

УДК 347.27

ЗАКОН ОБ ИПОТЕКЕ И «НОВОЕ ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»

Бочарникова К. В.

Новосибирский юридический институт (филиал) Национального исследовательского Томского государственного университета

Настоящая статья посвящена рассмотрению влияния третьего этапа реформы постсоветского залогового законодательства на правовое регулирование ипотечных правоотношений. Автор статьи соотносит действующие нормы ГК РФ о залоге, с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ и нормы Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», выявляя противоречия при правовом воздействии отдельных норм. В частности, анализируются нормы, регулирующие внесудебный порядок взыскания на заложенное недвижимое имущество, последующий залог недвижимости, а также порядок и условия заключения соглашения об оставлении предмета залога за залогодержателем. В целях разрешения противоречий, возникающих при применении действующего ипотечного законодательства на практике, предлагается обратиться к общим принципам применения норм права: *lex posterior derogat priori* и *lex specialis derogat generali*.

Ключевые слова: реформа залогового законодательства, ипотека, обращение взыскания на предмет залога, государственная регистрация ипотеки.

Введение: экскурс по реформированию российского залогового законодательства

Существование залога как способа обеспечения исполнения обязательств насчитывает не одно столетие, первые упоминания о нем в российском законодательстве относятся к периоду существования Псковской Судной грамоты. Уже в начале XVIII века в Российском экономическом обороте начинают формироваться предпосылки для более широкого использования залога имущества в обеспечении исполнения кредитных и заемных обязательств. Это предопределило необходимость правовых преобразований и введения новой залоговой системы. Указ 1737 г., Банкротский устав 1800 г., Свод законов Российской империи 1835 г. составляли массив правовых актов, направленных на изменение существующего в то время в России института залога [5, с. 3]. Во второй половине XIX века возникают три проекта, составляющих существо ипотечной реформы: Положение об обеспечении договоров и обязательств ипотечным порядком, внесенное в Государственный совет в марте 1859 г., Положение об укреплении прав на недвижимое имение, разработанное Министерством юстиции в 1874 г., и проект Вотчинного устава, который был издан в 1892 г.

С приходом революции 1917 г. отмена частной собственности практически вытеснила залог, возможность установления которого сохранилась для обеспечения лишь определенных обязательств, поименованных в Постановлении Экономического совета при СНК СССР от 26.04.1939 г. № 386 «О порядке кредитования индивидуального жилищного строительства рабочих и служащих». Следование данному курсу наблюдалась и в более позднем российском законодательстве о залоге. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. и Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. продолжали

общие тенденции правового регулирования залога, поддерживаемые советской властью, а сам, появившийся в древности и имеющий большое значение в хозяйственном обороте институт залога не обладал широкой областью применения.

В 90-х годах с принятием Закона РФ от 29.05.1992 г. № 2872-1 «О залоге», Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также с начавшейся кодификацией гражданского законодательства (принятие части первой Гражданского кодекса РФ) институт залога возродился. Первая после возрождения института залога реформа залогового законодательства была проведена в 2008 г. и сопровождалась принятием и вступлением в действие Федерального закона от 30.12.2008 г. № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество». Указанный закон вступил в действие 11.01.2009 г., а его положения применялись к правоотношениям, возникшим после дня вступления Закона в силу. Среди наиболее важных нововведений Закона стала возможность обращения взыскания на заложенное имущество без обращения в суд на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве. Вскоре последовала вторая реформа постсоветского залогового законодательства, в соответствии с которой был принят и вступил в действие Федеральный закон от 06.12.2011 г. № 405-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество». Указанным законом законодатель продолжил курс на реформирование порядка обращения взыскания на предмет залога. Изменения коснулись всех без исключения правовых актов, которыми регулируется взыскание на залог, в частности серьезная часть поправок была внесена в Закон об ипотеке, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 г., № 4462-1, Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Сегодня продолжается третий этап реформы залогового законодательства, порожденный Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее-Закон № 367 от 21.12.2013 г.). В основу указанного этапа реформирования постсоветского залогового законодательства были положены наиболее важные результаты изучения и обобщения судебной практики. Основной целью третьего этапа реформирования российского залогового законодательства стало стремление законодателя решить отдельные проблемы залогового права, которые не были учтены на первом и втором этапах постсоветских реформ. С другой стороны, законодатель с абсолютной степенью осторожности сознает, что каузальное регулирование отдельных залогово-правовых явлений, возведенное в силу закона, не решает всех задач, стоящих на данном этапе реформирования, а вкрапление отдельных норм о залоге, может нарушить аутентичность и целостность всего российского залогового законодательства.

