ГРАЖДАНСКОЕ, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ, СЕМЕЙНОЕ ПРАВО, МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ИЛИ ИНСТИТУТ ЗАЛОГОВОГО ПРИОБРЕТЕНИЯ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ ЭСТОНИИ

СИНИЦЫН СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ, ведущий научный сотрудник отдела гражданского законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, кандидат юридических наук

117218, Россия, г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, 34

E-mail: synss@mail.ru

Законодательная регламентация вещного права в Эстонии связана с принятием в 1993 г. Закона о вещном праве, которым созданы правовые основы системного вещно-правового регулирования в эстонском гражданском праве. Нельзя не заметить, что данный Закон отличается содержательной проработанностью общих положений о вещном праве и отдельных элементов системы вещных прав (право собственности, ограниченные вещные права, владение) и подготовлен на основе выдержанной терминологии с использованием разветвленного понятийно-категориального аппарата цивилистики. Ознакомление с содержанием Закона о вещном праве не оставляет сомнения в его длительной разработке и предварительных обсуждениях с привлечением юридической общественности и иностранных экспертов. Однако принятие эстонского Закона о вещном праве было стремительно-революционным шагом национального законодателя на постсоветском пространстве в условиях краха системы социалистического гражданского права и его ведущих принципов, которой не была известна регламентация системы вещных прав и ее отдельных элементов. Конечно, можно предположить, что эстонским законодательством взяты нормы и институты, регламентированные в проекте Гражданского кодекса Эстонии 1940 г., который был составлен на основе Свода гражданских узаконений губерний Прибалтийских (Остзейских) 1865 г. В то же время нельзя не видеть и того, что эстонский Закон о вещном праве воспринял современные традиции континентально-го европейского частного права в части регламентации отдельных институтов вещного права, что свидетельствует об очередном проявлении тенденций гармонизации и интеграции гражданского законодательства в Европе.

Ключевые слова: право собственности, залоговая собственность, ограниченные вещные права, залог, залоговое приобретение, вещное право, обязательственное право, казуальные и распорядительные сделки, вещный договор, распорядительные правомочия залогодержателя.

SECURITY PROPERTY OR THE INSTITUTE OF PLEDGE ACQUISITION ACCORDING TO THE CIVIL LAW OF ESTONIA

S. A. SINITSYN, leading research fellow of civil law and process department of the Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation, doctor of law

34, Bolshaya Cheremushkinskaya st., Moscow, Russia, 117218

E-mail: synss@mail.ru

Legal regulation of proprietary interest in Estonia is associated with adoption of the Law "On the Proprietary Interest" in 1993, which has established the legal framework of the systemic proprietary interest regulation in the Estonian civil law. It must be noted that this law is distinguished by its substantive elaboration of general provisions on proprietary interest and individual elements of the system of proprietary rights (ownership, limited proprietary rights, possession), is prepared on the basis of consistent terminology and with the use of a ramified framework of categories and concepts of civil law. Insight into contents of the Law "On the Proprietary Interest" leaves no doubt as to its long-term elaboration and discussions, with involvement of the legal community and foreign experts, which, it is logical to assume, should have preceded its adoption. However, the reality is that the adoption of the Estonian law "On Proprietary Interest" was a rapid revolutionary step of the national legislators in the post-Soviet space, in the conditions of the crashed system of the socialist civil law and its guiding principles, which, in principle, had not been aware of any regulation of the system of proprietary rights and its individual elements. It is, certainly, possible to assume that the Estonian legislation has borrowed the provisions and institutions which had been regulated by the

1940 draft Civil Code of Estonia, which had been drawn up on the basis of the 1865 Code of Civil Legislations of Baltic (Ostsee) Provinces. However, it is impossible not to see as well that the Estonian law “On Proprietary Interest” has also apprehended the modern traditions of the continental European private law in regulation of certain institutions of proprietary interest, which evidences another manifestation of trends of harmonization and integration of civil law in Europe.

