

Т. Д. ЗАРАНДИЯ
Т. В. ДЖУГЕЛИ

ЗАЛОГ – КАК СРЕДСТВО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ГРУЗИИ

У грузинському праві існує два види забезпечення виконання зобов'язань: речові та особисті засоби забезпечення. Під час особистого забезпечення вимоги, особа зобов'язується виконати додаткове зобов'язання, що дає кредитору можливість задовольнити свою вимогу. До цієї групи належать: гарантія боржника, порука та банківська гарантія. До засобів речового забезпечення належать застава та іпотека. Їх особливість у тому, що вони гарантують виконання зобов'язань у випадку його порушення. Взагалі грузинське право, орієнтоване на виконання зобов'язань та засоби забезпечення виконання зобов'язань, не передбачає додаткову відповідальність для боржника. Вказані механізми широко застосовуються в цивільному праві. Практична роль вказаних інструментів також дуже важлива. Вказані механізми захищають права та інтереси кредиторів, але не можна говорити про захист тільки інтересів кредиторів. Достатньо часто право стає на бік захисту боржника. За останні часи багато новел грузинському праві щодо забезпечення виконання, автори пропонують аналіз вказаних змін.

In Georgian law there are two types of claim collaterals: real and personal collaterals. In the case of personal collateral of a claim a person undertakes the performance of some additional obligation, which enables a creditor to satisfy his claim. This type of collateral implies: a debtor's guarantee, surety and bank guarantee. The types of real collateral are: pledge and mortgage. Their specificity reveals in guaranteeing the performance of an obligation in the case of its breach and thus they are characterized with this purposefulness. In general, the Georgian law is oriented on the performance and claim collaterals do not constitute additional penalty burden for a debtor. These instruments are widely used in the civil law. The practical role of these institutions is also of major importance. These institutions actually promote the protection of the legal interests of a creditor, however it cannot be said either that only the creditor's interests are being protected. Quite often the law accounts for the debtor's interests as well. The law of claim collateral has undergone major changes in the Georgian law and in this article the authors offer the analyses of these legislative amendments as well.

Средства обеспечения требования в грузинском праве делятся на вещные и личные. Во время личного обеспечения требования лицо обязуется выполнить дополнительное обязательство, которое даёт кредитору возможность удовлетворить своё требование. К этой группе относятся: гарантия должника, поручительство и банковская гарантия. К средствам вещного обеспечения относятся залог и ипотека. Их особенность заключается в том, что они гарантируют исполнение обязательства в случае его нарушения и характеризуются именно этой целенаправленностью.

Гражданский кодекс Грузии в связи с вещными средствами обеспечения требования права подвергся серьёзным изменениям¹. Законодательство должно быть

© ЗАРАНДИЯ Тамара Джановна – профессор Тбилисского государственного университета экономических отношений, декан юридического факультета Сухумского университета

© ДЖУГЕЛИ Теа Валиковна – ассистент-профессор Тбилисского государственного университета экономических отношений, заместитель декана юридического факультета Тбилисского государственного университета

стабильным, и это зависит от многих факторов – времени принятия закона, также социально-экономической реальности. Для того, чтобы хорошо увидеть существующие законодательные недостатки, требуется время для накопления определённого опыта, богатая судебная практика, которая указывает на эти недостатки, и развитая правовая доктрина, которая также признаёт существование недостатков и тщательно изучает проблему. Поспешность в этом деле не полезна, поскольку в ряде случаев в законодательстве есть такие недостатки, которые менее вредны и терпимы, чем частые изменения в законодательстве.

Как отмечалось, к средствам вещного обеспечения относятся залог и ипотека. В грузинской правовой доктрине также активно рассматривался вопрос об обеспечиваемой собственности как о вещном обеспечении². В грузинской доктрине впервые вопроса обеспечиваемой собственности коснулся профессор Ладо Чантурия³. Наша статья касается залога как средства обеспечения обязательств.

Движимая вещь или/и нематериальное имущественное благо должника или третьего лица, передача которых другим лицам допустима, могут быть использованы как средства денежного, а также неденежного обеспечения требования. Таким образом кредитор (залогодержатель) приобретает право удовлетворить своё требование путём реализации отданного под залог имущества (предмета залога) или, по согласованию сторон, – получения его в собственность в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательства. В первую очередь следует отметить, что после осуществлённых в 2005 году изменений эта статья ещё раз подверглась изменению в 2007 году⁴.