Вместе с тем, несмотря на своевременность изменений не все изменения безусловно наложились на почву действующего залогового права. В настоящей статье речь пойдет о тех изменениях норм «нового залогового права» (параграф 3 главы 23

ГК РФ), которые при их применении вызывают вопросы в силу противоречия нормам Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который в большей части не был подвергнут изменениям.

Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки

Как и в ранее действующей редакции ст. 349 ГК РФ, в действующих нормах об обращении взыскания на предмет залога закреплена возможность удовлетворения требований залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) на основании соглашения залогодателя с залогодержателем. При этом, в ч. 2 ст. 349 ГК РФ содержится специальная оговорка, ограничивающая применение внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога: стороны вправе заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога, если иное прямо не предусмотрено законом. Заключенное в противоречие запрету, установленному нормой закона, соглашение сторон о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога недействительно (Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»). В этой связи для признания соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога недействительным необходимо, чтобы запрет был прямо установлен законом. Нормами залогового права предусмотрен широкий перечень случаев, при которых взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда. Случаи недопустимости внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога могут быть разделены в зависимости от объекта, на который направлено охранительное воздействие запрета внесудебного порядка обращения взыскания. Так, например, охраняя конституционное право граждан на жилище (ст. 30 Конституции Российской Федерации, ст. 1 ЖК РФ), ч. 3 ст. 349 ГК РФ регламентирует, что если предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, то обращение взыскания на предмет ипотеки допускается только в судебном порядке. Исключение составляет случай заключения таким гражданином соглашения о внесудебном порядке после возникновения оснований для взыскания. В другом случае, нормы ч. 3 ст. 349 ГК РФ охраняют публичный и общественный интересы, устанавливая запрет обращения взыскания на имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества. Стремясь достичь непротиворечивости, упорядоченности и согласованности порядка обращения взыскания на предмет залога, ч. 3 ст. 349 ГК РФ запрещает обращение взыскания во внесудебном порядке в случаях, если залогодатель в установленном порядке признан безвестно отсутствующим или заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разные порядки обращения взыскания или разные способы его реализации, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное. Эффекта упорядоченности законодатель также стремится достичь путем запрета внесудебного порядка обращения взыскания, в случае если имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, если соглашением всех созалогодержателей с залогодателем не предусмотрен внесудебный порядок взыскания.

Перечень случаев, при которых запрещено обращать взыскание на предмет залога во внесудебном порядке содержится не только в ст. 349 ГК РФ, но и в ч. 4 ст. 55

Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). В дополнение к названным в ч. 3 ст. 349 ГК РФ случаям, ч. 4 ст. 55 Закона об ипотеке запрещает обращение взыскания во внесудебном порядке если предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения и на нем отсутствуют здание, строение, сооружение или данный земельный участок предоставлен гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества. Запрет обращения взыскания во внесудебном порядке установлен и в том случае, если предметом ипотеки выступает имущество (в частности, земельный участок), находящееся в муниципальной собственности, или в ипотеку переданы земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (ст. 62.1 Закона об ипотеке). Последним случаем, при котором законодатель запрещает обращать взыскание на предмет залога во внесудебном порядке, выступает отсутствие зарегистрированного права залогодателя на заложенное имущество.

