

В Е С Т Н И К
ГРАЖДАНСКОГО
ПРАВА

Научный журнал. Основан в 1913 г. Издание возобновлено в 2006 г.

№ 2
2018
Том 18

97

Из практики Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства

(экспертные заключения по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации»; «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации»; «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования правового регулирования ликвидации юридического лица)»; «О внесении изменения в пункт 3 статьи 958 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»; «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части обеспечения возможности возврата заемщику – физическому лицу части уплаченной им страховой премии при досрочном отказе от договора страхования в связи с досрочным исполнением обязательств по договору потребительского кредита (займа)»; «О внесении изменения в статью 819 Гражданского кодекса Российской Федерации»)

121

Договоры в пользу третьих лиц.

Опыт теоретического исследования по гражданскому праву

А.М. НОЛЬКЕН

202

Регистрационный конструктор, или как создать идеальную регистрационную систему?
(к русскому переводу работы Р. Торренса)

Р.С. БЕВЗЕНКО

227

Очерк о передаче прав на недвижимость методом двойной регистрации,
действующим в британских колониях

СЭР РОБЕРТ ТОРРЕНС



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

В Е С Т Н И К ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

№ 2
2018
Том 18

Редакционный совет

Юрген БАЗЕДОВ
Беа ВЕРШРАЕГЕН
В.В. ВИТРЯНСКИЙ
Г.А. ГАДЖИЕВ
А.Г. ДОЛГОВ
[В. ЕМ]
И.С. ЗЫКИН
А.А. ИВАНОВ
А.С. КОМАРОВ
Хельмут КОЦИОЛЬ
П.В. КРАШЕНИННИКОВ
А.А. МАКОВСКИЙ (председатель)
А.А. НОВОСЕЛОВА
Е.А. СУХАНОВ
В.В. ЧУБАРОВ
В.Ф. ЯКОВЛЕВ

Главный редактор

Е.А. СУХАНОВ

Зам. главного редактора

А.Е. ШЕРСТОБИТОВ

Ответственный редактор

М.Л. БАШКАТОВ

Редакционная коллегия

Райнер ВЕДДЕ, Е.В. ВЕРШИННИНА,
Ян ДВОРЖАК, А.В. ЕГОРОВ,
О.М. КОЗЫРЬ, А.Н. КУЧЕР,
А.А. МАКОВСКАЯ, Е.А. ПАВЛОВА,
С.В. САРБАШ, С.А. СИНИЦЫН,
С.В. ТРЕТЬЯКОВ, А.М. ШИРВИНДТ

Помощник ответственного редактора Д.С. Кочергин
Выпускающий редактор О.В. Виноградова
Дизайн: А.Г. Орлова
Верстка: ИП Резниченко А.С.
Интернет-поддержка: ИП Закиров Р.Ф.
Отдел рекламы: reklama@mvgpr.ru
Отдел подписки: podpiska@mvgpr.ru
Отдел доставки: dostavka@mvgpr.ru

Журнал «Вестник гражданского права»
выходит три раза в полугодие.
«Вестник гражданского права» зарегистрирован
Федеральной службой по надзору
за соблюдением законодательства
в сфере массовых коммуникаций
и охране культурного наследия.
Пер. № ФС77-25484 от 14 августа 2006 г.

Учредители:

[В. ЕМ], А.А. Маковский, Е.А. Суханов

Издатель: ООО «Издательский дом В. Ема»
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2.
тел.: +7 (495) 649 18 06; www.mvgpr.ru

Перепечатка материалов из журнала
«Вестник гражданского права»
допускается только с согласия Издателя.
Ссылка на источник опубликования обязательна.
Издатель или Редакция не дают справок
и консультаций и не вступают в переписку.
Рукописи не возвращаются.
Учредитель, Издатель не несут ответственности
за содержание рекламы и объявлений.

Мнения, высказываемые в публикациях
авторов, не обязательно отражают
официальную точку зрения организаций,
которые они представляют.

ISSN 1992-2043

Журнал «Вестник гражданского права»
включен в Перечень ведущих рецензируемых
научных журналов и изданий, в которых
должны быть опубликованы основные
научные результаты диссертаций
на соискание ученой степени
доктора и кандидата юридических наук

CIVIL LAW R E V I E W

No. 2
2018
Vol. 18

Editorial Council

Jürgen BASEDOW
Bea VERSCHRAEGEN

V.V. VITRIANSKY
G.A. GADZHIEV
A.G. DOLGOV

V. EM

I.S. ZYKIN

A.A. IVANOV

A.S. KOMAROV

Helmut KOZIOL

P.V. KRASHENINNIKOV

A.L. MAKOVSKY (chairman)

L.A. NOVOSELOVA

E.A. SUKHANOV

V.V. CHUBAROV

V.F. YAKOVLEV

Editor-in-Chief

E.A. SUKHANOV

Deputy Editor-in-Chief

A.E. SHERSTOBITOV

Managing and Executive Editor

M.L. BASHKATOV

Editorial Board

Reiner WEDDE, E.V. VERSHININA,
Jan DVOŘÁK, A.V. EGOROV,
O.M. KOZYR, A.N. KUCHER,
A.A. MAKOVSKAYA, E.A. PAVLOVA,
S.V. SARBASH, S.A. SINITSYN,
S.V. TRETIAKOV, A.M. SHIRVINDT

Assistant to Executive Editor D.S. Kochergin
Production Editor O.V. Vinogradova
Design: A.G. Orlova
Layout: A.S. Reznichenko
Internet Support: R.F. Zakirov
Advertising Dep.: reklama@mvgp.ru
Subscription Dep.: podpiska@mvgp.ru
Delivery Dep.: dostavka@mvgp.ru

The Journal «Civil Law Review»
is being published three times
in a half of the Year.
«Civil Law Review» is registered
by the Federal Service for supervision
of legislation in mass communications
and cultural heritage protection (Russia).
Reg. No. FS77-25484 of August 14, 2006.

Founders:

V. Em, A.L. Makovsky, E.A. Sukhanov

Publisher: LLC «V. Em Publishing House»
119454, Moscow, Lobachevskogo st., 92,
building 2.
Phone: +7 (495) 649 18 06; www.mvgp.ru

Reprint and republication of all the materials
of the Civil Law Review Journal are allowed
only with the consent of the Publisher.
The appropriate reference to the source
of publication is obligatory.

The Publisher and the Editor's office do not
render information and consultations and
do not enter into correspondence.
Manuscripts are not being returned.
The Founders and the Publisher are not
responsible for the content of advertisements
and announcements.

The opinions expressed in the publications
refer to the authors and do not necessarily
reflect the official view of the organizations
they represent.

