

УДК 347.27

СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ В РОССИИ И КИТАЕ

Галданова Александра Валерьевна

магистрант,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова.

a_galdanova@mail.ru

Аннотация

В статье проводится анализ залогового законодательства Российской Федерации и КНР. Исследование направлено на выявление сходств и различий в правовом регулировании отношений, возникающих между субъектами права по поводу передачи недвижимого имущества в залог. Автором дается характеристика видов залога, перечню имущества, подлежащих передаче в залог, существенным условиям договора об ипотеке, механизму реализации имущества и обращения взыскания на него, а также иным правовым конструкциям, регулируемым законами России и Китая.

Ключевые слова: залог, ипотека, договор об ипотеке, Россия, Китай.

COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF LEGAL REGULATION OF MORTGAGES IN RUSSIA AND CHINA

Aleksandra V. Galdanova

master's student,

Banzarov Buryat State University.

a_galdanova@mail.ru

ABSTRACT

The article analyzes the collateral legislation of the Russian Federation and the People's Republic of China. The study is aimed at identifying similarities and differences in the legal regulation of relations arising between subjects of law regarding the transfer of real estate as collateral. The author provides a description of the types of collateral, a list of property to be pledged, the essential terms of the mortgage agreement, the mechanism for the sale of property and foreclosure on it, as well as other legal structures regulated by the laws of Russia and China.

Keywords: collateral, mortgage, mortgage agreement, Russia, China.

Обязательства являются одним из основных элементов гражданского оборота и играют важную роль в правовом регулировании отношений между юридическими и физическими лицами. Защитить интересы кредитора и обеспечить исполнение обязательств, которые были приняты сторонами, позволяют способы обеспечения обязательств. Одним из наиболее распространенных и надежных способов обеспечения исполнения обязательств является залог недвижимого имущества – ипотека.

Развитие международных, экономических, политических, культурных и иных связей между Россией и КНР порождает интерес изучения особенностей правового регулирования ипотечных отношений в государствах, их сходства и различия.

Основными нормативными актами, нормы которых регулируют ипотечные отношения в РФ, выступает Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ), который определяет понятие обязательства, права залога вообще, связанные с ним правила, а также его виды и связанные с ними особенности, а также Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ).

Ипотечные отношения в КНР регулируются нормами главы 17 Гражданского кодекса КНР (далее – ГК КНР). Но в отличие от России, к предмету ипотеки в КНР относят не только недвижимость, но и движимое имущество. По законодательству КНР ипотека состоит из двух видов залога: общий залог (ипотека) (параграф 1) и залог на максимальную сумму (залог на будущее) (параграф 2) [1].

Статья 395 ГК КНР устанавливает перечень имущества и прав, которые могут быть переданы в залог: 1) здания и их пристройки; 2) право пользования землей строительного назначения; 3) право пользования акваторией; 4) производственное оборудование, сырье, полуфабрикаты и готовую продукцию; 5) находящиеся в процессе строительства здания, суда и летательные аппараты; 6) транспортные средства; 7) иное имущество, не запрещенное для передачи в залог законом. Ст. 399 ГК КНР приводит перечень имущества и прав, которые не могут быть объектами ипотеки: 1) права собственности на землю; 2) права пользования землей в жилой зоне, приусадебными участками, выделенными в личное пользование горными участками и иными землями, находящимися в коллективной собственности, если законом не предусмотрена возможность передачи данных прав; 3) учебные заведения, детские сады, медицинские учреждения и иные образовательные сооружения, созданные в общественных целях некоммерческими юридическими лицами, а также объекты медико-санитарного обслуживания и иные объектов общественного назначения; 4) имущество, в отношении которого не установлено либо оспаривается право собственности или право пользования; 5) имущество, которое в соответствии с законом опечатано, арестовано или находится под надзором; 6) иное имущество, запрет на передачу в залог которого установлен законом или административными актами [1].

Залог недвижимости регулируется статьей 398 ГК КНР. Здесь подчеркивается неразрывная связь имущества, передаваемого в залог, с правом использования земельного участка, на котором оно расположено [1].

В залоговых правоотношениях стороны обязаны заключить договор о залоге (ст. 400 ГК КНР). Существенными условиями договора являются: 1) вид и сумма обеспечиваемого долгового обязательства; 2) срок исполнения должником своих обязательств; 3) название, количество и иные сведения о закладываемом имуществе; 4) сфера действия обеспечения исполнения обязательств. Ипотечный договор, как и в России, подлежит государственной регистрации [1]. По российскому законодательству договор об ипотеке должен включать, помимо перечисленных, условие о его оценке [4].