Возвращаясь к тезису о недействительности соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога, заключенное в противоречие запрету, установленному законом, закономерно возникает вопрос о правовой судьбе соглашения в случае, если закон не содержит запрета на применение данного порядка, однако, фактическая его реализация невозможна. Частью первой ст. 55 Закона об ипотеке установлено, что удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной, закладной. При этом, абз. 1 ч. 1 ст. 55 Закона об ипотеке не содержит специальных указаний относительно того каким видом внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога залогодержатель вправе воспользоваться: должно ли это быть обращение взыскания на основании исполнительной надписи нотариуса (нотариальный порядок) или залогодержатель вправе обратиться взыскание во внесудебном «кредиторском» порядке. В последующем абзаце ч. 1 ст. 55 Закона об ипотеке говорится лишь о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки по исполнительной надписи нотариуса. Так, абз. 2 ч. 1 ст. 55 Закона об ипотеке регламентирует, что обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Дальнейший текст статьи также имеет отношение к регламентации внесудебного порядка обращения взыскания по исполнительной надписи нотариуса, в частности, установлено, что совершение регистрационных действий по внесению записей в ЕГР, в отношении предмета ипотеки, на который обращено взыскание во внесудебном порядке, допускается на основании исполнительной надписи нотариуса (ч. 4 ст. 55 Закона об ипотеке). При этом, внесение записей в ЕГРН осуществляется в порядке, предусмотренном нормами Федерального закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости). Согласно п. 2, 3 ч. 1 ст. 50 Закона о регистрации недвижимости

недвусмысленно говорится о том, что при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса как в случае проведения торгов, так и в случае оставления заложенного имущества за залогодержателем государственная регистрация права собственности проводится при предоставлении регистрирующему органу нотариально удостоверенного договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи. Указанные условия также применяются в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной, содержащей условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Таким образом, действующим законодательством не установлен запрет соглашения об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном «кредиторском» порядке. Законодательством также не предусмотрены правила реализации данного порядка.

Вместе с тем, полагаю, что заключение соглашения об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество взыскание во внесудебном «кредиторском» недопустимо, что является следствием особенностей правового режима недвижимости, а именно- регистрации прав и обременений на него. В частности, при обращении взыскания на предмет ипотеки залогодержатель не сможет предоставить в регистрирующий орган документ, предусмотренный п. 2, 3 ч. 1 ст. 25.4 Закона о регистрации недвижимости, что является формальным основанием для отказа в совершении регистрационного действия.

Возвращаясь к постановке первоначального вопроса о правовой судьбе соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки, заключенного в отсутствие прямо закрепленного в законе запрета на применение такого порядка, необходимо отметить, что действующие нормы залогового права, хотя и устанавливают исчерпывающий перечень случаев недопустимости обращения взыскания во внесудебном порядке, однако, не учитывают еще один такой случай. Указанное несовершенство правового регулирования может повлечь возникновение проблем на практике, связанных с действительностью соглашения сторон о внесудебном «кредиторском» порядке обращения взыскания на предмет ипотеки. Закон не содержит нормы, устанавливающей основания недействительности данного соглашения, равно как и не устанавливает правила реализации «кредиторского» порядка в отношении недвижимости. С одной стороны, данное соглашение не может быть признано недействительным ни по одному из оснований недействительности сделок, в том числе по основанию, предусмотренному ст. 168 ГК РФ, так как закон не запрещает сторонам залогового правоотношения заключать подобные соглашения. С другой стороны, в силу действующего законодательства исполнение соглашения сторонами и государственная регистрация перехода права собственности, а также внесение записи в реестр недвижимости невозможны.