Keywords: ownership, security property, limited proprietary rights, mortgage, pledge acquisition, proprietary interest, law of obligation, causal transactions (contracts with consideration) and dispositive transactions, proprietary agreement, regulatory powers of the pledge holder.

DOI: 10.12737/14269

Состояние и тенденции развития эстонского гражданского законодательства свидетельствуют о восприятии эстонским законодателем общих германских традиций регулирования системы вещных прав, что заметно при анализе и сопоставлении положений Закона о вещном праве Эстонии (*Asjaõigusseadus*)¹, в котором нормативно урегулированы положения об ограниченных вещных правах и их закрытый перечень, нормативные основы разделения сделок на казуальные и распорядительные, положения о владении и его видах (прямое, косвенное, добросовестное, недобросовестное, законное, незаконное), о вещном договоре и третьей книги германского BGB. Однако между правовыми системами Эстонии и Германии имеются существенные отличия, обусловленные объективными факторами социально-экономического и правового развития правовых порядков, что отражается не только на содержательной регламентации отдельных правовых институтов, но и правоприменительной практике, которая является одним из главных ориентиров развития национального законодательства любого государства. Примечательно, что именно в судебных актах Государственного суда Эстонии активно используются прямые ссылки на германскую доктрину гражданского права, а в комментариях эстонского законодательства — прямые ссылки на BGB, ZGB, сопровождаемые активным цитированием немецкоязычной юридической терминологии.

Займствование зарубежного опыта является не технически-интуитивным и не одномоментным приемом законодателя, а длительным и последовательным процессом развития национального законодательства в условиях современных глобализационных и интеграционных процессов, протекающих на международном уровне и обуславливающих плотное сотрудничество суверенных государств и их правовых систем в части обмена опытом правового регулирования и его обобщения.

Займствование зарубежных законодательных решений обеспечивается методами научного прогнозирования, что сопровождается всесторонней оценкой целесообразности и эффективности заимствования конкретных зарубежных законодательных решений в разрезе их принципиальной преемственности и

соответствия потребностям и условиям развития национальной правовой системы, что проявляется в избираемых законодателем конкретных форм и объемах заимствования зарубежных законодательных решений, подходов правоприменительной практики. Именно правоприменительная практика должна считаться объективным критерием оценки востребованности и эффективности заимствований зарубежного опыта в законодательном процессе.

Правовая регламентация отдельных видов ограниченных вещных прав, способов обеспечения исполнения обязательств, а также имеющаяся судебная практика демонстрируют избирательный подход эстонского законодателя, правоприменительной практики, науки гражданского права к способам и формам восприятия зарубежных аналогов. Рассмотрим конструкцию залогового приобретения по эстонскому гражданскому праву.

Залоговое приобретение или залоговая передача, приобретение имущества с целью обеспечения как институт гражданского законодательства Эстонии не противоречат ч. 8 обязательствно-правового Закона Эстонии (*Üürivaidluse lahendamise seadus*). В основание его законодательного признания положены общий принцип свободы договора в гражданском праве и задача максимального обеспечения интересов кредиторов и инвесторов, распоряжающихся кредитными средствами на свой риск. Действительность залогового приобретения подтверждена правоприменительной практикой, которая рассматривает статус залогового кредитора как полноправного собственника вещи. Такой подход соответствует формальным требованиям Закона, поскольку залогодержатель в силу залогового приобретения становится субъектом права собственности, но, как нам кажется, не свободен от внутренних противоречий.

Закон о вещном праве Эстонии не называет залоговую собственность особым видом права собственности или особым ограниченным вещным правом, а устанавливает закрытый перечень вещных прав. Согласно ст. 1 Закона о вещном праве Эстонии виды вещных прав, их содержание, основания возникновения и прекращения регулируются непосредственно данным Законом². Эта норма по содержанию уста-

¹ Здесь и далее источники законодательства Эстонской Республики см.: URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/992494?leiaKehtiv> (дата обращения: 23.12.2014).

