**Ипотека морских судов согласно Российскому законодательству**

Русецкий Александр Евгеньевич

**Введение**

Рыночные реформы, проводимые в России, потребовали значительных изменений в гражданском законодательстве. Новое качество приобрели правовые институты, которые долгое время не привлекали внимания.

Среди них особое место занимает залог и ипотека, как один из видов залога. В частности, ипотека морских судов, как способ обеспечения исполнения обязательств.

Предметом данной курсовой работы являются некоторые правовые проблемы ипотеки морских судов по российскому праву.

Актуальность данного правового института неоспорима. В современных условиях потребность в кредитных ресурсах очень высока и поэтому необходимы надежные правовые средства обеспечения их возвратности. В них заинтересованы не только кредиторы, но и потенциальные заемщики, поскольку в противном случае последние лишаются возможности реального привлечения средств в сферу своей деятельности.

Известно, что содержание и приобретение морских судов требует значительных денежных средств.

Судовладельцы в процессе своей хозяйственной деятельности вынуждены привлекать дополнительные денежные средства в виде займов, при этом сами морские суда выступают средством обеспечения обязательств судовладельцев по возврату долга.

Хозяйственная практика, особенно в сфере банковского кредитования, свидетельствует об активном использовании залога. Но вместе с тем является очевидной необходимость совершенствования правового регулирования залоговых отношений в связи с наличием пробелов, противоречий, а также иных недостатков действующего законодательства.

С точки зрения права привлечение заемных средств российскими судовладельцами возможно, в частности, при хорошо работающем правовом механизме ипотеки морских судов.

Для развития таких отношений требуется отлаженный механизм правового регулирования ипотеки морских судов.

Совершенствование законодательства невозможно без комплексного подхода к осмыслению наиболее важных теоретических проблем, сопоставления законодательных форм с реалиями современной жизни. За последние 6-8 лет появилось немало работ, посвященных исследованию проблем залогового права. Однако вопросы, связанные с выявлением специфики ипотеки морских судов, не получили должного освещения в правовой литературе.

Интерес данной темы для меня заключается в том, что ипотека морских судов актуальна непосредственно для Приморского края. В нашем крае развита рыбная промышленность, морские перевозки, судоремонт; поэтому данный правовой институт получает достаточно широкое применение для обеспечения различного рода обязательств, но, в то же время, недостаточно изучен.

Таким образом, социально-экономическая значимость ипотечного обеспечения, недостаточная теоретическая разработка проблемы действия ипотеки морских судов как правового средства, а также необходимость совершенствования ипотечного законодательства обосновывают выбор темы и ее актуальность.

**Глава 1. Понятие ипотеки морских судов**

**§ 1. Законодательная основа ипотеки морских судов**

Залог, как способ обеспечения обязательств, является одним из институтов права, наиболее урегулированных Гражданским кодексом. Двадцать пять статей Кодекса посвящено правоотношениям, связанным с залогом. Действует в части, не противоречащей ГК, закон РФ “О залоге” от 29.05.92г., 16.07.98г. вступил в действие Федеральный закон “Об ипотеке”, регулирующий правоотношения по залогу недвижимости.

Значение Федерального закона “Об ипотеке” в условиях рыночной экономики обусловлено тем, что такой залог является одним их самых надежных инструментов, обеспечивающих исполнение обязательств всеми участниками гражданского оборота. Во-первых, при залоге заранее выделяется конкретное недвижимое имущество, стоимость которого превышает сумму долга, что гарантирует погашение его после реализации имущества при нарушении должником обязательства; во-вторых, стороны знают об этом уже в момент возникновения обязательства; в-третьих, кредитор-залогодержатель имеет по закону право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за счет заложенного имущества; в четвертых, помимо значительной стоимости, такое имущество обычно играет важную роль в жизни залогодателя, и он постарается его не потерять.

В Законе РФ “О залоге”, а также в Гражданском кодексе РФ залогу уделялось мало внимания. В законе об ипотеке залог различных видов недвижимого имущества урегулирован более обстоятельно с учетом их специфики.

Правовое регулирование ипотеки морских судов по российскому законодательству осуществляется нормами Кодекса Торгового Мореплавания РФ, Гражданского кодекса, закона «О залоге» и законом «Об ипотеке».

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском Кодексе, применяются к ипотеке недвижимых вещей, если законом об ипотеке не установлены иные правила.

Что же касается ипотеки морских судов. Морские суда сами по себе являются довольно специфическим предметом. Следовательно, и отношения, связанные с ними, требуют не просто общего регулирования вышеназванными законодательными актами.

Именно детальное закрепление отношения по ипотеке судов получили в Кодексе Торгового Мореплавания.