В этой связи очевидно, что в действующем российском законодательстве о залоге существует декларативный внесудебный «кредиторский» порядок обращения взыскания на предмет ипотеки. Стороны в силу своей неграмотности могут заключать соглашения о внесудебном порядке взыскания на предмет ипотеки, что дополнительно влечет для них ложные представления о таком взыскании, которое в по-

следующем не может быть реализовано посредством такого порядка. Регистрация же права залогодержателя на предмет ипотеки как его нового собственника действительно не должна осуществляться на основании договора, содержащего условие о внесудебном «кредиторском» порядке взыскания и заключенного в простой письменной форме. По этой причине, а также в целях приведения норм российского залогового законодательства в логичную и непротиворечивую систему необходимо закрепить в ч. 1 ст. 55 Закона об ипотеке запрет заключения соглашения о внесудебном «кредиторском» порядке взыскания на предмет ипотеки.

Соглашение об оставлении предмета залога за залогодержателем

В соответствии с ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя. При обращении взыскания в соответствии с ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ заложенное имущество переходит в хозяйственную сферу залогодержателя с зачетом в счет покупной цены обеспеченных ипотекой требований, по цене, равной рыночной стоимости данного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности. Однако, заключение соглашения об оставлении предмета залога за залогодержателем в соответствии с ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ допускается если залогодателем выступает лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность. Вместе с тем в российском залоговом законодательстве содержится и другая норма, в которой закрепляются требования к субъектному составу участников залогового обязательства, стороны которого пришли к соглашению о реализации предмета залога путем оставления его за залогодержателем. Абзацем 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке установлено, что в случае, если договор об ипотеке заключен в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, и предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, то соглашением сторон может быть предусмотрена реализация предмета ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем. При этом, в соответствии с абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке стороны соглашения должны обладать статусом юридического лица и (или) индивидуального предпринимателя. Таким образом, регулирование правоотношений по заключению соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке и ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ различается, что вызывает вопрос о субъектном составе такого соглашения.

Необходимо обратить внимание на то, что в отличие от ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ согласно абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке обе стороны договора должны обладать статусом субъекта предпринимательской деятельности, то есть являться юридическим лицом и (или) индивидуальным предпринимателем. Однако, действительно ли законодатель имел ввиду именно данное требование? Думается, что это не так. Во-первых, несмотря на то, что по тексту статьи слово «стороны» употребляется во множественном числе, в дальнейшем, «юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель» используются в единственном числе. Употребление «юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель» в различном числе порождает вопрос относительно того должны ли обе стороны залогового правоотношения об-

ладать статусом субъектов предпринимательской деятельности или достаточно того, чтобы лишь одна из сторон (с учетом положений ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ- залогодатель) являлась индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Достаточно парадоксально, что указанные нормы до сих пор не стали предметом обсуждения в научных кругах, не нашли отражения в разъяснениях судов. Полагаю, что причиной указанного является недостаточно распространенное применение на практике указанного способа реализации заложенного имущества. В новейших научно- практических комментариях к Закону об ипотеке и к ГК РФ на основании анализа судебной практики разрешения залоговых споров авторы указывают в частности на то, что исключение из ЕГРИП физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке, содержащего условие о возможности оставления предмета залога за залогодателем, не влечет прекращение положений договора об этом и не лишает такие положения юридической силы. Указанное подтверждает, что для осуществления возможности включения условия об оставлении предмета залога за залогодержателем наиболее важным требованием является отнюдь не требование о статусе субъектов предпринимательской деятельности, а требование о том, что залог устанавливается в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью [8, с. 92].

В этой связи, становится очевидным, что для того, чтобы стороны могли заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем, достаточно того, чтобы договор об ипотеке заключался в обеспечение основного обязательства должника, связанного с предпринимательской деятельностью, а если залогодатель и должник не совпадают в одном лице, то залогодатель также как и должник должен являться субъектом предпринимательской деятельности.

В этой связи, полагаю, что формулировка абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке сформулирован недостаточно точно, что определяет необходимость его изменении в соответствии с вышеизложенными выводами.