Механизм реализации заложенного имущества при неисполнении должником своих обязательств либо в случае возникновения установленных договором сторон обстоятельств, предусматривающих реализацию права залога, установлен в ст. 410 ГК КНР. В указанном

случае залогодержатель по договоренности с залогодателем может в первоочередном порядке удовлетворить свое требование путем продажи заложенного имущества с торгов, реализации иным законным способом, при этом необходимо учитывать интересы прочих кредиторов, которые могут обжаловать данную договоренность в суде. В случае недостижения сторонами договоренности о способах реализации заложенного имущества, залогодержатель имеет право обратиться в суд с требованием продажи этого имущества с торгов, его реализации иным законным способом [1].

Ст. 349 ГК РФ предусмотрены более строгие правила по обращению взыскания на заложенное недвижимое имущество, которое осуществляется либо по решению суда, либо на основании соглашения залогодателя с залогодержателем в специальном порядке, предусмотренном ст. 55 Закона об ипотеке. Реализация права залога на движимое имущество без обращения в суд возможна, если иное не предусмотрено законом на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем. Там же устанавливается перечень случаев, когда обращение взыскания на заложенное имущество может осуществляться только на основании решения суда [2]. Аналогично КНР, основным способом реализации заложенного имущества является его продажа с публичных торгов (ст. 350 ГК РФ, ст. 56 Закона об ипотеке) [2;4].

В залоговом праве России и КНР одно и то же имущество можно перезаложить с согласия залогодержателя, возможна уступка прав (требований), если иное не предусмотрено договором (ст. 406 ГК КНР) [1;2].

Одним из видов ипотеки по залоговому праву КНР является залог на максимальную сумму (ст. 420 ГК КНР), когда должник или третье лицо передают кредитору в залог имущество с целью обеспечения исполнения обязательств, которые возникнут в определенный период в будущем. В случае невыполнения обязательств должником кредитор имеет преимущественное право на получение компенсации из заложенного имущества в пределах максимальной суммы задолженности [1]. В России же предусмотрен залог будущей движимой вещи и будущих прав (ГК РФ) [2].

Также необходимо обратить внимание на конструкцию обратного залога по законодательству КНР. Он возникает между должником и залогодателем в том случае, когда таковым является третье лицо, и заключается в следующем: при предоставлении третьим лицом кредитору залога для должника данное третье лицо может потребовать от должника предоставления обратного залога [1]. В России же применяется финансовый инструмент, по которому лицо занимает денежные средства под залог принадлежащего ему жилого помещения и получает регулярные платежи, кредит погашается только после смерти заемщика за счет продажи этой недвижимости. Однако понятие обратной ипотеки в законодательстве отсутствует [3].

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что ГК КНР в части регулирования ипотеки схож с законодательным регулированием данного вопроса в праве РФ, хотя и существует несколько заметных различий. В КНР, в отличие от России, отношения, связанные с ипотекой, регулируются достаточно поверхностно. Отсутствует институт закладной, ипотечных ценных бумаг, не регулируются отношения, связанные с действиями сторон при повреждении его или уничтожении, сохранности и содержания заложенного имущества, отсутствуют положения, закрепляющие процесс обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации. Вместе с тем следует отметить существование обратного залога в отношениях между должником и залогодателем. В гражданском законодательстве России подобные отношения нуждаются в законодательном закреплении.

Таким образом, правовое регулирование ипотечных отношений в России, несомненно является более развитым, а залоговое законодательство КНР находится на стадии своего развития.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Китайской Народной Республики / отв. ред. П.В. Трошинский. М.: Синосфера, 2020.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 16.04.2022 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239> (дата обращения: 09.12.2023 г.).
3. Мельников Д.А. Залог недвижимого имущества в КНР и России: сравнительно-правовой анализ // Вестник магистратуры. 2016. №9 (60). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zalog-nedvizhimogo-imuschestva-v-knr-i-rossii-sravnitelno-pravovoy-analiz> (дата обращения: 09.12.2023).
4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 20.10.2022 г.) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365> (дата обращения: 09.12.2023 г.).

References:

1. Civil Code of the People's Republic of China / resp. ed. P.V. Troshchinsky. M.: Sinosphere, 2020.
2. Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on April 16, 2022) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239> (date of access: 12/09/2023).
3. Melnikov D.A. Pledge of real estate in China and Russia: comparative legal analysis // Magistracy Bulletin. 2016. No. 9 (60). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zalog-nedvizhimogo-imuschestva-v-knr-i-rossii-sravnitelno-pravovoy-analiz> (access date: 12/09/2023).
4. Federal Law “On Mortgage (Pledge of Real Estate)” dated July 16, 1998 No. 102-FZ (as amended on October 20, 2022) [Electronic resource] // Official Internet portal of legal information. – URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365> (date of access: 12/09/2023).