ISSN 1992-2043

The Civil Law Review Journal
is included into the official governmental
List of leading peer-reviewed scientific
periodicals (Russia)

СОДЕРЖАНИЕ



ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО (ГРАЖДАНСКОГО) ПРАВА

Отсрочка обращения взыскания на заложенное жилье:
изъяны правового регулирования

Г.П. Галкин

9

Токены, криптовалюта и смарт-контракты
в отечественных законопроектах с позиции иностранного опыта

Д.В. Федоров

30



ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО В КОММЕНТАРИЯХ

Защита права на вид, открывающийся с недвижимой вещи
(в аспекте сравнения права России и Германии)

Ю.А. Волочай

75



ПОЛИТИКА ПРАВА

Из практики Совета при Президенте Российской Федерации
по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства

Экспертное заключение по проектам федеральных законов
«О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации»

и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации»

99

Экспертное заключение по проекту федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования правового регулирования ликвидации юридического лица)»

112

Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменения в пункт 3 статьи 958 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части обеспечения возможности возврата заемщику – физическому лицу части уплаченной им страховой премии при досрочном отказе от договора страхования в связи с досрочным исполнением обязательств по договору потребительского кредита (займа)»

115

Экспертное заключение по проекту федерального закона № 364312-7 «О внесении изменения в статью 819 Гражданского кодекса Российской Федерации»

118



ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ МЫСЛЬ ПРОШЛОГО

Договоры в пользу третьих лиц.
Опыт теоретического исследования по гражданскому праву
А.М. Нолькен

121



ИНОСТРАННАЯ НАУКА ЧАСТНОГО ПРАВА

Регистрационный конструктор,
или как создать идеальную регистрационную систему?
(к русскому переводу работы Р. Торренса)

Р.С. Бевзенко

202

Очерк о передаче прав на недвижимость методом двойной регистрации,
действующим в британских колониях

Сэр Роберт Торренс

227

Владение в англо-американском праве

Е.И. Папушина

267

TABLE OF CONTENTS



PROBLEMS OF CIVIL LAW

Stay of Home Mortgage Enforcement:
Deficiencies of Legal Regulation

G.P. Galkin

10

Russian Draft Laws
on Tokens, Cryptocurrency and Smart-Contracts Regulation
from the Perspective of Foreign Experience

D.V. Fedorov

30



CIVIL LAW IN COMMENTARIES

Protection of the Right to the View from an Immovable Property
(in Terms of Russian and German Law Comparison)

Yu.A. Volochai

76



LEGAL POLICY

Current Papers of the Council for Codification and Improvement
of Civil Legislation Attached to the President of the Russian Federation

Expert Resolution on the Draft Bills
«On Amendments to the Civil Code of the Russian Federation»
and «On Amendments to Legislative Acts
of the Russian Federation for the Purpose of Bringing It into Compliance
with the Civil Code of the Russian Federation»

99

Expert Resolution on the Draft Bill
«On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation
(with Regard to the Improvement of the Legal Regulation
of the Liquidation of a Legal Entity)»

112

Expert Resolution on the Draft Bills
«On Amendments to Paragraph 3 of Article 958 of Part Two
of the Civil Code of the Russian Federation»
and «On Amendments to Some Legislative Acts with Regard to Ensuring
the Possibility of Repaying to an Borrower – Individual of the Part
of the Insurance Premium Paid by Him upon the Early Termination
of an Insurance Contract Because of Early Performance of Obligations
under a Consumer Credit (Loan) Agreement»

115

Expert Resolution on the Draft Bill No. 364312-7
«On Amendments to Article 819 of the Civil Code
of the Russian Federation»

118



CLASSICS OF CIVIL LAW STUDIES

Contracts for the Benefit of Third Parties.
Experience of Theoretical Research on Civil Law
A.M. Nolken

121



FOREIGN STUDIES IN PRIVATE LAW

The Land Registration Toolkit,
or How to Establish a Perfect Land Registration System

R.S. Bevzenko

202

An Essay on the Transfer of Land by Registration
under the Duplicate Method Operative in British Colonies

Sir Robert Torrens

228

Possession in Anglo-American Law

E.I. Papushina

267

ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО (ГРАЖДАНСКОГО) ПРАВА

ОТСРОЧКА ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ЖИЛЬЕ: ИЗЪЯНЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ



Г.П. ГАЛКИН,

магистр частного права

DOI: 10.24031/1992-2043-2018-18-2-9-29

По заявлению залогодателя при наличии уважительных причин и при соблюдении установленных п. 3 и 4 ст. 54 Закона об ипотеке условий суд вправе отсрочить реализацию заложенного имущества. В статье исследуется отечественная практика применения отсрочки обращения взыскания на заложенное гражданами жилье, а также соответствующий зарубежный опыт. Автор приходит к выводу, что главная цель отсрочки – защита права залогодателя (и лиц на его иждивении) на жилище практически недостижима средствами, предусмотренными п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, поскольку он не учитывает особенностей кредита под залог жилья (его размер, срок, источники погашения): чтобы воспользоваться отсрочкой, гражданину нужно за один год погасить всю сумму кредита, который он брал на многие годы, а погашать рассчитывал из ежемесячного дохода. Пункт 3 ст. 54 Закона об ипотеке не соответствует ч. 1 ст. 40 Конституции РФ в той мере, в какой в результате применения содержащихся в нем норм гражданин лишается заложенного им жилья в ситуации, когда он мог бы погасить просроченную часть задолженности и продолжить обслуживание ипотечного кредита.

Ключевые слова: отсрочка обращения взыскания на заложенное жилье; ипотечный жилищный кредит; ипотека; просроченная задолженность; требование досрочного возврата кредита.

STAY OF HOME MORTGAGE ENFORCEMENT:
DEFICIENCIES OF LEGAL REGULATION

G.P. GALKIN,

Master of Private Law

Under an application of a mortgagor and given there are justifiable reasons and the conditions set forth in sections 3 and 4 of Article 54 of the Law on Mortgage are fulfilled, the court may grant a stay of realization of mortgaged property. The article considers Russian caselaw on granting stay of home mortgage enforcement, as well as relevant foreign experience. The author comes to a conclusion that the main goal of the stay – protection of mortgagor’s right to housing (as well as protection of housing rights of persons depending on the mortgagor) – is practically unachievable by means provided for in section 3 of Article 54 of the Law on Mortgage, and that section 3 of Article 54 of the Law on Mortgage violates Constitution of the Russian Federation to the extent that as a result of application this section a citizen is deprived of mortgaged home in a situation where he could continue to pay under the mortgage loan.

Keywords: stay of home mortgage enforcement; residential mortgage credit; hypothec; arrears; acceleration of loan.

1. НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТСРОЧКИ**(п. 2 ст. 350 ГК РФ, п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, ст. 203, 434 ГПК РФ)**

Согласно п. 3 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе отсрочить реализацию заложенного имущества на срок до одного года. Такая отсрочка предоставляется при соблюдении в том числе следующих условий: 1) залогодателем является гражданин и залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности; 2) сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества; 3) отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворяет требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.

Более общим образом правило о предоставлении отсрочки сформулировано в п. 2 ст. 350 ГК РФ: «При обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке суд по просьбе залогодателя, являющегося должником по обязательству, при наличии уважительных причин вправе отсрочить продажу заложенного имущества с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, процентов и неустойки». Ввиду наличия специальной нормы п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке общая норма п. 2 ст. 350 ГК РФ к залому недвижимости неприменима (в силу п. 3 ст. 1 упомянутого Закона). В отличие от п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке п. 2 ст. 350 ГК РФ в качестве практически единственного критерия предоставления отсрочки предусматривает наличие уважительных причин. Обращает на себя внимание то, что применительно к залому недвижимости гражданами и залому земельных участков сельскохозяйственного назначения закон устанавливает более строгие (ограничительные) критерии предоставления отсрочки, нежели в остальных случаях, – когда предметом залога выступает менее значимое имущество, а залогодателями могут быть юридические лица. Правда, отсрочка на основании п. 2 ст. 350 ГК РФ лишь изредка применяется судами¹.

Возможность предоставления отсрочки предусматривается, кроме того, процессуальным законодательством. Согласно ст. 434 ГПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или о рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения. Такое заявление рассматривается в порядке ст. 203 ГПК РФ. Согласно ч. 1 названной статьи суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя *либо* исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения. Согласно ч. 2 ст. 37 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) в случае предоставления должнику отсрочки исполне-

¹ См., например: постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 января 2017 г. № 13АП-34547/2016 по делу № А26-7926/2016 (отсрочка предоставлена в отношении заложенного индивидуальным предпринимателем пассажирского автобуса); апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 4 октября 2017 г. по делу № 33-3887/2017 (отсрочено обращение взыскания на заложенные гражданами рефрижераторы). Как правило, суды в предоставлении отсрочки по п. 2 ст. 350 ГК РФ отказывают.

ния судебного акта исполнительные действия не совершаются и меры принудительного исполнения не применяются в течение срока, установленного судом, предоставившим отсрочку.

Применительно к ст. 203 ГПК РФ Конституционный Суд РФ указал, что основания для отсрочки исполнения решения суда должны носить действительно *исключительный* характер, возникать при серьезных препятствиях к совершению исполнительных действий¹.

Пленум Верховного Суда РФ указал, что по смыслу положений ст. 37 Закона об исполнительном производстве, ст. 434 ГПК РФ, ст. 358 КАС РФ и ст. 324 АПК РФ основаниями для предоставления отсрочки или рассрочки исполнения исполнительного документа могут являться неустранимые на момент обращения в суд обстоятельства, препятствующие исполнению должником исполнительного документа в установленный срок. Вопрос о наличии таких оснований решается судом в каждом конкретном случае с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств, к которым, в частности, могут относиться тяжелое имущественное положение должника, причины, существенно затрудняющие исполнение, возможность исполнения решения суда по истечении срока отсрочки. При предоставлении отсрочки или рассрочки судам необходимо обеспечивать баланс прав и законных интересов взыскателей и должников таким образом, чтобы такой порядок исполнения решения суда отвечал требованиям справедливости, соразмерности и не затрагивал существа гарантированных прав лиц, участвующих в исполнительном производстве, в том числе права взыскателя на исполнение судебного акта в разумный срок².

По вопросу соотношения отсрочки по ст. 54 Закона об ипотеке и отсрочки, предусмотренной ст. 203 ГПК РФ, Конституционный Суд РФ указал, что судом может быть также установлено самостоятельное основание для отсрочки или рассрочки исполнения судебного акта, изменения способа и порядка его исполнения (ч. 1 ст. 203 ГПК РФ) исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств, однако с учетом положения п. 4 ст. 54 Закона об ипотеке, согласно которому отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя³.

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 18 апреля 2006 г. № 104-О.

² См. п. 25 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Российская газета. 2015. 30 ноября. № 270.

³ Определение Конституционного Суда РФ от 15 января 2009 г. № 243-О-О. Вывод Суда о необходимости учета п. 4 ст. 54 Закона об ипотеке при предоставлении отсрочки в порядке ст. 203 ГПК РФ представляется спорным: п. 4 ст. 54 упомянутого Закона устанавливает условия, ограничивающие отсрочку реализации предмета залога, а в ст. 203 Кодекса говорится об отсрочке исполнения решения суда.

Применительно к аналогичной отсрочке, предусмотренной ст. 324 АПК РФ, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отметил, что данная статья устанавливает самостоятельное основание, при наличии которого арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения. При наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, хотя бы эти обстоятельства и не были предусмотрены п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, суд вправе предоставить отсрочку исполнения решения об обращении взыскания на заложенное имущество¹.

Возникает вопрос: зачем нужны нормы п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, ограничивающие условия предоставления отсрочки, если отсрочка все равно может быть предоставлена на основании норм процессуального законодательства?

Комментируя указанную правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, А.А. Маковская обращает внимание, что отсрочка исполнения акта арбитражного суда и отсрочка реализации заложенного имущества являются двумя разными институтами, которые различаются по: 1) суду, компетентному разрешить вопрос о предоставлении отсрочки; 2) кругу лиц, уполномоченных просить об отсрочке; 3) основаниям предоставления отсрочки; 4) сроку, на который отсрочка может быть предоставлена².

На наш взгляд, следует согласиться, что это самостоятельные институты. Помимо различий, выделенных А.А. Маковской, стоит отметить, что основания для отсрочки исполнения судебного акта должны носить действительно исключительный характер³, а для отсрочки реализации заложенного имущества на основании ст. 54 Закона об ипотеке должно быть достаточно просто «уважительных» причин, но при соблюдении перечисленных в п. 3, 4 ст. 54 Закона об ипотеке условий. Цель предоставления отсрочки исполнения судебного акта определяется конкретными обстоятельствами, затрудняющими исполнение судебного акта, в то время как основная цель отсрочки реализации заложенного имущества обозначена в последнем абзаце п. 3 ст. 54 упомянутого Закона – дать залогодателю

¹ См.: п. 18 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 4; постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 ноября 2006 г. № 4714/05 // Вестник ВАС РФ. 2007. № 2. В практике судов общей юрисдикции по делам об обращении взыскания на заложенные гражданами жилые помещения этот подход был поддержан, например, в определении Санкт-Петербургского городского суда от 19 июля 2012 г. № 33-10238/2012.