Вопрос о коллизии норм абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке и ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ затрагивает известный в доктрине права вопрос об общих принципах применения норм права, а именно: *lex specialis derogat generali* и *lex posterior derogat priori*. С одной стороны, при разрешении коллизии норм должен применяться принцип *lex specialis derogat generali* (закон специальный имеет приоритет перед законом общим), однако, представляется, что данный случай является одним из исключений, при которых общая норма полностью исключает действие специальной нормы. В п. 4 ст. 3 ФЗ № 367. Так, п. 4 ст. 3 ФЗ № 367 установлено, что впредь до приведения законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона № 367) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, при разрешении вопроса о том, должны ли обе стороны или лишь одна из сторон обладать статусом субъекта предпринимательской деятельности необходимо принимать во внимание требова-

ния ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ, а не специальную норму абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке. В этом случае при регулировании отношений действует принцип *lex posterior derogat priori*. Вместе с тем, разрешение противоречия между ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ и абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке на основе принципа *lex posterior derogat priori* не отменяет необходимости приведения норм Закона об ипотеке в соответствие с принципами и нормами «нового залогового права».

Соотношение предшествующей и последующей ипотек (старшинство ипотек).

Противоречивым моментом в регулировании залоговых правоотношений являются нормы о последующем залоге. Согласно ч. 2 ст. 342 ГК РФ последующий залог допускается, если иное не установлено законом, однако если договор о предшествующем залоге предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор залога, такой договор залога должен быть заключен с соблюдением указанных условий. Иной подход используется в ч. 2 ст. 43 Закона об ипотеке, в котором установлено, что последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке. Таким образом, исходя из редакции ч. 2 ст. 43 Закона об ипотеке, заключение последующего договора об ипотеке может быть запрещено предшествующими договорами ипотеки, а также законом. На указанное противоречие в правовом регулировании последующей ипотеки указывалось в Письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в котором Росреестр просил Минэкономразвития России и Минфин России определить позицию относительно возможности установления в договоре об ипотеке условия о запрете последующей ипотеки (Письмо Росреестра от 30.06.2014 14-исх/07413-ГЕ/14 «О применении вступающих в силу с 1 июля 2014 года отдельных положений Федерального закона от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ».)

Полагаю, что указанный вопрос должен быть решен посредством применения принципа *lex posterior derogat priori*. В этой связи, если последующий залог запрещен законом, то последующий договор о залоге, в том числе об ипотеке, должен признаваться недействительным (ст. 168 ГК РФ), признание последующего договора ипотеки недействительным, если его заключение запрещено предшествующим договором ипотеки этого же недвижимого имущества представляется незаконным.

Относительно правовых последствий нарушения старшинства залогов при наличии в предшествующем договоре о залоге условий, на которых может быть заключен последующий договор о залоге нормы Закона об ипотеке и ГК РФ аутентичны. Так, в силу абз. 2 ч. 2 ст. 342 ГК РФ в случае если залогодержатель по последующему договору знал или должен был знать о нарушении условий, на которых мог быть заключен последующий договор о залоге, требования такого залогодержателя к залогодателю удовлетворяются с учетом условий предшествующего договора залога. Однако, абз. 2 ч. 2 ст. 342 ГК РФ устанавливает, что предшествующий залогодержатель также вправе требовать от залогодателя возмещения причиненных этим убытков (ч. 5 ст. 342 ГК РФ).

Список литературы

1. Бевзенко Р. С. Некоторые перспективы развития законодательства о залоге движимого имущества // Закон. 2009, № 5. С. 87-91.
2. Бевзенко Р. С. Оправданность приоритета, предоставляемого кредитору вещным обеспечением: Очерк догмы, теории и политики права // Вестник гражданского права. 2017. № 4. С. 10 - 44.