Кодекс Торгового Мореплавания, действовавший до 1999 года, не регулировал и даже не закреплял возможность ипотеки морских судов. Это объяснялось господствующей формой собственности в общем и положением советского законодательства, запрещавшего обращение взыскания на морские суда без согласия на то Совета Министров СССР в частности.

В ныне действующем КТМ ипотеке морских судов посвящена целая глава. Положения Главы XXII Кодекса, посвященной правовому регулированию отношений, связанных с морским залогом на судно и ипотекой судна, основаны на нормах Международной конвенции о морских залогах и ипотеках 1993 года. Россия выразила свое согласие на присоединение к данной Международной конвенции 4 марта 1999 года на основании Федерального закона от 17 декабря 1998 года № 184-ФЗ.

Все эти законодательные акты регулируют такие основные положения, связанные с залогом и ипотекой, как понятие и основания возникновения залога, предмет залога, понятие залогодателя, договор, и предъявляемые к нему требования, основные права и обязанности сторон, обращение взыскания на заложенное имущество, а также ряд других вопросов.

**§ 2. Понятие и основания возникновения**

Залог представляет собой один из способов обеспечения обязательств. В свою очередь, способ обеспечения обязательств – это специальные меры, которые в достаточной степени гарантируют исполнение основного обязательства и стимулируют должника к надлежащему поведению.

Одним из наиболее эффективных способов обеспечения обязательства является ипотека - залог недвижимого имущества. Объекты недвижимости обладают, как правило, значительной стоимостью. Кроме того, эти объекты, отвечающие признаку связанности с землей, невозможно спрятать, тайно переместить в другое место, иным образом вывести из-под контроля залогодержателя.

Гражданский кодекс РФ (ст. 130) относит к недвижимому имуществу и морские суда.

Ипотека судна устанавливается в целях обеспечения денежного обязательства договором собственника судна и кредитора с последующей регистрацией ее в соответствии со статьями 376 и 377 КТМ РФ.

Основанием возникновения ипотеки является договор. По договору об ипотеке одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного судна другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Закон «Об ипотеке» устанавливает, что имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Несмотря на терминологическое сходство, в отличие от ипотеки, морской залог устанавливается на судно с целью обеспечения некоторых требований к судовладельцу, закрытый перечень которых содержится в пункте 1 ст. 367 КТМ.

Морским залогом на судно обеспечиваются требования к судовладельцу в отношении:

1) заработной платы и других сумм, причитающихся капитану судна и другим членам экипажа судна за их работу на борту судна, в том числе расходов на репатриацию и уплачиваемых от имени капитана судна и других членов экипажа судна взносов по социальному страхованию;

2) возмещения вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина на суше или на воде в прямой связи с эксплуатацией судна;

3) вознаграждения за спасение судна;

4) уплаты портовых и канальных сборов, сборов на других судоходных путях и лоцманских сборов;

5) возмещения реального ущерба, причиненного при эксплуатации судна в результате утраты или повреждения иного имущества, чем перевозимые на судне грузы, контейнеры и вещи пассажиров.

Особенностью морского залога на судно является тот факт, что морской залог на судно продолжает обременять судно независимо от перехода права собственности на судно, изменения его регистрации или смены флага судна. Морской залог не подлежит государственной регистрации. А ипотека, свою очередь, признается действительной при условии государственной регистрации в том же реестре, в котором зарегистрировано судно.

В практике встречались случаи, когда залогодержатель получал удовлетворение предъявленного требования на основании морского залога, несмотря на то, что судно было несколько раз продано.

Требования, обеспеченные морским залогом, удовлетворяются преимущественно перед требованиями, вытекающими из обязательств, обеспеченных ипотекой.

**Глава 2. Договор ипотеки морских судов**

**§ 1. Предмет ипотеки морских судов**

Предметом ипотеки может быть всякое недвижимое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора.

Как уже было сказано выше, современное российское гражданское право закрепляет деление вещей на движимые и недвижимые. Залог недвижимого имущества получил названия ипотеки.

К недвижимым вещам наряду с земельными участками недр, обособленными объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Гражданский кодекс относит также к недвижимости подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Предметом ипотеки морских судов являются морские суда.

Кодекс Торгового Мореплавания РФ (Ст. 7) определяет судно как самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания.

А под торговым мореплаванием понимается деятельность, связанная с использованием судов для перевозок грузов, пассажиров и их багажа, промысла водных биологических ресурсов, разведки и разработки минеральных и других неживых ресурсов морского дна и его недр, лоцманской и ледокольной проводки, поисковых, спасательных и буксирных операций, подъема затонувшего в море имущества, гидротехнических, подводно-технических и других подобных работ, санитарного, карантинного и другого контроля, защиты и сохранения морской среды, проведения морских научных исследований, учебных, спортивных и культурных целей и иных целей.

Кардинальными словами, содержащимися в определении, являются «плавучее сооружение».