Как видно из определения, залог может быть использован как средство обеспечения денежного или неденежного требования, хотя в доктрине существует мнение, что в контексте неденежного требования применение института залога настолько неестественно, что законодатель был вынужден ещё более конкретизировать этот случай, хотя это вызвало ещё большую неясность. В частности, «залог, который обеспечивает неденежное требование, действителен только в том случае, если возможно его выражение в денежной форме» (часть 4 статьи 254)⁵. Залог – наиболее распространённое средство обеспечения кредита. Движимая вещь и нематериальное имущественное благо, передача которых другому лицу допустима, могут быть использованы как средство обеспечения требования так, что кредитор (залогодержатель) приобретает в сравнении с другими кредиторами преимущественное право удовлетворить требование за счёт отданного под залог имущества. Таким образом, право на залог может быть установлено только на допустимые к передаче нематериальные имущественные блага – права и требования.

В обычном порядке, как это происходит и в случае ипотеки, право на залог не распространяется на доход, полученный от предмета залога, кроме предусмотряемых законом случаев. Посредством залога происходит обеспечение конкретного требования. Такое требование может происходить из займа, деликта или необоснованного обогащения. Как уже отмечалось, не обязательно, чтобы это было денежное требование⁶. Залог может распространяться на процент и неустойку. Также вред, вытекающий из просроченности, или требование возмещения вреда, которое сопутствует невыполнению обязательства, входит в счёт обеспеченного требования. В то же время стороны могут по договоренности установить и иной порядок: например, залогодатель и залогодержатель по договору о залоге могут установить, что обеспечение процента займа не осуществляется залогом.

Гражданский кодекс Грузии признаёт два вида залога: договорный залог и законный залог. Среди них наиболее распространённый договорный залог. Он является результатом соглашения сторон и поэтому не возникает без воли должника, его свободного решения. Залог, возникающий на основании закона имеет то свойство, что здесь право залога возникает без воли должника. Это право предусматривается законом, и потому оно – результат нормативной силы закона. Должник как непосредственный участник договорного отношения знает об этом праве. Законный залог применяется в основном при долгосрочных договорных отношениях. Например, если наниматель не заплатил квартирную плату, то наёмодатель имеет право залога на внесённые туда нанимателем вещи⁷. Так же и при арендных отношениях: арендодатель для удовлетворения своего требования имеет право залога на прибавленные арендатором вещи и доход (плод), полученный от сдачи в аренду имущества⁸. Вообще следует сказать, что часть 3 статьи 267 Гражданского кодекса Грузии исчерпывающе перечисляет все случаи законного залога. Новшеством в законодательстве является и то, что в случае законного залога залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своего требования из предмета залога.

Специальным случаем законного залога является применение залога как меры пресечения в процессе уголовного права или как средства обеспечения принудительного исполнения в гражданском процессе, а также в налоговом праве. При залоге арест на имущество, право на залог возникает в результате ареста имущества, что осуществляется судом и предусматривается процессуальным законодательством.

Таким образом, определяющей для разных форм залога является основа его возникновения. В то же время во всех случаях они подчиняются общим принципам, предусматриваемым Гражданским кодексом.

В свою очередь договорный залог может быть также двух видов: передаваемый во владение залог и зарегистрированный залог. Такое разграничение было в старой редакции Гражданского кодекса и соответствующей правовой доктрине, хотя после изменений оно стало более чётким. Передаваемый во владение залог возникает путём соглашения сторон и передачи вещи во владение залогодержателя или определяемого залогодержателем третьего лица, а что касается зарегистрированного залога, то для его возникновения необходимо заключение сделки в письменной форме и путём этой сделки регистрация права на определённый залог в публичном реестре.

Установление передаваемого во владение залога происходит посредством вещной сделки, которая может быть заключена как в устной, так и в письменной форме. Следующий признак, которым характеризуется передаваемый во владение залог, – это передача вещи залогодержателю или определяемому им третьему лицу. Здесь мы имеем тот случай, когда требование обеспечивается владением. В то же время, если вещь уже находится во владении такого лица, законодательство считает достаточным лишь соглашение сторон⁹.