² Подробнее см.: Маковская А.А. Комментарий к информационному письму Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / Р.С. Бевзенко, А.В. Ерш, А.А. Маковская и др.; под ред. Л.А. Новоселовой, М.А. Рожковой. М.: Статут, 2008. Вып. 4.

³ Помимо ранее упомянутого определения Конституционного Суда РФ от 18 апреля 2006 г. № 104-О см. также определение Верховного Суда РФ от 10 марта 2015 г. № 24-КГ15-3.

возможность в пределах предоставленного ему отсрочкой времени прекратить обращение взыскания на заложенное имущество путем удовлетворения требований залогодержателя. Различия между этими институтами состоят и в том, что отсрочка по п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке не затрагивает прав и обязанностей сторон; не может быть предоставлена повторно; п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке не предусматривает предоставления рассрочки¹.

Таким образом, на первый взгляд получается сбалансированная система: до вынесения решения об обращении взыскания на заложенное жилье залогодатель имеет право просить суд о предоставлении отсрочки на условиях ст. 54 Закона об ипотеке. В исключительных случаях уже после принятия судом решения об обращении взыскания залогодатель может прибегнуть к «запасному» механизму и попросить суд о предоставлении отсрочки в порядке ст. 203, 434 ГПК РФ.

Как применяются указанные институты в делах об обращении взыскания на заложенные гражданами жилые помещения?

2. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Для ответа на этот вопрос мы проанализировали 100 вынесенных в 2016–2017 гг. апелляционных определений судов общей юрисдикции, в которых был разрешен вопрос о предоставлении отсрочки и предметом залога было принадлежащее гражданам жилье². При этом 50 судебных актов мы отобрали по делам, где вопрос об отсрочке ставился при рассмотрении апелляционных жалоб на решение суда об обращении взыскания (независимо от того, было ходатайство об отсрочке заявлено в первой инстанции или лишь в апелляции) (далее – первая группа дел), а другие 50 судебных актов – по делам, где ответчик просил об отсрочке в рамках отдельного заявления (уже после вынесения решения суда об обращении взыскания), т.е. на основании ст. 203, 434 ГПК РФ, а не ст. 54 Закона об ипотеке (далее – вторая группа дел).

¹ В Законе об ипотеке говорится об отсрочке реализации заложенного имущества (а не об отсрочке исполнения судебного акта, как это предусмотрено нормами процессуального законодательства). Тем не менее в судебной практике подобное различие зачастую не проводится, и суды на основании п. 3 ст. 54 упомянутого Закона предоставляют отсрочку исполнения решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество. См., например: кассационное определение Самарского областного суда от 31 января 2012 г. по делу № 33-999/2012; апелляционное определение Московского городского суда от 2 августа 2012 г. по делу № 11-15929. Не проводится такого разграничения и в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90.

² Акты были отображены в СПС «КонсультантПлюс» в случайном порядке по ключевым словам. Попутно проведенный анализ показал, что в подавляющем большинстве случаев предметом залога выступали именно принадлежащие гражданам жилые помещения, а не какое-то другое недвижимое имущество. Между тем ни Законом об ипотеке, ни процессуальными законами каких-либо особенностей предоставления отсрочки, когда предметом залога является заложенное гражданами жилье, не предусмотрено.

В большинстве дел суды учитывали различия оснований и порядка предоставления отсрочки¹: в первой группе дел вопрос об отсрочке суды разрешали, как правило, в соответствии с п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, а в большинстве дел второй группы – в соответствии со ст. 203, 434 ГПК РФ и приведенными выше правовыми позициями Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ². Так, во множестве дел второй группы суды, опираясь на упомянутые выше позиции Конституционного и Верховного судов РФ, отказывали в предоставлении отсрочки, приходя к выводу, что основания для предоставления отсрочки должны носить *исключительный* характер (и таких оснований установлено не было) и что отсрочка является исключительной мерой³. Наглядным отражением различий в правилах предоставления отсрочки по Закону об ипотеке и по ГПК РФ служат результаты проанализированных дел: в первой группе дел отсрочка была предоставлена почти в половине случаев⁴; во второй – менее чем в каждом третьем деле⁵.

Цель, ради которой заявители просили об отсрочке, чаще всего состояла в том, чтобы в рамках предоставленной отсрочки удовлетворить требования кредитора и сохранить жилье либо оттянуть момент принудительной продажи и выселения⁶. Но были и дела, где граждане просили о предоставлении отсрочки с тем, чтобы продать заложенное жилое помещение самостоятельно и из выручки от его реализации удовлетворить требования залогодержателя⁷. Некоторые из таких

¹ Но немало было и дел, где суды не проводили различий между отсрочкой по Закону об ипотеке и по ГПК РФ.

² Так, например, отклоняя доводы кредитора и предоставляя отсрочку на срок в 18 месяцев, суд указал, что в данном случае вопрос об отсрочке исполнения решения суда подлежит разрешению на основании ст. 434 ГПК РФ, по которой срок отсрочки не ограничен конкретным периодом. См. определение Суда Еврейской автономной области от 14 октября 2016 г. по делу № 33-794/2016, а также апелляционное определение Приморского краевого суда от 14 июня 2017 г. по делу № 33-5955/2017.

³ Например, апелляционные определения Красноярского краевого суда от 22 мая 2017 г. по делу № 33-6452/2017, Московского городского суда от 16 мая 2017 г. по делу № 33-17491/2017, от 18 августа 2017 г. по делу № 33-32772/2017, Саратовского областного суда от 14 марта 2017 г. по делу № 33-1718/2017 и др. Но и в первой группе встречались дела, когда суды по тем же основаниям (отсутствие обстоятельств исключительного характера) отказывали в предоставлении отсрочки при рассмотрении апелляционной жалобы на решение об обращении взыскания, фактически подменив критерии п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке основаниями, предусмотренными ст. 203 ГПК РФ в их истолковании Конституционным Судом РФ и Верховным Судом РФ. См. апелляционные определения Московского городского суда от 14 марта 2017 г. по делу № 33-8880/2017, Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 июня 2016 г. по делу № 33-4077/2016.

⁴ В 22 судебных актах из 50 проанализированных, т.е. в 44% случаев.

⁵ В 16 судебных актах из 50 проанализированных, т.е. в 32% случаев. Если учесть, что во второй группе дел суды иногда применяли нормы п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке (и соответствующими судебными актами отсрочка, как правило, предоставлялась), то получится, что в делах второй группы, рассмотренных исключительно на основании норм ст. 203, 434 ГПК РФ, отсрочка предоставлялась лишь примерно в 20% случаев.