3. Бевзенко Р. С. Понятие и возникновение права залога // Закон. 2016. № 3. С. 26 - 37.
4. Бевзенко Р. С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. 2015. № 2. С. 8 - 50.
5. Буркова А. Запрещенный последующий залог теперь действителен // Корпоративный юрист. 2010. № 3. С. 56-57.
6. Лепехин И. А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права, 2012, № 23. С. 27-30.
7. Медведев Д. А. Российский закон о залоге. Правоведение, 1992. № 5. С.13-21.
8. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»/А.Н. Кайль, И. Ю. Оськина, А. А. Лупу, Ю. Н. Вахрушева. -М.: ЭлКниги, 2014. - 426 с.
9. Псковская Судная грамота. XV век // Российское законодательство X – XX веков. Т. 1. Законодательство Древней Руси. М.: Юрид. лит., 1984. - 46 с.
10. Российское законодательство X - XX веков: Законодательство Древней Руси. В 9-ти томах. Т. 1 / Отв. ред.: Янин В. Л.; Под общ. ред.: Чистяков О. И. - М.: Юрид. лит., 1984. - 432 с.

Bocharnikova K. Law on mortgage (pledge of real estate) and the «new pledge law» of Russian federation // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2019. – Т. 5 (71). № 2. – P. 235-243.

This article is devoted to the influence of the third stage of the reform of the post-Soviet pledge legislation on the legal regulation of mortgage relations. The author relates the operating rules of the Civil Code of Russian Federation and the norms of Law of Russian Federation on Mortgage (Pledge of real estate) № 102 of July 16, 1998. In particular, the rules about extrajudicial procedure of foreclosure on the mortgaged real estate, the subsequent mortgage, as well as the procedure and conditions of the agreement about the property of mortgagee are analyzed. In order to resolve the contradictions arising when the current mortgage legislation is applied the author of the article proposed to refer to the General principles of application of law: *lex posterior derogat priori* and *lex specialis derogat generali*.

Keywords: reform of mortgage legislation, mortgage, foreclosure on the mortgaged real estate, the state registration of the mortgage.

Spisok literatury

1. Bevezhenko R. S. Nekotorye perspektivy razvitiya zakonodatel'stva o zaloge dvizhimogo imushchestva // Zakon. 2009, № 5. S. 87-91.
2. Bevezhenko R. S. Opravdannost' prioriteta, predostavlyаемого kreditoru veshchnym obespecheniem: Ocherk dogmy, teorii i politiki prava // Vestnik grazhdanskogo prava. 2017. № 4. S. 10 - 44.
3. Bevezhenko R. S. Ponyatie i vzniknovenie prava zaloga // Zakon. 2016. № 3. S. 26 - 37.
4. Bevezhenko R. S. Bor'ba za zalog: tretij ehptat reformy zalogovogo prava Rossii // Vestnik grazhdanskogo prava. 2015. № 2. S. 8 - 50.
5. Burkova A. Zapreshchennyj posleduyushchij zalog teper' dejstviten // Korporativnyj yurist. 2010. № 3. С. 56-57.
6. Lepexhin I. A. Istoriya stanovleniya instituta zaloga nedvizhimosti (ipoteki) v otechestvennom prave // Istoriya gosudarstva i prava, 2012, № 23. S. 27-30.
7. Medvedev D. A. Rossijskij zakon o zaloge. Pravovedenie, 1992. № 5. S.13-21.
8. Postatejnyj kommentarij k Federal'nomu zakonu ot 16 iyulya 1998 g. № 102-FZ «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)»/A.N. Kajl', I.YU. Os'kina, A.A. Lupu, YU.N. Vahrusheva. -M.: EHKnigi, 2014. -426 s.
9. Pskovskaya Sudnaya gramota. XV vek // Rossijskoe zakonodatel'stvo X - XX vekov. Т. 1. Zakonodatel'stvo Drevnej Rusi. М.: YUrid. lit., 1984. - 46 s.
10. Rossijskoe zakonodatel'stvo X - XX vekov: Zakonodatel'stvo Drevnej Rusi. V 9-ti tomah. Т. 1 / Otv. red.: YAnin V. L.; Pod obshch. red.: CHistyakov O. I. - М.: YUrid. lit., 1984. - 432 с.