Интерес представляет статья 260 Гражданского кодекса Грузии, которая касается одной из разновидностей передаваемого во владение залога – порядка отдачи вещи под залог в ломбард. Это осуществляется путём письменного соглашения между сторонами о передаче вещи ломбарду в прямое владение (часть 1 статьи 260). Согласно части 2 этой же статьи, если по соглашению сторон не предусматривается ничего иного, требование ломбарда относительно должника прекращается и в том случае, когда сумма выручки, полученная от реализации пред-

мета залога, не покриває повністю існуюче відносно ломбарда обов'язальство. Таким образом, в першу чергу слід відзначити, що в відмінні від інших випадків передаваного во владення залога письмений оформлення сделки представляє суттєвий момент, в протилежному випадку будемо мати справу з сделкою, закінченою без сповіщення форми. В той же час закон устанавлює другий спеціальний порядок, який діє в зв'язі з ломбардом, однак тут в відмінні від першого випадку наявна диспозитивна норма. В частности, якщо сторони по домовленню між собою не передбачили протилежне, вимога ломбарда відносно боржника припиняється і тоді, коли сума виручки не покриває повністю існуюче обов'язальство. С однієї сторони, ця стаття служить захисту інтересів боржника, але складно сказати, наскільки ефективною є подібна захиста. По нашому думанню, малоймовірно, щоб ломбард, для якого ця діяльність є звичайною діяльністю, не передбачив вказаного в типових договорах, які пропонує контрагенту.

Що стосується зареєстрованого залога, то тут зalog забезпечується не передачею речі во владення, а фактом зареєстрації. Договір про зареєстрований зalog також вимагає сповіщення письмений форми¹⁰. Частина 2 статті 258 Громадянського кодексу перераховує те необхідні реквізити, які обов'язково повинні відобразитися в сделці. В частности, в сделці слід відзначити: а) дату її складання; б) дані про залогодержателя, залогодателя, можливого боржника – третього лиця; в) опис, загальне або за допомогою спеціальних знаків, предмета залога так, щоб була можливість його визначення; г) загальне або конкретне описання основного вимоги забезпечення і максимальну суму, в межах якої повинно бути задоволено забезпечене вимоги.

Від загального порядку відрізняється порядок виникнення зареєстрованого залога на механічні транспортні засоби. В цьому випадку завершений в нотаріальному порядку документ і його зареєстрація в юридичному лиці публічного права – агентстві по обслуговуванню Міністерства внутрішніх справ Грузії¹¹.

В зв'язі з цінними бумагами слід відзначити, що діюче законодавство Грузії передбачає, що «отдача цінних бумаг в зalog здійснюється в установленному для їх придбання порядку. Порядок отдачи в зalog публічних цінних бумаг визначається законом Грузії «О ринку цінних бумаг»¹².

Згідно з частиною 1 статті 254 Громадянського кодексу Грузії зalog допускається тільки на рухомі речі і нематеріальні майнові блага, тоді як предметом іпотеки може бути тільки нерухоме майно. Історично зalog включав в себе і іпотеку, і обоє – рухомі і нерухомі речі – складали предмет залога.

В якості залога можуть бути використані тільки такі блага, владіти, користуватися і розпорядитися якими можуть фізичні і юридичні особи і придбання яких неограниченно. Як зalog можуть бути використані і нематеріальні майнові блага. По статті 152 таке благо – те вимоги і права, які можуть бути передані іншим особам або цілеспрямовані на те, щоб у їх владільця виникла матеріальна користь або право вимагати щось у іншої особи.

Всі речі, які не стосуються до визначених статтею 149 Громадянського кодексу речам, є рухомі. Хоча не кожна рухома річ може бути використана як зalog. Наприклад, паспорт, диплом і т. д. зовні стосуються до речам, але віддати їх в зalog неможливо.