⁶ См., например, апелляционное определение Волгоградского областного суда от 6 июля 2017 г. № 33-11513/2017 и др.

⁷ См. апелляционные определения Алтайского краевого суда от 28 июня 2017 г. по делу № 33-6715/2017, Свердловского областного суда от 21 апреля 2017 г. по делу № 33-5120/2017.

заявлений были судами удовлетворены¹. Самостоятельная реализация предмета залога должником может способствовать его продаже по более высокой цене, чем на публичных торгах², а значит, сохранить гражданину больше средств на решение жилищного вопроса и тем самым защитить его право на жилище. Поэтому предоставление отсрочки с такой целью, на наш взгляд, заслуживает поддержки (особенно когда должники каким-то образом подтверждают реальность своих намерений продать предмет залога самостоятельно³).

По-разному в проанализированных делах решался вопрос о том, может ли суд при рассмотрении апелляционной жалобы на решение об обращении взыскания предоставить отсрочку в порядке п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, если ходатайство о предоставлении отсрочки не было заявлено ответчиком в суде первой инстанции. Согласно п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе *в решении* об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию. Некоторые суды толковали данную норму буквально и отказывали в предоставлении отсрочки со ссылкой на ч. 4 ст. 327.1 ГПК РФ⁴. Противоположная (и, на наш взгляд, правильная) позиция нашла отражение в ряде апелляционных определений Свердловского областного суда, который, с учетом конкретных обстоятельств соответствующих дел, находил возможным дополнить решение суда первой инстанции указанием на предоставление отсрочки в реализации заложенного жилого помещения⁵.

В связи с этим обращает на себя внимание следующая проблема п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке: отсрочка может быть предоставлена судом лишь по заявлению залогодателя, между тем залогодателю может быть неизвестно о данном праве⁶. Если же залогодатель не заявит о предоставлении отсрочки на основании п. 3

¹ См. апелляционные определения Новосибирского областного суда от 8 сентября 2016 г. по делу № 33-9721/2016, Свердловского областного суда от 21 июня 2016 г. по делу № 33-10312/2016.

² Которые выступают практически единственной формой принудительной реализации заложенного гражданами жилья и не способствуют получению высокой выручки от его реализации.

³ Например, в одном из дел заявление об отсрочке было удовлетворено с учетом представленного суду предварительного договора купли-продажи заложенной квартиры. См. апелляционное определение Новосибирского областного суда от 22 ноября 2016 г. по делу № 33-11969/2016.

⁴ Кроме того, суды указывали, что на стадии исполнительного производства ответчик не лишен возможности обратиться с отдельным заявлением о предоставлении отсрочки реализации заложенного имущества в порядке ст. 203 ГПК РФ. См. апелляционные определения Курганского областного суда от 1 июня 2017 г. по делу № 33-1866/2017, Московского городского суда от 14 июля 2017 г. по делу № 33-27232/2017 и др.

⁵ См. апелляционные определения Свердловского областного суда от 21 июня 2017 г. по делу № 33-9613/2017 и от 27 июня 2017 г. по делу № 33-10055/2017.

⁶ Примечателен в связи с этим опыт Шотландии. Ранее там тоже для предоставления отсрочки в обращении взыскания на заложенное жилое помещение для погашения просроченной части задолженности необходимо было заявление должника, и это рассматривалось в качестве недостатка действовавшего законодательства (по одной из оценок, должники обращались с такими заявлениями лишь примерно в 10% случаев). См.: Legislative Options Paper for the Debt Action

ст. 54 Закона об ипотеке до принятия судом решения об обращении взыскания, шанс получить отсрочку в порядке ст. 203, 434 ГПК РФ будет уже намного меньше. Полагаем, что при рассмотрении дел об обращении взыскания на заложенные гражданами жилые помещения следует обязать суд разъяснять ответчикам их право просить об отсрочке¹. Не лишним было бы возложить эту обязанность не только на суд, но и на залогодержателя².

Во многих делах суды отказывали в предоставлении отсрочки в связи с тем, что ответчик не смог представить доказательства, что его финансовое состояние позволит ему в срок в один год с момента предоставления отсрочки полностью погасить всю сумму задолженности по кредиту³. Иначе говоря, практически гражданину, взявшему долгосрочный ипотечный кредит и уже испытывающему финансовые трудности, предлагается погасить его за год. Печальная ирония заключается в том, что при таком подходе отсрочка может быть предоставлена лишь при наличии действительно *исключительных* обстоятельств – когда залогодатель сможет представить доказательства, что он способен полностью погасить задолженность в течение одного года с момента предоставления отсрочки.

Более правильный по существу (хотя и не вполне соответствующий букве действующего законодательства) подход, на наш взгляд, демонстрируют несколько актов Свердловского областного суда, в которых суд, предоставляя отсрочку в порядке п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, указывал, что предоставление отсрочки позволит должникам исправить последствия нарушения ими обязательств и дает право кредитору поставить вопрос о прекращении действия отсрочки, если в период ее действия обязательства исполняться не будут⁴. Но даже при таком подходе суда по истечении отсрочки заемщики, даже войдя в график платежей по кредиту, оказываются в ситуации, когда предусмотренное законом обязатель-

Forum. Debt Action Forum. Paper DAF 22/4/2. 2009. P. 7. При этом около 90% таких заявлений удовлетворялись судом. В настоящее время для предоставления судом отсрочки заявление не требуется. См.: *Stalker A. Op. cit.* P. 11.

- ¹ На наш взгляд, для суда даже может быть предусмотрена возможность предоставлять отсрочку по собственной инициативе, как это допускается ст. 203 ГПК РФ.
- ² Уведомлять залогодателя о праве просить об отсрочке залогодержатель мог бы в уведомлении о возникновении оснований для обращения взыскания на заложенное имущество. К сожалению, в настоящее время потенциал уведомления как гарантии защиты прав гражданина при обращении взыскания на заложенное им жилье не используется: до обращения в суд с иском об обращении взыскания залогодержатель не обязан направлять залогодателю какое-либо уведомление.
- ³ См. апелляционные определения Кемеровского областного суда от 23 мая 2017 г. № 33-5460/2017, Новосибирского областного суда от 15 июня 2017 г. по делу № 33-5568/2017, Санкт-Петербургского городского суда от 22 декабря 2016 г. № 33-24083/2016 по делу № 2-3438/2016, Челябинского областного суда от 21 марта 2017 г. по делу № 11-2906/2017 и мн. др.
- ⁴ См. апелляционные определения Свердловского областного суда от 3 августа 2016 г. по делу № 33-11974/2016, от 18 ноября 2016 г. по делу № 33-18820/2016 и от 27 июня 2017 г. по делу № 33-10055/2017.