Морским судном может быть только «сооружение», т.е. целенаправленно и искусственно созданный объект, и только «плавучее» сооружение, т.е. сооружение, которое не просто плавает, а специально создано для этих целей.

При толковании ст. 7 Кодекса Торгового Мореплавания наглядно проявляется ее недостаток, выражающийся в том, что термин «судно» рассматривается очень широко, т.к. для признания того или иного объекта судном в смысле КТМ важно только, чтобы этот объект являлся самоходным или несамоходным плавучим сооружением и чтобы он использовался в целях, которые преследует торговое мореплавание. При этом необходимо отметить, что цели торгового мореплавания в том, виде как они изложены в Кодексе, чрезвычайно широки и разнообразны, что, соответственно, позволяет трактовать термин «морское торговое судно» неоправданно расширительно.

Необходимо отметить, что в советской юридической литературе отмечалось, что в морском праве судно рассматривается не только как продукт судостроительной техники (имущество), но и как учреждение, наделенное правами и обязанностями, т.е. судно выступает не только как объект права, но и его субъект. Для цели настоящего анализа морские суда рассматриваются нами сугубо как объект права.

Следует учитывать, что в ст. 7 КТМ раскрыто главным образом техническое содержания термина «судно». Нормы, определяющие правовые признаки этого понятия, содержатся в главе 2 Кодекса Торгового мореплавания.

Таким образом, практика и теория современного российского права вплотную подошла к настоятельной необходимости выработать универсальное правовое определение морского торгового судна, которое бы не могло быть подвержено значительному влиянию быстрого развития техники, тем более развитию законодательства. Однако необходимо отметить, что анализ нормативных актов, имеющих как внутренний, так и международный характер, приводит к выводу о том, что в них даются определения морских торговых судов, исходя из конкретной цели, которую преследует нормативный акт. Определения в этом смысле не могут иметь универсального значения, они всегда ограничены преследуемыми целями того или иного нормативного акта.

Для правового регулирования ипотеки морских судов по законодательству Российской Федерации определение морского судна имеет принципиальное значение, поскольку оно определяет, то своей сути, то имущество, в отношении которого возможно установление ипотеки.

С учетом вышесказанного, можно определить предмет ипотеки морского судна как самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое или построенное для использования в целях торгового мореплавания, зарегистрированное в качестве морского судна в соответствии с Кодексом торгового мореплавания в соответствующем судовом реестре.

**§ 2. Заключение договора об ипотеке**

Договор об ипотеке предоставляет залогодержателю право получить удовлетворение по обязательству, обеспеченному залогом недвижимости, из стоимости заложенной недвижимости преимущественно перед другими кредиторами, за исключением установленным законом.

Кроме объектов, которые являются недвижимостью по определению, в целях установления общего режима правового регулирования ГК РФ относит к недвижимости подлежащие государственной регистрации морские суда.

Согласно ст. 8 Федерального закона «Об ипотеке» договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений данного Федерального закона.

Договор об ипотеке судна должен содержать следующие положения:

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Также должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, т.е. судно, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Что касается оценки предмета ипотеки, то она определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении. Стороны договора могут поручить оценку предмета ипотеки независимой профессиональной организации.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, это указывается в договоре об ипотеке.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

**§ 3. Правовая конструкция законной ипотеки**

Основанием возникновения права залога, помимо договора, может выступать непосредственно закон в случае наступления указанных в нем обстоятельств, а также если им определено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в залоге. К таким случаям, в частности, относятся правоотношения, вытекающие из п.5 ст.488, ст.587 ГК, ст.77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и некоторых иных.

Содержащаяся в ст.334 ГК норма не является новой для российского законодательства, поскольку законный залог был введен еще в 1992 году Законом РФ "О залоге". Но, несмотря на относительно длительный период существования законного залога (разновидностью которого является законная ипотека), в судебной практике фактически отсутствуют случаи рассмотрения споров, возникающих в связи с законной ипотекой. Так, арбитражным судом г.Москвы в 1998 году рассмотрено 45 дел, связанных с залогом, и только 6 из них имели отношение к ипотеке. Во всех 6 случаях основанием возникновения ипотеки являлся договор. Данная ситуация связана главным образом со сложностью юридической конструкции, возникающей при законной ипотеке, в связи с чем она используется сторонами в основном в тех случаях, когда возникновение ипотеки императивно предусмотрено законом.