Согласно части 3 статьи 254 право залога может быть использовано на будущие и условные требования. До внесения изменений в Гражданский кодекс указанная норма встречалась в части 2 статьи 254. Она конкретизирует, что право залога может быть использовано на будущие и условные требования, если эти требования могут быть определены к моменту определения залога. Интересно, что новая редакция части 3 статьи 254 не указывает, что будущие или условные требования должны быть определены, но все же считается, что «критерий определенности следует считать обязательным»¹³.

Предметом залога не может быть совокупность вещей, например, такая, как товарный склад или библиотека. Это вытекает из специфики вещно-правового принципа. Вещно-правовая позиция всегда касается только отдельных вещей, поэтому в этом случае предметом залога может быть только существующая на товарном складе конкретная вещь или какая-нибудь находящаяся в библиотеке конкретная вещь.

Независимым предметом залога может быть существующая в совместном владении доля. Об этом неоднократно говорится в грузинской доктрине¹⁴.

Субъектный состав отношений залога отличается определённым многообразием. Субъектами – участниками этих отношений могут быть: залогодержатель, залогодатель, личный должник, собственник (третье лицо). В своей простейшей форме это отношения только двух субъектов – отношения залогодержателя и залогодателя. Личный должник и собственник – одно и то же лицо и представляет сторону залогодателя. Залогодатель – лицо, которое использует какую-либо движимую вещь или нематериальное имущество как средство обеспечения обязательства. Залогодержатель – лицо, кредитор, который использует для обеспечения своего требования вещь залогодателя.

Право залога - акцессорное право. Акцессорное право – это право, которое связано с другим правом так, что не может существовать без него¹⁵. Поэтому право залога так же, как и ипотека, есть право дополнительного характера и не существует без основного права. Таким образом, залог может возникнуть лишь тогда, когда существует какое-либо обязательство (требование). Если нет такого обязательства, тогда не возникает и залога, и наоборот, если основное обязательство выполнено или прервалось как-то по-другому, прерывается и залог.

Самое распространённое средство приобретения собственности на движимую вещь представляет передача вещи приобретателю. Поэтому самый распространённый и лёгкий путь отдачи в залог движимой вещи – это передача вещи залогодержателю. Законодательство достигает этого введением передаваемого во владение залога. Распространены также такие случаи, когда залогодатель передает вещь не залогодержателю, а третьему лицу, которому доверяет залогодержатель.

В зависимости от того, какой залог налицо (передаваемый во владение или зарегистрированный), отличаются существующие между залогодателем и залогодержателем права и обязанности. При передаваемом во владение залоге залогодержатель обязан заботиться о переданном ему предмете соответствующим образом. В случае нарушения этого обязательства залогодатель имеет право требовать передачу предмета залога третьему лицу. Залогодержатель правомочен получить от этого предмета доход (плод), если получение дохода вытекает из свойства предмета залога. Полученная польза будет отнесена в счёт обеспеченного требования¹⁶. Залогодержатель правомочен потребовать от залогодателя возмещения необходимых понесённых им затрат на предмет.

По истечении срока залога залогодержатель обязан вернуть залог залогодателью, если этот последний выполнил обязательство в срок и уже нет необходимости в реализации залога.

Форма залога и владение залогом находятся в прямой зависимости друг от друга. Отдать в залог движимую вещь можно и так, чтобы предмет залога не перешёл во владение залогодержателя и остался у залогодателя. В таком случае залогодержателю требуются определённые гарантии. Одна из таких гарантий – регистрация залога. Регистрация залога происходит в публичном реестре в порядке, предусматриваемом частью 2 статьи 258.

При оформлении залога в нотариальном порядке залогодатель не обязан сообщать об этом кредитору или другим третьим лицам. Закон предъявляет императивные требования к заверенным нотариусом документам о залоге: он должен содержать сведения о личности залогодателя и залогодержателя. Необходимо отметить объём требования обеспечения, пользу и срок удовлетворения требования. В другом случае мы должны предположить, что залог возникает посредством вещного соглашения и передачей залога в руки залогодержателя. Владение залогом залогодержателем облегчает доказательство отношений при залоге.

Передача собственности на индоссируемые ценные бумаги имеет особенность. На второй стороне ценных бумаг отмечается каждый новый приобретатель. Это значит, что если отдаётся в залог именная акция или именная облигация, то необходим индоссамент, т.е. указание залогодержателя на этой бумаге.