² § 1. Seaduse ülesanne. Asjaõigusseadus sätestab asjaõigused, nende sisu, tekkimise ja lõppemise ning on aluseks teistele asjaõigust reguleerivatele seadustele. (Статья 1. Задачи закона. Закон о вещном праве устанавливает вещные права, их содер-

навливает законодательную основу закрытого перечня вещных прав в законодательстве Эстонской Республики. В развитие законодательных положений о закрытом перечне вещных прав в ч. 3 ст. 68 Закона о вещном праве прямо говорится о том, что основания возникновения права собственности определяются законом, а не соглашением договаривающихся сторон.

В практике имущественного оборота возникают случаи, когда использование конструкции залогового приобретения изначально не связывается сторонами с реальными действиями, направленными на передачу/принятие/осуществление права собственности залогодержателем, что порождает закономерные вопросы о квалификации его правового положения. В частности, это может проявляться в формулировке договорных положений о том, что право собственности у залогодержателя возникает при условии неисполнения обеспеченного залогом обязательства, или о том, что у залогового приобретателя возникают распорядительные правомочия относительно вещи только в случае факта неисполнения обеспеченного обязательства.

Номинальный и условный смысл приобретения залогодержателем права собственности по залоговому приобретению может подтверждаться и тем, что залогодержатель в силу договорных условий может не нести никакого бремени собственности (уплата налогов, платежей по содержанию имущества). В большинстве случаев залоговому приобретателю также не передается и прямое владение вещью. Вполне очевидно, что при таком стечении обстоятельств собственность залогового приобретателя едва ли может считаться абсолютной, а само возникновение права собственности на стороне залогового кредитора ни в коей мере не отвечает принципу публичности в регулировании вещных прав.

Иногда этим нетипичным для вещных прав обстоятельствам пытаются найти объяснение, говоря о том, что переход к залогодержателю права собственности по залоговому приобретению регулируется вещным правом и влечет возникновение абсолютной собственности, а договорные условия являются элементами договорного регулирования. Такое разделение выглядит не всегда четким, поскольку заведомо допускает ситуацию, при которой правомочия, а следовательно, и режим права собственности залогового кредитора определяются не нормой закона, а соглашением сторон, что образует формальное противоречие с принципом закрытого перечня вещных прав и предоставляет сторонам значительную свободу в определении содержания вещных прав.

Сказанное не исключает коллизии интересов залогодателя и залогодержателя в отношении притязаний относительно вещи, право на которую передано по залоговому приобретению. Можно ли рассматри-

вать кредитора по залоговому приобретению как фидуциарного собственника, а залогодателя как действительного собственника вещи или, наоборот, кредитор по залоговому приобретению становится полноправным собственником вещи? Возможные расхождения в подходах к пониманию правовой конструкции залогового приобретения (особый вид собственности, обычное право собственности, ограниченное вещное право, обязательственное право на стороне залогового кредитора) прежде всего обусловлены отсутствием четкого нормативного регулирования института залогового приобретения в гражданском законодательстве Эстонии, что провоцирует разность подходов и оценок на практике и в теории, открывая пути к недобросовестному поведению со стороны самих субъектов права.

Возникают и другие не менее острые вопросы. Господствующая точка зрения предполагает, что к кредитору по залоговому приобретению переходит право собственности в полном объеме, а на стороне залогодателя «возникает вещно-правовое право ожидания для получения собственности обратно»³.

Наряду с этим эстонской доктриной и правоприменительной практикой постулируется неакцессорный характер залогового приобретения, что может явиться благодатной почвой для злоупотреблений со стороны залогодержателя, который на момент залогового приобретения сохранил свой статус кредитора по основному обязательству и вдобавок к этому получил право собственности на имущество. При таких обстоятельствах возврат права собственности становится «доброй волей», а не юридической обязанностью залогового кредитора, предусмотренной императивной нормой права. Примечательно и то, что притязания о возврате права собственности, адресованные залогодержателю, эстонские суды квалифицируют именно как договорные, а не кондикционные требования.

