры в виде прав на землю. Так как земля отойдет новому собственнику помещения. С другой стороны заложить долю в праве собственности на земельный участок, собственник помещения возможности не имеет, ведь образование одинаковых, идеальных долей в праве на неделимую вещь, возможно при наличии как минимум 2-ух собственников. И если мы допускаем, не принимая во внимания пункт третий статьи 340 Гражданского кодекса России, залог помещения без одновременного залога права на землю, в таком случае принцип единства недвижимости и земли под ней будет нарушен [8, с. 45].

Учитывая вышеизложенное, стоит совершенствовать законодательство, предусмотрев возможность залога помещений в здании без одновременного залога самого земельного участка. Однако одновременно с тем, чтобы новый

собственник в силу закона получал при реализации предмета залога [9] право на определенную долю в праве на участок земли.

Подобный подход можно применить и при случаи залога одного из зданий, которое расположено на одном земельном участке с иными зданиями или сооружениями.

В отечественном законодательстве, имеется различие от определенных иностранных правопорядков, насчет оставления движимого предмета во владении залогодателя. Это приводит к возникновению таких случаев, в которых в противоречие с требованиями закона вступает должник. Который владеет имуществом, отчуждает имущество покупателю, который не может знать объективно, о том, что на отчуждаемый предмет имеются определенные обременения. В таком случае, при обращении взыскания кредитора к данному лицу, новый собственник предмета сошлется, как показывает практика на то, что он находился в добросовестном неведении об отношении залога. Полагая, что тем самым может освободить указанный предмет от залогового обременения [10].

В данный момент Высший Арбитражный суд России применяет аналогию права, дополнив авторитетом ссылок на принципы добросовестности, разумности и справедливости [11]. Указывая при этом, что не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, которое возмездно было приобретено у залогодателя лицом, не знавшим и, которое не должно было знать о наличии залога. В то же время добросовестный покупатель согласно этому пункту лишается защиты от взыскания, если заложенное имущество находится во владении залогодержателя, но выбыло из владения последнего помимо его воли.

Между тем отсутствие какого-либо реестра или другого источника информации о залогах хотя бы на некоторые виды движимого имущества (например, автотранспорт) допускает ситуации, когда приобретатель такого имущества узнает о залоге только при обращении взыскания на имущество по иску залогодержателя. Это способно привести к злоупотреблениям со стороны

залогодателей и причинению убытков тем приобретателям, которые действительно не знали и не могли знать о существовании залога

Список литературы:

1. Зобнина А.А. Снижение неустойки судом: Актуальные вопросы юридической практики // Журнал Наука. Общество. Государство. 2017. Т. 5. № 2 (18). С. 110-115.

2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Кн. 1. М.: Статут, 2011. 847 с.

3. Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (Информационное письмо Президиума ВАС Российской Федерации № 17 от 14 июля 1997 г.) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с изменениями на 13 июля 2020 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2020 года) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

5. Сарбаш С.В. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств // Вестник ВАС РФ. 2007. № 7. С. 32-43.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

7. Белов В.А. Новые способы обеспечения банковских обязательств// Бизнес и банки. 1997. № 46. С. 5-10.

8. Гасников К.Д. Применение обеспечительных платежей в рамках отдельных гражданско-правовых обязательств: теоретические и практические аспекты // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 46-55.

9. Трушков А. Вся правда о залоге // Юридическая газета. 2011. № 13.

1. Цахариас А.С. К вопросу о допустимости удержания недвижимого имущества // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы

международ. заоч. науч. конф. (г. Пермь, март 2012 г.). Пермь: Меркурий, 2012. С. 96-101.

2. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 4.