По статье 276 удовлетворение залогодержателя происходит путём реализации предмета залога или с целью удовлетворения требования передачи в собственность залогодержателя предмета залога, если законом не предусматривается что-либо иное. В отличие от ранней редакции, требование считается удовлетворённым и тогда, когда полученная от реализации предмета залога сумма недостаточна для покрытия обеспечиваемого залогом требования, если по соглашению сторон не предусматривается что-либо иное.

Право на реализацию предмета залога или требования на передачу его в собственность залогодержатель имеет в случае невыполнения обеспечиваемого залогом требования или недолжного исполнения.

Что касается вопроса перехода заложенной вещи в собственность, то следует отметить, что старая редакция Гражданского кодекса предусматривала прямой запрет, согласно которому сделка, заключенная в связи с прямым переходом движимой вещи в собственность залогодержателя, считалась недействительной¹⁷. Целью этой нормы закона была защита залогодателя, поскольку, как правило, стоимость заложенной вещи или требования гораздо выше, чем обеспеченное требование. Соответственно, такой запрет и обязательство продажи вещи в аукционном порядке обеспечивали более или менее справедливую цену предмета залога. Противоположное регулирование, по распространённой в грузинской доктрине мысли, «противоречило требованиям эквивалентного отношения сторон»¹⁸. В грузинской доктрине было мнение о том, что автоматический переход залога в собственность залогодержателя должен расцениваться как необоснованное обогащение, и в этом случае следует применить правила о необоснованном обогащении¹⁹. В результате осуществлённых в Гражданском кодексе изменений позиция законодательства относительно указанного вопроса кардинально изменилась. Действующая редакция допускает возможность прямого перехода вещи в собственность залогодержателя. «Заложенная вещь может перейти в собственность залогодержателя».

жателя только в случае зарегистрированного залога и об этом должно быть прямо указано в договоре»²⁰.

Есть новации и в порядке реализации залога. В связи с этим надо отметить, что если осуществлённые в Гражданском кодексе изменения имеют положительные стороны, то одна из них – упрощение порядка реализации предмета залога, которое осуществилось посредством этих изменений. Хотя установленный статьёй 260¹ порядок прямого перехода вещи в собственность залогодержателя действительно спорный, и от подобного его упорядочения отказался ещё в 326 году император Константин именно потому, что часто он ставил в тяжёлое положение залогодателя. В этом контексте интересна часть 2 статьи 276 Гражданского кодекса, согласно которой требование считается удовлетворённым и в том случае, когда сумма выручки от реализации предмета залога недостаточна для того, чтобы покрыть обеспечиваемое залогом требование или стоимость предмета залога не покрывает полностью размера этого требования, если по соглашению сторон не предусматривается что-либо иное. Относительно такой формулировки нормы в грузинской правовой доктрине были высказаны определённые замечания: «Не следует считать такую позицию законодателя правомерной, так как не должно уничтожить возможность удовлетворения залогодержателя другим средством в неудовлетворённой части принадлежащего ему требования, даже если при заключении договора о залоге он упустил из виду прямое соглашение о противоположном порядке»²¹.

Таким образом, залог является средством вещного обеспечения. Это средства акцессорного характера. Они всегда служат выполнению основных обязательств и без них лишены независимого содержания. Если не существует основного обязательства, тогда не существует и указанных акцессорных средств. Это общее свойство средства вещного и обязательственно-правового обеспечения.