ство полностью удовлетворить требования залогодержателя в течение предоставленной отсрочки ими не исполнено. И если залогодержатель не проявит добрую волю (и не признает, что заемщики вошли в график, или не заключит с заемщиками соглашения о реструктуризации задолженности), заемщики будут вынуждены просить суд о предоставлении новой отсрочки уже в порядке ст. 203, 434 ГПК РФ, шансы на предоставление которой очень малы¹.

Таким образом, ключевая проблема отсрочки по п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке заключается в том, что она предполагает погашение гражданином за один год всей суммы задолженности, а не только ее просроченной части. На практике гражданину это, как правило, не под силу. Если же гражданин не попросит об отсрочке в порядке п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке или в предоставлении такой отсрочки ему будет отказано, то шансы воспользоваться «запасным выходом», т.е. получить отсрочку по общим правилам ГПК РФ, невелики.

В завершение анализа российской судебной практики мы хотели бы привести два примера дел, наглядно демонстрирующих несправедливость действующего правового регулирования обращения взыскания на заложенные гражданами жилые помещения (включая порядок предоставления отсрочки исполнения соответствующих судебных актов) и практики применения судами соответствующих норм.

Решением суда была взыскана задолженность по договору займа, обращено взыскание на заложенную квартиру. Через пять месяцев по заявлению ответчика определением суда первой инстанции предоставлена отсрочка исполнения решения суда на один год. Предоставляя отсрочку, суд исходил из того, что ответчица является платежеспособной, ею производятся платежи в счет погашения долга, в связи с чем она *вошла в график платежей*, а изымаемое жилое помещение является единственным местом жительства заявителя и ее троих несовершеннолетних детей. Областной суд по заявлению АИЖК отменил определение суда первой инстанции, отказал в предоставлении отсрочки, посчитав, что основания для отсрочки исполнения решения суда должны носить «действительно исключительный характер», что «оплата части суммы долга и проживание в изымаемом жилом помещении несовершеннолетних детей не являются основанием для отсрочки исполнения решения суда, поскольку данные обстоятельства не являются исключительными и не препятствуют совершению исполнительных действий», и что предоставление отсрочки по изложенным обстоятельствам не соответствует правовым принципам, ставит в неравное положение участников рассматриваемых правоотношений, ущемляет интересы взыскателя

¹ Среди проанализированных дел нам не встретилось случаев, когда отсрочка предоставлялась повторно (на новый срок). Примерами, когда в предоставлении новой отсрочки было отказано, служат апелляционные определения Верховного суда Республики Калмыкия от 22 декабря 2016 г. № 33-1316/2016, Московского городского суда от 26 мая 2017 г. по делу № 33-20173/2017, Новосибирского областного суда от 13 июня 2017 г. по делу № 33-5958/2017.

и не обеспечивает баланс интересов сторон. Кроме того, областной суд посчитал, что предоставление отсрочки противоречит принципу разумного срока исполнения судебных актов, поскольку суд первой инстанции в определении не мотивировал, какие обстоятельства в течение года должны произойти, чтобы заемщица в течение года выплатила кредитору *всю сумму долга*¹.

В другом похожем деле гражданин просил о предоставлении отсрочки в порядке ст. 203 ГПК РФ, указывая, что в настоящее время в семье заемщиков стабильное материальное положение, доходы позволяют семье уплатить задолженность по кредиту, войдя в график платежей, однако кредитор в их просьбе по данному вопросу отказал; заемщики не являются злостными неплательщиками кредита, не смогли войти в график платежей до вынесения решения ввиду наличия двух малолетних детей. Суды обеих инстанции в предоставлении отсрочки отказали, посчитав, что указанные обстоятельства не являются исключительными, препятствующими исполнению решения суда в части обращения взыскания на заложенную квартиру. Суд апелляционной инстанции также отметил², что довод частной жалобы о том, что при отсрочке исполнения решения через год доходы позволят семье уплатить задолженность по кредиту, войдя в график платежей, является несостоятельным, поскольку данный вопрос мог быть разрешен только до вынесения решения суда либо путем заключения мирового соглашения с взыскателем в исполнительном производстве³.

3. Из зарубежного опыта: подход Англии

Интересен опыт предоставления отсрочки в аналогичной⁴ ситуации английскими судами. На основании законов об осуществлении правосудия 1970

¹ См. апелляционное определение Волгоградского областного суда от 3 августа 2017 г. по делу № 33-13112/2017. См. также апелляционные определения Алтайского краевого суда от 13 июня 2017 г. по делу № 33-6155/2017 и Верховного суда Удмуртской Республики от 24 мая 2017 г. по делу № 33-2525/2017.

² Кроме того, суд апелляционной инстанции посчитал, что, поскольку в суде первой инстанции не было приведено довода о том, что должники имеют реальную возможность исполнить решение суда через год в полном объеме, и соответственно не было представлено соответствующих доказательств, указанные обстоятельства не являлись предметом исследования в суде первой инстанции, а потому не явились предметом оценки в определении суда первой инстанции. Суд отказался принять представленные документы о доходах заявителя и его супруги в качестве новых доказательств в соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ, поскольку отсутствовали доказательства того, что документы не были представлены в суд первой инстанции по уважительной причине.

³ См. апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 24 мая 2017 г. по делу № 33-2525/2017.

⁴ В отличие от России в Англии залогодержатель, как правило, сначала на основании судебного акта изымает заложенное жилое помещение и затем реализует его, но функция предоставляемой судом отсрочки от этого не меняется: она тоже направлена на то, чтобы дать гражданину возможность предотвратить принудительное отчуждение принадлежащего ему жилья.

и 1973 гг.¹, а также Закона о потребительском кредите 1974 г.² суды получили право откладывать изъятие заложенного жилого помещения на срок или сроки, которые суд сочтет разумными, если суд установит, что в случае предоставления такой отсрочки залогодатель, вероятно, сможет в разумный срок погасить *просроченную часть*³ задолженности (или устранить иное нарушение). Статья 8 Закона 1973 г. содержит в то же время и некоторое ограничение свободы судебного усмотрения: суд вправе применить основанную на ст. 36 Закона 1970 г. отсрочку, если установит, что в случае предоставления отсрочки залогодатель, вероятно, сможет погасить просроченную часть задолженности в разумный срок, а также сможет осуществлять предусмотренные договором периодические платежи в соответствии с графиком.

В Докладе Комитета Пэйна⁴, на основе которого были приняты законы 1970 и 1973 гг., предполагалось, что для большинства случаев шестимесячная отсрочка будет достаточной для погашения просроченной части задолженности. Но Комитет не стал предусматривать какой-либо определенный временной предел для отсрочки судом осуществления права залога⁵. Вопросы о том, что следует понимать под «разумным сроком»⁶, а также на основе анализа каких именно обстоятельств суд может прийти к выводу, что заемщик, *вероятно*, сможет погасить просроченную часть задолженности в разумный срок, не получили ответов в законах 1970 и 1973 гг. – их решение было оставлено законодателем на усмотрение суда.