Исходя из нормы ст.334 ГК, основная особенность правоотношений, возникающих при законной ипотеке в отличие от договорной, заключается в юридическом составе, лежащем в основе правовых конструкций. Согласно ст.ст.10 и 11 Закона об ипотеке права залогодержателя (право залога) возникают с момента заключения договора залога, который считается заключенным с момента его государственной регистрации. Следовательно, правоустанавливающее и определяющее значение для договорной ипотеки имеет государственная регистрация. Законная же ипотека, напротив, считается возникшей при наступлении указанных в Законе обстоятельств. Для законной ипотеки в качестве обязательной составляющей юридического состава, лежащего в основе возникающих в данном случае правоотношений, государственная регистрация не предусмотрена и соответственно не носит и правоустанавливающего характера (правоустанавливающее значение имеет лишь основная сделка - купли-продажи, ренты и т.д.). При формальном подходе данное обстоятельство может привести к существованию множества "скрытых" ипотек, допускающих возможность двойных продаж, с которыми еще в XIX веке боролись российские и французские цивилисты (Бланк Г. Ипотека в России. СПб. 1881. С. 7). На практике отсутствие требования государственной регистрации в отношении законной ипотеки и отсутствие ее в качестве обязательного элемента возникающей правовой конструкции при масштабности реализуемых программ ипотечного жилищного кредитования может привести к массовому нарушению прав граждан. В этом смысле вряд ли возможно отрицать важность и целесообразность государственной регистрации для законной ипотеки, поскольку наличие в Едином государственном реестре прав регистрационной записи об ипотеке служит гарантией прав залогодержателей. Можно сказать, что спорность теоретического обоснования для введения государственной регистрации такой ипотеки во многом компенсируется ее целесообразностью.

Законная ипотека, помимо специфического юридического состава, имеет и другую особенность. Среди вышеперечисленных норм, указывающих на случаи возникновения законной ипотеки, можно выделить две ее разновидности: законная ипотека, возникающая независимо от воли сторон (в силу императивных норм), и законная ипотека, носящая диспозитивный характер, т.е. основывающаяся на нормах, предусматривающих возможность "невозникновения" ипотеки по согласию сторон. К числу императивных законных ипотек можно, например, отнести ипотеку, возникающую в силу п.1 ст.587 ГК, согласно которому получатель ренты однозначно приобретает право залога на передаваемое по договору имущество. Возникновение диспозитивной законной ипотеки (например, предусмотренной ст.77 Закона об ипотеке), напротив, может быть предотвращено по воле сторон. Данное отличие может иметь существенное значение для реализации системы ипотечного кредитования и государственной регистрации возникающих в рамках данной системы сделок.

Попытаемся подробнее разобраться в особенностях законной ипотеки, возникающей в силу ст.77 Закона «Об ипотеке». Закрепленная в ней норма является диспозитивной, поскольку предоставляет сторонам право в договоре кредита предусмотреть отсутствие ипотеки. Если иное не предусмотрено законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные в собственность на средства кредита банка или иной организации, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи жилого дома или квартиры. В данном случае стороны, предусматривая отсутствие в кредитном договоре условия о том, что ипотека не возникает, подтверждают стремление к переходу права собственности на предмет купли-продажи, оплата которого осуществлялась в кредит, а обеспечением оплаты выступает сам предмет купли-продажи. Представляется, что стороны, совершая подобную сделку, стремятся к наступлению всех предусмотренных законом последствий.

В этом смысле законодательную норму, устанавливающую возникновение ипотеки, можно было бы назвать офертой, но лишь с большой натяжкой, поскольку эта оферта выражена в согласии с тем, что написано в законе. Такая оферта не соответствует ст.435 ГК, в связи с чем с формальной точки зрения таковой признана быть не может. С другой стороны, о данной норме закона известно противоположной стороне, акцептующей эту оферту. Значит, фактически имеет место "молчаливо акцептованная молчаливая оферта, содержание которой описано в законе". Но в силу п.2 ст.438 ГК молчание не признается акцептом, последний должен быть полным и безоговорочным. В связи с этим приведенное теоретическое положение носит скорее гипотетический характер. Таким образом, можно сделать однозначный вывод о том, что юридический факт, лежащий в основе законной ипотеки, возникающей в силу ст.77 Закона об ипотеке, не является договором. Каким же образом можно квалифицировать волеизъявление сторон, которые осознавали последствия совершаемых ими действий и стремились именно к ним?

Согласно ст.153 ГК сделками признаются действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Применительно к ипотеке, предусмотренной ст.77 Закона об ипотеке, таковая возникает благодаря сложному юридическому составу, включающему в себя действия сторон по заключению договора кредита, договора купли-продажи и его регистрации. Однако стремились ли стороны при совершении всех перечисленных действий к возникновению именно ипотеки или она возникла "при их попустительстве", но охватывалась их сознанием и волей, поскольку не была ими предотвращена? Помимо воли в субъективном элементе сделки необходим и объективный элемент - волеизъявление. Последнее может быть осуществлено различными путями. Например, п.8 Примерного договора купли-продажи квартиры, приобретаемой на средства кредита в рамках пилотного варианта Московской ипотечной программы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 6 октября 1998 г., установлено, что "квартира, приобретаемая покупателем по настоящему договору, находится в залоге с момента государственной регистрации настоящего договора в соответствии со ст.77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Указанный договор подписывается сторонами, что свидетельствует об осознании последствий совершаемых действий.