1. По закону от 30 июня 2005 года изменения были внесены в Гражданский кодекс Грузии, в результате чего значительно был изменён существующий порядок, хотя, как отмечал в своей статье Ладо Чантурия, указанные изменения носили только редакционный характер. (*Чантурия Ладо*. Первому Гражданскому кодексу независимой Грузии – 10 лет // Газ. «24 саати». – 2007. – 30 июня). **2.** *Хайн Бёлинг*. Обеспечение собственности недвижимым имуществом на примере Гражданского кодекса Грузии; *Лилуашивили Тенгиз*. Юбилейный сборник. – С.70–100; *Зоидзе Бесарион*. Вещное право Грузии. – С. 357–360. **3.** Следует отметить, что грузинский учёный в названном учебнике в отдельной главе «Обеспечиваемая собственность как вспомогательный институт ипотеки» рассматривает вопрос об обеспечиваемой собственности, благодаря которой будут субсидированы недостатки, характерные для ипотеки. (*Чантурия Ладо*. Собственность как средство обеспечения требования. – Тб., 1999. – С. 95). **4.** Законом от 20 июня 2007 года. **5.** *Чантурия Ладо*. Первому Гражданскому кодексу независимой Грузии 10 лет. **6.** *Зоидзе Бесарион*. Цит. работа. – С. 284. **7.** Исходя из арендных отношений, во имя обеспечения требования арендодатель участка земли, дома или квартиры имеет право залога на внесённые туда арендатором вещи. Право залога утрачивает силу вместе с выносом вещей из арендованной площади, если это будет осуществлено в соответствии с обычными жизненными отношениями (Гражданский Кодекс, статья 258). **8.** ГКГ, ст. 596. **9.** Ч. 2 ст. 257 ГКГ. **10.** Ст. 258 ГКГ. **11.** Ч. 4 ст. 258. **12.** Ч. 3-я ст. 259 ГКГ. **13.** *Чечелашвили Зураб*. Вещное право. – Тб., 2008. – С. 404. **14.** *Зоидзе Бесарион*.

Цит. работа. – С. 289. **15.** Ст. 153 ГКГ. **16.** Ч. 2 ст. 25 ГКГ. **17.** Не действительно такое соглашение, при котором собственность на предмет залога прямо переходит к залогодержателю, если не будет удовлетворено его требование или не будет удовлетворено вовремя. Первоначальная редакция статьи 273 Гражданского кодекса Грузии. **18.** *Зойдзе Бесарион*. Цит. работа. – С. 305. **19.** *Чантурия Ладо*. Комментарий к Гражданскому кодексу Грузии. Кн. 2. – Тб., 1999. – С. 233, а также см.: *Зойдзе Бесарион*. Грузинское вещное право. – С. 306. **20.** Ст. 260¹ ГКГ. **21.** *Чечелашвили Зураб*. Цит. работа. – С. 423.

Б. Б. РУДКО

ІСТОРИЧНИЙ І ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ

Осуществлен исторический анализ становления права собственности на объекты недвижимости в Украине. Анализируются особенности регламентации права собственности на объекты недвижимости в законодательстве США, Франции, Германии, Португалии, Российской Федерации. Вносятся предложения по совершенствованию гражданского законодательства Украины, регламентирующего вопросы связанные с правом собственности на объекты недвижимости, а также законодательства, регулирующего процедуру рассмотрения гражданских дел данной категории.

In the scientific article an historical analysis of a legal title to real estate objects in Ukraine. Analyzed especially the regulation of ownership of the objects of real estate law in the USA, France, Germany, Portugal, Russian Federation. Make proposals for improving the civil legislation of Ukraine, the regulatory issues associated with ownership of real estate objects, as well as legislation governing the procedure for dealing with civil cases in this category.

Тисячоліттями право власності на об'єкти нерухомості вважалось непорушним, і це тривало до 20.08.1918 року, коли побачив світ Декрет загальноросійського ЦВК «Про відміну права приватної власності на нерухомість в містах», який був підписаний його головою Я.Свердловим та секретарем В. Аванесовим. Коли видатні юристи аналізували римський період панування права власності на об'єкти нерухомого майна¹, то вони не могли собі уявити, що одним чи декількома декретами можна скасувати основи приватної власності на об'єкти нерухомості й почати нову історію панування державної власності на такі об'єкти. А радянські вчені так само не могли собі уявити виникнення права приватної власності на засоби виробництва, землю тощо². Але наведений декрет разом з декретами «Про соціалізацію землі», «Про соціалістичне землевпорядкування і про заходи переходу до соціалістичного землеробства» практично знищили право приватної власності в Україні на об'єкти нерухомості³. Автор не вважає за доцільне досліджувати історичні події того періоду та боротьбу двох влад – ЦВК Рад України та Української Центральної Ради, оскільки, по-перше, це питання було скоріше політичного характеру, ніж правового. По-друге, воно аналізувалося в багатьох наукових джерелах і йому було приділено достатньо увагу в працях