Залоговое приобретение по эстонскому праву выполняет обеспечительную функцию в обороте и не может быть истолковано как правовое средство, способствующее распылению права собственности на одну и ту же вещь по кругу субъектов, что, с нашей точки зрения, исключает возможность клонирования собственников одной и той же вещи. Законодательное закрепление одновременной принадлежности вещного права на один и тот же объект нескольким лицам как самостоятельным и независимым субъектам права противоречит традиции и самой идее континентально-европейского частного права.

По своей экономической сути временная передача права собственности на имущество-товар является весомым и значимым гражданско-правовым средством обеспечения интересов кредитора по основному обязательству в развитом товарообороте,

³ Asjaõigusseadus II 4-9. osa (§-d 172-365) // Kommenteeritud väljaanne, koostanud P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri. Tallin, 2014. T. II. S. 229.

жение, возникновение и прекращение, а также является основанием для других законов, регулирующих вещное право.)

максимально учитывающим интересы залогового кредитора, что не должно достигаться за счет ущемления интересов залогодателя.

Трудности возникают в практике законодательного закрепления этой конструкции, которая бы обеспечила сбалансированный учет прав залогодателя и залогодержателя. Понимание залогового приобретения в контексте обязательственных правоотношений предполагает безусловную обязанность залогового кредитора возвратить переданное в залог право в случае надлежащего исполнения обеспечиваемого обязательства. Однако из этого следует, что право собственности все-таки переходит к залогодержателю. Но если это так, то возникает вопрос об объеме. Учитывая эти обстоятельства, большинство ученых склоняются к тому, что при залоговом приобретении залоговый кредитор становится юридическим собственником имущества, права и обязанности которого в силу закона и существа обеспечительного обязательства ограничены в части совершения распорядительных действий с этим имуществом до момента нарушения/неисполнения обеспечиваемого залоговым приобретением обязательства. Из этого следует, что при залоговом приобретении залоговый кредитор не становится автоматически полноправным собственником имущества, право собственности на которое ему передано в целях обеспечения существующего обязательства. Это позволяет прийти к выводу о том, что залоговый кредитор становится в данном случае собственником вещи, но с ограниченными полномочиями по пользованию и распоряжению ею.

Между тем возникает три главных вопроса: 1) в каких объеме и порядке к залогодержателю переходит право собственности; 2) какими полномочиями обладает залоговый кредитор в отношении имущества, право собственности на которое ему передано в залог; 3) как разрешаются коллизии интересов и взаимных притязаний между залогодателем и залогодержателем при залоговом приобретении? Четких ответов на эти вопросы эстонское гражданское законодательство не содержит, в связи с чем возможные ответы и решения предлагаются правоприменительной практикой и доктриной.

В случае залогового приобретения сущность залога состоит в том, что собственник передает для обеспечения обязательства кредитору право собственности на имущество, которое кредитор обязуется вернуть собственнику на оговоренных условиях. Эстонские юристы подчеркивают, что при залоговом приобретении право собственности на имущество действительно переходит к залоговому кредитору, но возникшее на стороне залогового кредитора право собственности на вещь ограничено и условно, поскольку залоговый кредитор связан обязанностью вернуть право собственности залогодателю после исполнения обеспечиваемого обязательства, в связи с чем подчеркивается, что возврат права собственности должен связываться договором с выполнением обеспечиваемого обязательства. К сожалению, здесь не да-

ется прямого ответа на вопрос о юридической силе такого договора в том случае, если указанного положения в нем не содержится.

При условии добросовестного поведения сторон конструкцией залогового приобретения устанавливается дополнительный сбалансированный механизм защиты имущественных прав и интересов кредитора по основному обязательству на случай его ненадлежащего исполнения за счет дополнительного прозрачного и высоколиквидного актива — переданного кредитору права собственности на имущество (как правило, товары), но одновременно устанавливаются зеркальные правовые гарантии возврата права собственности для залогодателя. О целостности и самодостаточности этого механизма говорит и подразумеваемая обязанность возврата права собственности в случае исполнения обеспечиваемого обязательства. Но при участии в договоре недобросовестных лиц возникают не меньшие осложнения, связанные с тем, что эстонское гражданское законодательство не устанавливает механизма автоматического возврата заложенного права собственности на случай уклонения залогодержателя от возврата заложенного права собственности залогодателю.

