

Залоговая стоимость. Коллизия требований

Федеральным законом 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», вступающим в силу с 1 июля 2014 г., из ст. 339 ГК РФ исключено положение об обязательном указании в договоре залога оценки предмета залога. Однако указанная норма содержится сегодня не только в действующей редакции ГК РФ, но и в ст. 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ). Придется ли сторонам в дальнейшем договариваться о залоговой стоимости для заключения договора об ипотеке? Какие нормы в данном случае будут иметь приоритет – ГК РФ или Закона № 102-ФЗ?



Роман
БЕВЗЕНКО
начальник
Управления частного
права ВАС РФ

С амим ГК РФ нормы Закона № 102-ФЗ объявлены специальными по отношению к залого недвижимости. На первый взгляд, формально мы можем говорить о том, что в самом ГК РФ предусмотрена возможность установления иного регулирования залога недвижимости Законом № 102-ФЗ. Действительно, в указанном случае мы видим, что специальная норма отличается от общей нормы ГК РФ. Но не будем забывать, что правило о залоговой стоимости было включено в Закон № 102-ФЗ уже

после того, как такое существенное условие договора залога появилось в ГК РФ. То есть данное положение Закона № 102-ФЗ никогда не было специальной нормой. Его никогда не проектировали как особое регулирование залога недвижимости. В этой связи возникает вопрос: можно ли говорить о том, что в результате внесения изменений в ГК РФ соответствующая норма Закона № 102-ФЗ, являющаяся просто воспроизведением, копией нормы ГК РФ, вдруг станет специальной? Мне кажется, что на него нельзя ответить утвердительно. Как представляется, специальные нормы законодатель должен изначально создавать как специальные. Норма не может стать таковой случайно!



Наталья РОМАНЕНКО
заместитель генерального
директора по правовым
вопросам ООО «Уральские
информационные
технологии»

В поставленном вопросе мы наблюдаем пример коллизии между общей и специальной нормами, т. е. несоответствие, различие, текстовый дефект, допущенный законодателем при составлении нескольких нормативных правовых актов, посвященных одному предмету регулирования и не приведенных в соответствие друг с другом.

По общему правилу данный вид конкуренции правовых норм разрешается в пользу специальной нормы.

Не следует забывать о том, что ГК РФ – это закон, закладывающий основу для регулирования всех соответствующих отношений (на это указано, в частности, в п. 3.1.1 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009)).

Таким образом, норма ГК РФ носит общий характер, а норма Закона № 102-ФЗ – специальный. Именно последней следует отдавать предпочтение.

Также необходимо помнить о предназначении условия о залоговой стоимости: это гарант имущественных прав залогодержателя, та сумма, на которую он сможет рассчитывать в случае обращения взыскания

на предмет залога, т. е. величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой конкретный объект имущества может быть отчужден. Она конкретизирует имущественные права сторон, вносит ясность в перспективу отношений, поэтому определяется по соглашению сторон и не всегда совпадает с оценочной стоимостью предмета залога (той, что обозначает его действительную значимость для третьих лиц) как соответствующего вида имущества. Ее установление в договоре соответствует принципу целесообразности – одному из базовых принципов гражданского права.

Как представляется, в договор об ипотеке следует включать не только условие об оценке предмета залога, но и о его залоговой стоимости.



Сергей
ТРАХТЕНБЕРГ

партнер,
руководитель
российской практики
в области
недвижимости/
строительства
международной
юридической фирмы
Dentons

Новые положения ГК РФ делают шаг в сторону смягчения формальных требований к содержанию договора залога. Оценочная стоимость предмета залога перестает быть существенным условием договора. Данное изменение можно охарактеризовать как положительное, так как указание

оценочной стоимости сейчас не несет в себе какой-либо практической значимости.

Так, указанная в договоре оценочная стоимость предмета залога никак не ограничивает права залогодержателя с точки зрения получения полной суммы обеспеченных обязательств.