Представляется, что волеизъявление на возникновение ипотеки может быть признано выраженным и в том случае, если сделка купли-продажи заключалась с привлечением кредитных средств, а последствия установлены в законе со всей очевидностью. Стремление сторон к тому, чтобы возникла ипотека, здесь как бы презюмируется, и она может быть признана одним из элементов складывающегося правоотношения. В этом случае, действительно, договор ипотеки отсутствует, однако имеет место иной юридический акт, а именно сделка, одним из элементов которой выступает ипотека. По этому основанию нотариальное удостоверение законной ипотеки не будет противозаконным, и нотариус не сможет отказать сторонам в удостоверении совершаемого действия по причине отсутствия указания на таковое в ст.35 Основ законодательства РФ о нотариате или иных законодательных актах. Но в то же время нотариальное удостоверение законной ипотеки вряд ли можно признать целесообразным, поскольку она вытекает из закона, в котором указаны и основания ее возникновения, и права и обязанности сторон.

Вместе с тем приведенное положение не относится к законной ипотеке, возникающей в силу императивных норм. Применительно к ней отсутствует существенный элемент сделки - воля и волеизъявление сторон на возникновение именно ипотеки. В данном случае ипотека действительно возникает лишь как "неосознанное" последствие действий сторон, направленных на иные цели. Таким образом, юридический факт, лежащий в основе императивной законной ипотеки (но не в отношении основного действия), может быть квалифицирован как юридический поступок.

Представляется, что применительно к конструкции законной ипотеки следует гибко подходить к применению законодательных норм и осуществлять его комплексно, учитывая при этом характер законной ипотеки и конкретную ее разновидность. По моему мнению, вопреки императивной норме, закрепленной в ч.2 п.3 ст.334 ГК, на законную ипотеку не могут полностью распространяться нормы, применяемые в отношении договорной ипотеки (в силу различия оснований их возникновения, а также вариативности законных ипотек). В первом случае ее возникновение вытекает из ст.77 Закона об ипотеке, чья диспозитивность достаточно спорна и неоднородна, во втором случае ипотека возникает из договора, однозначно оформляющего волеизъявление сторон. По этой причине применительно к законной ипотеке должен быть законодательно установлен несколько иной подход, исключающий возникновение названных коллизий, которые оказывают существенное влияние на правовое регулирование государственной регистрации и нотариального удостоверения в рамках ипотечного кредитования. В частности, независимо от разновидности законной ипотеки следовало бы на законодательном уровне предусмотреть государственную регистрацию в качестве обязательного элемента юридического состава, лежащего в основе данной правовой конструкции.

**§ 3. Прекращение ипотеки.**

Кодекс торгового мореплавания предусматривает три основания прекращения ипотеки морского судна.

К первым двум относится прекращение денежного обязательства, во-первых, путем погашения денежного долга и, во-вторых, другими способами, в том числе и в результате принудительной продажи судна. Факт принудительной продажи служит основанием прекращения и морского залога на данное судно. Такая продажа возможна при неисполнении залогодателем обязательства по выплате денежного долга, и осуществляется на основании решения суда по месту нахождения судна, которое арестовано для обеспечения морского требования, связанного, в нашем случае, с ипотекой. Среди условий ареста судна, в отношении которого возникло морское требование, можно выделить обеспеченность такого требования морским залогом и наличие зарегистрированной ипотеки этого судна.

Если залогодателем или третьим лицом предоставлено достаточное обеспечение в прямой форме, размер которого в любом случае не должен превышать размер стоимости судна, то по постановлению суда, арбитражного суда или третейского суда по морским делам, который уполномочен законом налагать арест, судно может быть освобождено от ареста и залогодатель вновь получает возможность исполнить свое обязательство.

Наконец, согласно третьему основанию, ипотека прекращается при гибели судна, за исключением тех случаев, когда залогодержатель может осуществить свое требования страхового возмещения, причитающееся ему по договору морского страхования.

При прекращении ипотеки морского судна, орган регистрации должен сделать запись о прекращении ипотеки судна в соответствующем судовом реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке, и в судовой книге. Для того, чтобы соответствующая запись была сделано в судовом реестре, необходимо предоставить доказательства о прекращении ипотеки в вышеуказанных случаях.

**Глава 3. Государственная регистрация ипотеки морских судов**

**§ 1. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация ипотеки морских судов**

Государственная регистрация недвижимости исключительна важна для защиты прав и законных интересов граждан, а также играет большую роль в системе налогообложения и наполнения бюджета государства.

21 июля 1997 года был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно этому закону ипотека, в установленном порядке, подлежит госрегистрации учреждениями юстиции в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

16 июля 1998 года принят Федеральный закон «Об ипотеке». Госрегистрация ипотеки посвящена глава IV.