¹ Administration of Justice Act 1970 // www.legislation.gov.uk/ukpga/1970/31; Administration of Justice Act 1973 // www.legislation.gov.uk/ukpga/1973/15/contents.

² Consumer Credit Act 1974 // <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/39/contents>. Данный Закон применяется к обеспеченным залогом жилья потребительским кредитам, величина которых не превышает 25 тыс. ф. ст. (как правило, это нецелевой потребительский кредит, обеспеченный последующим залогом жилья). Подробнее о системе правового регулирования залога гражданами жилой недвижимости в Соединенном Королевстве см.: *Whitehouse L. The First Legal Mortgage: A Consumer Without Adequate Protection? // Journal of Consumer Policy. 2015. Vol. 38(2). P. 161–180. Об особенностях отсрочки, предоставляемой по Закону о потребительском кредите 1974 г., см., например: McMurtry L. Op. cit. P. 196–215.*

³ Для устранения возникшей после принятия Закона 1970 г. неопределенности по вопросу о том, что следует понимать под «просроченной задолженностью» (*any sums due*), в Законе 1973 г. (ст. 8) было прямо указано, что когда залог жилого помещения содержит условие о досрочном исполнении обеспеченного обязательства в случае какого-либо нарушения со стороны залогодателя, суд для целей применения ст. 36 Закона об осуществлении правосудия 1970 г. может рассматривать в качестве подлежащей уплате задолженности только такую, которая подлежала бы уплате залогодателем при отсутствии условия о досрочном исполнении.

⁴ Report of the Committee on the Enforcement of Judgment Debts (February 1969, Cmnd. 3909).

⁵ См.: *Haley M. Mortgage Default: Possession, Relief and Judicial Discretion // Legal Studies. 1997. Vol. 17(3). P. 489; McMurtry L. The Statutory Regulation of the Enforcement of Residential Mortgages: Historical Foundations and Contemporary Structures: Ph.D. Thesis. University of Leicester, 2004. P. 170.*

⁶ В течение которого залогодатель должен быть способен погасить просроченную часть задолженности и на который суд вправе отложить вынесение постановления об изъятии заложенного жилого помещения.

Долгое время вопрос о том, можно ли признать вероятным, что заемщик сможет погасить просроченную часть задолженности в разумный срок, решался судами на основании анализа обстоятельств конкретного дела и сопоставления вероятностей. При этом суды не были связаны ни необходимостью основывать свое решение на определенных доказательствах¹, ни необходимостью его обосновывать². Продолжительность отсрочки суды устанавливали, как правило, от двух до четырех лет³. Апелляционная инстанция избегала вмешиваться в осуществление нижестоящими судами свободы усмотрения при предоставлении отсрочки, за исключением случаев, когда решение о предоставлении отсрочки было бесспорно неверным⁴.

Ответом на назревшую потребность в более определенных ориентирах для нижестоящих судов стало решение по делу *Cheltenham & Gloucester Building Society v. Norgan*⁵. В этом деле Апелляционный суд Англии и Уэльса указал, что дух и логика закона требуют, чтобы при решении вопроса о сроке, на который должна быть предоставлена отсрочка, суд в качестве отправной точки исходил из того срока (и презюмировал его в качестве разумного), на который был выдан заем, и ставил вопрос о том, сможет ли заемщик погасить просроченную часть задолженности в этот срок⁶. Апелляционный суд, кроме того, сформулировал неисчерпывающий перечень факторов, которые суду следует учитывать при решении вопроса о предоставлении отсрочки: 1) сколько заемщик в состоянии платить в настоящий момент, а также в будущем; 2) если трудности заемщика, ставшие причиной просрочки, являются временными, сколько они, вероятно,

¹ См.: *Haley M.* Op. cit. P. 492.

² *Cheltenham & Gloucester Building Society v. Turnbull* (30 January 1996, unreported). См.: *Haley M.* Op. cit. P. 492.

³ См.: *Haley M.* Op. cit.; *McMurtry L.* Op. cit. P. 173–174. Но были и случаи установления отсрочки иной продолжительности, например 12 месяцев или пять и даже 17 лет. См.: *McMurtry L.* Op. cit. P. 171–172; *Whitehouse L.* A Contextual Analysis of the English Law of Mortgage: An Examination of Its Juridical Content, Origins and Social Function by Way of an Empirical Study of Decision-Making Power Within the Mortgage Relationship: Ph.D. Thesis. University of Hull, 1999. P. 304.

⁴ *McMurtry L.* Op. cit. P. 172.

⁵ [1996] 1 WLR 343.

⁶ Как отметил далее Апелляционный суд, при решении вопроса о предоставлении отсрочки суд должен стремиться к достижению баланса между, с одной стороны, предоставлением залогодателю полноценной возможности устранить допущенное нарушение и, с другой стороны, интересом залогодержателя, который, заключая договор, рассчитывал на регулярное поступление процентных платежей, но будет принужден дожидаться их уплаты в результате принудительной капитализации процентов. Суд также исходил из того, что презумпция разумности предоставления отсрочки на весь срок, на который был выдан заем, и установление тем самым комфортного для заемщика срока возврата просроченной части задолженности позволят избежать многочисленных судебных заседаний и многократного предоставления отсрочек по одному и тому же делу. Это в свою очередь избавило бы залогодателя от бремени возмещения залогодержателю избыточных судебных расходов, а залогодержателя – от необходимости вновь и вновь предоставлять отсрочку заемщику, уже утратившему доверие.

еще будут продолжаться; 3) какова причина возникновения просрочки; 4) каков оставшийся срок выплаты по договору займа; 5) имеются ли какие-либо обстоятельства, влияющие на надежность предоставленного залогодержателю обеспечения (в частности, каково соотношение стоимости предмета залога и величины задолженности), и др.¹

Как пишет М. Хэйли, политико-правовые мотивы, лежащие в основе решения по делу *Norgan*, состоят в том, чтобы предоставить залогодателю максимально возможную защиту от изъятия жилья, но лишь при условии и постольку, поскольку возврат предоставленного залогодержателем займа должным образом гарантирован. По мнению указанного автора, решение по делу *Norgan* соответствует той справедливой идее, что *изъятие заложенного жилья является оправданным, лишь когда залогодатель не способен обслуживать заем в долгосрочной перспективе*².