Кроме того, для целей определения цены реализации заложенного имущества используется не оценочная, а рыночная стоимость предмета залога на момент обращения взыскания. Таким образом, непонятно для каких целей следует согласовывать оценочную стоимость предмета залога. В юридическом сообществе высказываются различные точки зрения по данному вопросу. Одни специалисты справедливо отмечают, что следует руководствоваться Законом № 102-ФЗ, т. к. он предусматривает специальное по отношению к ГК РФ регулирование и, соответственно, имеет приоритетную силу. Другие утверждают, что подлежит применению ГК РФ как более поздний закон. Более обоснованной представляется первая точка зрения, хотя бы потому, что в силу прямого указания ГК РФ его положения подлежат применению к залого

недвижимости, только если иное не предусмотрено Законом № 102-ФЗ. В нашем случае «иное» прямо предусмотрено последним и касается формальных требований к содержанию договора.

Окончательную точку в данном вопросе, однако, может поставить только суд (или законодатель путем внесения изменений в Закон № 102-ФЗ). А пока он остается нерешенным, кредиторам следует руководствоваться более жестким регулированием (т. е. требованиями Закона № 102-ФЗ) с тем, чтобы исключить даже малейший риск оспаривания договора в связи отсутствием одного из его существенных условий. Думается, что новые положения ГК РФ в скором времени найдут свое отражение и в Законе № 102-ФЗ, и таким образом возникшая неопределенность будет устранена.

Прежде всего, в ситуации правовой неопределенности с практической точки зрения сторонам в любом случае целесообразно придерживаться консервативной позиции и включать в договор указание на залоговую стоимость с тем, чтобы исключить потенциальный риск.

Соотношение новой нормы ГК РФ и ранее введенных положений Закона № 102-ФЗ можно оценивать с нескольких точек зрения.

Во-первых, здесь можно усмотреть конфликт правовых принципов о приоритете специальной нормы перед общей и о приоритете более поздней нормы над ранней. КС РФ, насколько мне известно, лишь однажды отдал приоритет более поздней общей норме – в п. 5 Постановления КС РФ от 12.05.1998 № 14-П (где позиция КС РФ была аргументирована принципом равенства перед законом индивидуальных предпринимателей и юридических лиц).

Впоследствии же он последовательно отдавал приоритет, пусть и принятой раньше, специальной норме. Так, в п. 2 Определения КС РФ от 01.12.1999

№ 211-О применительно к соотношению норм УПК РСФСР и Федерального закона от 12.08.1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности» было признано главенство норм УПК РСФСР как «специально определяющих статус обвиняемого и имеющих приоритет (в качестве *lex specialis*)».

Точно так же в п. 2 Определения КС РФ от 05.10.2000 № 199-О отмечено, что «применению подлежат нормы закона, принятого по времени позднее, <...> при этом приоритетом над общими нормами обладают специальные нормы».

В пункте 2.2 Постановления КС РФ от 29.06.2004 № 13-П было указано на действие принципа *lex posterior* и сделана оговорка о том, что «независимо от времени принятия приоритетными признаются нормы того закона, который специально предназначен для регулирования соответствующих отношений».

Аналогичная позиция содержится в Решении ВС РФ от 07.08.2001 № ГКПИ 01-1167.

В то же время отметим, что приведенные выше правовые позиции были выработаны в отношении публично-, а не частно-правовых норм.

С другой стороны, этот вопрос следует также рассматривать в контексте абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ о приоритете норм Кодекса над нормами иных законов, содержащих нормы гражданского права.

Из недавних примеров ее применения можно упомянуть п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 № 14 и Определение ВАС РФ от 05.10.2009 № ВАС-9548/09). Наконец, в поддержку приоритета специальной нормы можно привести абз. 2 п. 4 ст. 334 ГК РФ (в той же редакции, что и обсуждаемая норма), который прямо предусматривает приоритет норм Федерального закона «Об ипотеке» над общими нормами ГК РФ о залоге.



Илья АЛЕЩЕВ

партнер юридической
фирмы «Алимурзов
и Трофимов», член
редакционного совета
журнала «Корпоративный юрист»