Принятые законы о госрегистрации и ипотеке должны существенно стабилизировать положение в сфере купли-продажи недвижимости, ее залога, аренды и других сделок с нею, а также стимулировать бизнесменов, предпринимателей и других участников гражданского оборота к реализации этих видов сделок. Помимо всего, следует отметить, что регистрация представляет собой также акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Помимо Закона о государственной регистрации прав вопросам государственной регистрации ипотеки посвящен ряд норм Закона об ипотеке. Вопрос о соотношении данных законов разрешается следующим образом. Как следует из п. 5 ст. 29 Закона о государственной регистрации прав, приоритет имеет Закон об ипотеке; второй Закон рассматривается как специальный по отношению к первому. Поэтому если нормы этих законов применительно к государственной регистрации будут устанавливать разные правила, действовать будут правила Закона об ипотеке.

Особенности правового регулирования государственной регистрации ипотеки как ограничения права собственности залогодателя проявляются при законодательном разрешении следующих вопросов: 1) момент возникновения ипотеки; 2) документы, необходимые для государственной регистрации; 3) удостоверение государственной регистрации; 4) погашение регистрационной надписи.

Момент возникновения ипотеки. Закон о государственной регистрации прав называет ряд подлежащих государственной регистрации ограничений вещных прав на недвижимое имущество. В открытом перечне этого закона названы: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Каждое из перечисленных ограничений вызывается определенным субъективным правом: правом обладателя сервитута, залогодержателя, арендатора, доверительного управляющего. Момент возникновения ограничения вещного права на недвижимость, обусловленного субъективным правом иного лица, совпадает с моментом возникновения последнего субъективного права.

Такой же вывод следует и из Закона об ипотеке, п. 2 ст. 11 которого предусматривает, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, считается обремененным ипотекой с момента возникновения права залога. Однако Закон об ипотеке содержит существенное дополнение: согласно п. 6 ст. 20 для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

Обязательственное отношение между залогодателем, передающим в залог недвижимое имущество, и залогодержателем возникает с момента государственной регистрации договора об ипотеке. Именно с этого момента появляются как права залогодержателя, так и корреспондирующие им обязанности залогодателя.

Документы, необходимые для государственной регистрации. Общий перечень документов, необходимых для государственной регистрации возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержится в ст. 16, 17 Закона о государственной регистрации прав. Согласно названным статьям, с также п. 1 ст. 29 этого же закона для государственной регистрации ипотеки, основанной на договоре, залогодатель должен приложить к своему заявлению договор об ипотеке, названные в договоре документы, обязательные приложения, документ об оплате регистрации. К приведенному перечню ст. 20 Закона делает добавления. В соответствии с п. 2 указанной статьи помимо перечисленных документов для государственной регистрации ипотеки залогодатель должен представить в осуществляющий государственную регистрацию орган также документ, подтверждающий возникновение обеспеченного ипотекой обязательства.

Удостоверение государственной регистрации ипотеки. В Законе о государственной регистрации прав вопрос об удостоверении государственной регистрации получил четкое разрешение только применительно к удостоверению государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество и удостоверению государственной регистрации сделок. В первом случае правообладателю выдается свидетельство о государственной регистрации прав, во втором – на документе, выражающем содержание сделки, совершается специальная регистрационная надпись. Таким образом, исходя из норм указанного Закона, достаточно сложно понять, каким образом удостоверяется проведение государственной регистрации ограничения вещного права на недвижимое имущество. Пробел был восполнен Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае с ипотекой морских судов это будет судовой реестр. Как следует из Правил, свидетельство о государственной регистрации прав выдается не только правообладателю при регистрации вещного права на объект недвижимого имущество, но и залогодержателю при регистрации ипотеки. Закон об ипотеке разрешает данный вопрос иначе. Согласно п. 2 ст. 22 этого Закона государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре об ипотеке, содержащей полное наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, дату, место государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована.

Итак, если Правила устанавливаются такой же порядок удостоверения проведения государственной регистрации ипотеки, какой предусмотрен для удостоверения прав, то Закон об ипотеке – то же порядок, что введен для регистрации сделок. Приоритет имеет соответствующая норма п. 2 ст. 22 Закона об ипотеке. Однако, думается, что на практике было бы целесообразно выдавать залогодержателю так же и свидетельство о регистрации ипотеки. Государственной регистрации подлежат и договор об ипотеке, и ипотека как обременение. Поэтому даже при одновременной их регистрации на выражающем содержание договора об ипотеке документе регистрирующим органом должны быть совершены обе регистрационные надписи (вначале надпись, удостоверяющая регистрацию договора, затем надпись, удостоверяющая регистрацию ипотеки).