В английской литературе отмечается, что решение по делу *Norgan*, как ни странно, не оказало значительного влияния на сроки, на которые нижестоящие суды предоставляют отсрочку: на практике эти сроки в зависимости от обстоятельств конкретного дела составляют в среднем от одного года до пяти лет³.

Предоставление отсрочки возможно и в случаях, когда залогодатель не в состоянии обслуживать заем и погашение задолженности в разумный срок предполагается осуществить за счет продажи заложенного жилья залогодателем⁴. Но для этого залогодателю необходимо представить весомые доказательства, что он нашел покупателя и продажа состоится. В таких ситуациях подход, сформулированный в деле *Norgan*, неприменим, и суды куда более скупко пользуются предоставленной ст. 36 Закона 1970 г. свободой усмотрения: в зависимости от обстоятельств конкретного дела в таких случаях отсрочка предоставляется на срок примерно от нескольких недель⁵ до года⁶ или в ее предоставлении может быть отказано совсем⁷. В литературе такая позиция судов объясняется их нежеланием вторгаться в права залогодержателя в ситуации, когда продажа заложенного жилья неизбежна и речь уже не идет о защите залогодателя от его утраты⁸.

¹ См.: *McMurtry L.* Op. cit. P. 177, 185.

² *Haley M.* Op. cit. P. 493–494.

³ *Whitehouse L.* A Contextual Analysis of the English Law of Mortgage: An Examination of Its Juridical Content, Origins and Social Function by Way of an Empirical Study of Decision-Making Power Within the Mortgage Relationship: Ph.D. Thesis. P. 303–304.

⁴ Подробнее см.: *Haley M.* Op. cit. P. 492, 494–496; *McMurtry L.* Op. cit. P. 175–176.

⁵ *Cheltenham & Gloucester plc. v. Krausz* [1997] 1 WLR 1558 (отсрочка предоставлена на 28 дней); *Target Home Loans Ltd. v. Clothier* [1994] 1 All ER 439 (отсрочка на три месяца).

⁶ *National & Provincial Building Society v. Lloyd* [1996] 1 All ER 630.

⁷ *Bristol & West Building Society v. Ellis* (см. выше); *Mortgage Service Funding plc. v. Steele* (10 April 1996, unreported).

⁸ *Haley M.* Op. cit. P. 495–496.

Примечательно, как в Англии решается вопрос о судьбе требования залогодержателя о досрочном возврате суммы долга, если суд предоставляет отсрочку обращения взыскания на заложенное жилье. Хотя данный вопрос законом не урегулирован и ст. 36 Закона об осуществлении правосудия 1970 г. не содержит запрета залогодержателю предъявлять такое требование¹, сформировалась общепринятая судебная практика, согласно которой если суд приостанавливает исполнение постановления об изъятии предмета залога, исполнение постановления суда о взыскании денежных средств подлежит приостановлению на тот же срок².

Таким образом, ключевые отличия подхода английского правопорядка от российского по вопросу о предоставлении отсрочки обращения взыскания на заложенное жилье заключаются в следующем: 1) в рамках отсрочки залогодатель должен погасить лишь *просроченную часть* задолженности, а не всю сумму долга; 2) продолжительность отсрочки не ограничена одним годом и определяется по усмотрению суда с учетом обстоятельств конкретного дела; 3) отсрочка распространяется не только на залоговое, но и на личное требование залогодержателя; 4) суд вправе предоставить отсрочку по собственной инициативе³.

4. КОНСТИТУЦИОННАЯ ОСНОВА ОТСРОЧКИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ЖИЛЬЕ

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, положения п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке обусловлены стремлением федерального законодателя сохранить должнику и лицам, находящимся на его иждивении, условия, необходимые для их нормального существования и жизнедеятельности; являются составной частью правового регулирования, основанного на использовании дозволенных правовых форм для удовлетворения интересов кредитора без ущемления прав заемщика в случае невозврата обеспеченного залогом долга и направленного на достижение реального баланса интересов обеих сторон⁴.

¹ В Англии личный иск залогодержателя является вторичным по отношению к основному способу защиты – изъятию предмета залога и его принудительной продаже. Как самостоятельный способ защиты личный иск применяется лишь в таких ситуациях, как, например, *negative equity*, т.е. когда стоимость предмета залога ниже размера обеспеченного обязательства. См.: *McMurtry L. Op. cit. P. 23–24.*

² См.: *Cheltenham & Gloucester Building Society v. Grattidge* [1993] 25 HLR 454; *Cheltenham & Gloucester Building Society v. Johnson* [1996] 73 P&CR 293; *Haley M. Op. cit. P. 489–490; McMurtry L. Op. cit. P. 24.*

³ Даже при неявке ответчика (и его представителя) и отсутствии каких-либо заявлений со стороны ответчика. Но на практике отсрочка предоставляется, как правило, в тех случаях, когда гражданин является в суд и у суда есть возможность опросить его с целью выяснения значимых для разрешения вопроса об отсрочке обстоятельств. См.: *Bright S., Whitehouse L. Information, Advice & Representation in Housing Possession Cases. Universities of Oxford & Hull, 2014. P. 45–46.*

⁴ См. определения Конституционного Суда РФ от 16 декабря 2010 г. № 1589-О-0, от 20 октября 2011 г. № 1445-О-0, от 24 сентября 2012 г. № 1825-О, от 24 декабря 2012 г. № 2289-О,

В Е С Т Н И К
ГРАЖДАНСКОГО
ПРАВА

юридический журнал для профессионалов

Подписку на журнал Вы можете оформить на сайте: www.mvgp.ru

Отдел подписки: тел. +7 (495) 649-18-06; e-mail: mvgp@mvgp.ru

Периодичность выхода – 6 раз в год

СТОИМОСТЬ ПОДПИСКИ В РЕДАКЦИИ
на 2018 год

Подписка на один номер	800 руб.
Подписка на 3 номера (полугодовая)	2400 руб.
Подписка на 6 номеров (годовая)	4800 руб.

В любом отделении Почты России по каталогам

Подписные индексы:

Роспечать:	36 771
Пресса России:	36 978
Почта России:	П2208 (интернет-каталог)

Вподписном агентстве

«Урал-Пресс» в Вашем регионе www.ural-press.ru

Подписано в печать 10.05.2018. Формат 70x100 ¹/₁₆. Объем 18,25 п.л.
Цена свободная. Заказ №

Наш адрес: 119454, г. Москва, ул. Лобачевского, 92, корп. 2.

Для корреспонденции: 119454, г. Москва, «ИД В. Ема».

Тел. (495) 649-18-06 e-mail: mvgp@mvgp.ru www.mvgp.ru

ISSN 1992-2043



9 771992 204776 >

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

ИЗДАТЕЛЬСТВО «СТАТУТ»



+7 (495) 649-18-06



www.estatut.ru