Погашение регистрационной записи об ипотеке. Поскольку законодательством не установлено иное, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав ограничение вещного права на недвижимое имущество, обусловленное правом другого лица, чем и является ипотека, прекращается с прекращением соответствующего субъективного гражданского права. Общей нормы, регулирующей порядок погашения регистрационных записей об ограничениях в Едином государственном реестре прав, законодательство не устанавливает. Однако применительно к ипотеке вопрос о погашении регистрационной записи получил урегулирование – ст. 25 Закона об ипотеке, ст. 29 Закона о государственной регистрации прав.

Согласно п. 4 ст. 29 Закона о государственной регистрации прав регистрационная надпись об ипотеке погашается на основании заявления залогодержателя, заявления залогодателя с приложением документов об исполнении основного обязательства либо на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда, арбитражного суда или третейского суда. Иной перечень оснований для погашения регистрационной записи об ипотеке устанавливает ч. 1 ст. 25 Закона об ипотеке. В соответствии с данной статьей регистрационная запись об ипотеке погашается: на основании заявления законного владельца закладной; совместного заявления залогодателя и залогодержателя; решения суда; арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

**Порядок регистрации ипотеки морского судна**

В отношении ипотеки морских судов Кодекс Торгового Мореплавания закрепляет обязательную государственную регистрацию ипотеки судна в соответствующем судовом реестре.

Ипотека судна регистрируется на основании заявления залогодателя после регистрации права собственности на судно.

В заявлении о регистрации ипотеки должны быть указаны:

данные, идентифицирующие судно (название судна, порт или место его регистрации, регистровый номер, тип и класс, тоннаж судна);

имя и адрес залогодателя ипотеки;

имя и адрес залогодержателя ипотеки или сведения о том, что она установлена на предъявителя;

максимальный размер обязательства, обеспеченного ипотекой, при установлении ипотеки на два или более судов либо строящихся судов - размер, в котором обязательство обеспечивается каждым судном в отдельности при наличии соглашения сторон об этом;

дата окончания ипотеки судна.

К заявлению о регистрации ипотеки судна прилагается договор об ипотеке судна с указанными в таком договоре документами.

До регистрации ипотеки судна проводится правовая экспертиза документов, необходимых для регистрации ипотеки.

Орган регистрации ипотеки судна или строящегося судна вправе отказать в ее регистрации, если договор об ипотеке судна или строящегося судна либо прилагаемые к такому договору документы не соответствуют требованиям регистрации ипотеки судна.

Ипотека судна или строящегося судна регистрируется на день получения заявления о регистрации.

В Государственный судовой реестр и судовую книгу вносятся все сведения, указанные в заявлении о регистрации в соответствии с пунктом 2 ст. 377 КТМ РФ.

Орган регистрации ипотеки судна должен выдать залогодателю и залогодержателю свидетельство о регистрации ипотеки судна или строящегося судна установленного образца в соответствии с записями, содержащимися в Государственном судовом реестре, судовой книге или реестре строящихся судов.

Государственный судовой реестр или судовая книга, в которых регистрируется ипотека судна, и любые документы, которые подлежат передаче в орган регистрации, являются открытыми, и любое заинтересованное лицо имеет право получить выписки из них и копии таких документов.

При регистрации ипотеки судна не требуется вносить какие-либо записи об этом в судовые документы.

**§ 2. Обеспечение сохранности и обращение взыскания на имущество, заложенное по договору ипотеке.**

Обеспечение сохранности заложенного имущества.

При заключении договора об ипотеке морского судна, залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке, а также вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением. Если в договоре об ипотеке есть условия, которые ограничивают это право залогодателя, - они ничтожны.

Залогодатель обязан поддерживать заложенное имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки, если договором об ипотеке не предусмотрено иное.

Федеральный закон «Об ипотеке» предусматривает, что залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по договору об ипотеке, в сроки, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации (пункты 3 и 4 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации), или в предусмотренном ими порядке, а если такие сроки не установлены - в разумные сроки, если договором об ипотеке не предусмотрено иное.

Кодекс Торгового Мореплавания, в свою очередь, устанавливает, что залогодатель обязан принимать надлежащие меры по сохранению и поддержанию судна, обеспеченного ипотекой. В случае, если невыполнение такой обязанности ведет к значительному обесцениванию судна, залогодержатель вправе принудительно осуществить ипотеку судна, даже при ненаступлении срока исполнения обязательства.

**Обращение взыскания на заложенное имущество**

Залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 349 ГК РФ удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества допускается без обращения в суд, а на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодателя и залогодержателя. В соответствии же с п. 1 ст. 73 Закона об ипотеке при нарушении залогодателем обеспеченного ипотекой обязательства взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда. Налицо расхождение. На практике следует применять норму специального закона, исходя из того, что при несовпадении общей и специальной норм должна применяться последняя, а также правил п.2 ст. 334 ГК. При приобретении судна на публичных торгах права и обязанности собственника переходят к покупателю с момента государственной регистрации.

Обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со ст. 55 Федерального закона «Об ипотеке» допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

**Принудительная продажа судна**

В случае, если залогодатель не исполняет обязательства по оплате долга обремененное ипотекой судна может быть продано на основании решения суда по месту нахождения арестованного судна.

Кодекс Торгового Мореплавания (ст. 385) предусматривает, что до принудительной продажи судна суд должен направить извещение об этом:

в орган регистрации судна;

всем залогодержателям зарегистрированных ипотек судна, которые не установлены на предъявителя;

всем залогодержателям зарегистрированных ипотек судна, установленных на предъявителя, и всем держателям морского залога на судно по требованиям, предусмотренным пунктом 1 ст. 367 КТМ, если они известили суд о своих требованиях;

зарегистрированному собственнику судна;

в орган регистрации судна в государстве, под флагом которого судну временно разрешено плавать.

Лицо, требующее принудительной продажи судна, должно представить суду выписку из соответствующего реестра судов с приложением имен и адресов залогодержателей зарегистрированных ипотек судна.

Извещение о принудительной продаже судна направляется не менее чем за тридцать дней до принудительной продажи и содержит:

сведения о времени и месте принудительной продажи и такие сведения, которые касаются принудительной продажи или ведущих к принудительной продаже процедур и которые должны знать лица, имеющие право на извещение, в целях защиты своих интересов;

в случае, если время и место принудительной продажи не могут быть точно определены, сведения о примерном времени и предполагаемом месте принудительной продажи и другие касающиеся принудительной продажи и достаточные для защиты интересов лиц, имеющих право на извещение, сведения.

В случаях, если извещение направляется в соответствии с настоящим пунктом, дополнительное извещение о фактическом времени и месте принудительной продажи направляется после того, как они станут известны, но не позднее чем за семь дней до принудительной продажи.

В случае принудительной продажи судна все зарегистрированные ипотеки судна или строящегося судна, за исключением тех, которые приняты на себя покупателем с согласия их залогодержателей, все залоги и другие обременения любого рода прекращают действие в отношении судна.

Расходы, понесенные в связи с арестом и последующей продажей судна, в первую очередь оплачиваются за счет суммы, вырученной от его продажи. Такие расходы включают в себя, в частности, понесенные с момента ареста судна расходы на содержание судна и членов экипажа судна, а также заработную плату, другие суммы и расходы, указанные в подпункте 1 пункта 1 ст. 367 КТМ РФ. Остаток суммы, вырученной от продажи судна или строящегося судна, распределяется в соответствии с правилами, установленными Кодексом Торгового Мореплавания, в той мере, в какой это необходимо для удовлетворения соответствующих требований. После удовлетворения требований всех лиц, предъявивших их, сумма, вырученная от продажи судна или строящегося судна, если она остается, возвращается собственнику судна и может свободно переводиться.

В случае принудительной продажи затонувшего судна, подъем которого осуществляется портовыми властями в целях обеспечения безопасности мореплавания или защиты от загрязнения морской среды, расходы на подъем затонувшего судна оплачиваются за счет суммы, вырученной от его продажи, до удовлетворения любых требований, обеспеченных морским залогом на судно.

В случае, если в момент принудительной продажи судно находится во владении судостроительной или судоремонтной организации, имеющей на него право удержания, такая организация должна отказаться от владения судном в пользу покупателя; при этом она имеет право на удовлетворение своего требования за счет суммы, вырученной от продажи судна. При наличии требований, обеспеченных морским залогом на судно в соответствии с пунктом 1 ст. 367 КТМ, у судоремонтной организации такое право возникает после удовлетворения указанных требований.

В случае принудительной продажи судна компетентный орган по просьбе покупателя выдает документ, удостоверяющий, что продано судно, не обремененные никакими ипотеками, за исключением тех, которые приняты на себя покупателем с согласия залогодержателей.

При представлении такого документа органы, осуществившие регистрацию ипотеки судна, обязаны исключить из соответствующего реестра судов или реестра строящихся судов все зарегистрированные на судно или строящееся судно ипотеки, за исключением тех, которые приняты на себя покупателем.

В случае, если покупателем судна является гражданин Российской Федерации или юридическое лицо в соответствии с законодательством Российской Федерации, судно или право собственности на строящееся судно должно быть зарегистрировано на имя такого покупателя в соответствующем реестре в Российской Федерации. В случае, если судно зарегистрировано в соответствующем реестре в Российской Федерации и покупателем такого судна является иностранный гражданин либо иностранное юридическое лицо, орган регистрации судна обязан выдать такому покупателю свидетельство об исключении судна из Государственного судового реестра и судовой книги в целях регистрации судна в соответствующем реестре иностранного государства.