По здравому смыслу и юридическому назначению конструкции залогового приобретения право собственности, возникшее на стороне залогового кредитора, изначально не может считаться неограниченным и абсолютным, напротив, таковое является срочным (существующим только на период действительности обеспечиваемых обязательств), акцессорным (прекращается с надлежащим исполнением обеспеченного кредитного обязательства) и относительным (залогодержатель связан в осуществлении правомочий собственника с залогодателем). Сохранение залогодержателем права собственности после факта исполнения основного обязательства, с нашей точки зрения, должно рассматриваться как злоупотребление правом и неосновательное обогащение залогового кредитора.

Комментаторы эстонского гражданского законодательства рассматривают правовой статус залогового кредитора по договору, предметом которого выступает право собственности на имущество, особым образом. В частности, используется специальная терминология «залоговой собственности» (*Tagatisomandi*), специальный правовой режим которой обусловлен самой целью залога права (*Sicherungszweck*)⁴. В данной связи указывается, что залогодержатель может осуществлять полученное в залог право собственности «только в соответствии с целью предоставления залога»⁵, а это, в свою очередь, исключает осуществление права собственности залогодержателем в своем интересе по крайней мере в течение исполнения обеспечи-

⁴ См.: *Asjaõigusseadus* II 4-9. osa (§-d 172-365) // *Kommenteeritud väljaanne, koostanud P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Т. II. S. 233.

⁵ *Ibid*. S. 231.

ваемого обязательства. Далее конкретизируется, что залогодержатель обязуется не отчуждать и не обременять имущество, право собственности на которое передано в залог, до тех пор, пока обеспечиваемое требование не станет объектом взыскания⁶.

Соответствие законодательству Эстонии конструкции залогового приобретения подтверждено решениями Эстонского государственного суда, которым, например, по делу № 3-2-1-151-13 (RKTKo № 3-2-1-151-13) подтверждено, что центральным элементом в залоговом приобретении является обязательство залогового кредитора вернуть предмет залога его прежнему собственнику после выполнения обеспеченных залогом обязательств. В рамках того же дела эстонские суды подтвердили, что правоотношения сторон по залоговому приобретению не предполагают встречного исполнения, причитающегося залогодателю в ответ на переданное залоговому кредитору право собственности.

Рассмотрим более подробно содержание и регламентацию института залогового приобретения по эстонскому законодательству. Залоговое приобретение именуется в научной литературе «суррогатным залогом», что объясняется юридической природой залогового приобретения, при котором вместо вещи залогодержателю передается право собственности на движимую вещь в качестве обеспечения исполнения основного обязательства вместо залога, предполагающего передачу владения заложенной вещью, что сочетается либо с (а) обязательством залогодержателя вернуть залогодателю право собственности на являющуюся предметом залога вещь при исполнении обеспеченного залогом требования или при прекращении этого требования иным способом, либо с (б) достигнутым в вещно-правовом договоре условием, согласно которому право собственности на являющуюся залогом вещь автоматически возвращается залогодателю в случае удовлетворения обеспеченного залогом обязательственного требования или прекращения действия этого требования иным образом⁷. Последнее условие является предметом соглашения договаривающихся сторон, а не нормой права, что образует неопределенность в самом эстонском гражданском законодательстве, чем обусловлен риск недобросовестного поведения субъектов гражданского права.

Учитывая, что ч. 2 ст. 120 Закона о вещном праве запрещает заключение условного вещно-правового договора в отношении передачи прав на недвижимое имущество, а также никак не регламентирует «автоматический возврат» движимых вещей в случае залога (их или прав на них), залоговое приобретение движимых вещей по эстонскому праву не допускается⁸.

Залоговое приобретение является обеспечительной сделкой, которая может относиться к разновидностям залога, ее условиями обеспечивается надлежащее исполнение по основному обязательству. Залоговое приобретение влечет возникновение особой разновидности (вида, типа) права собственности — залоговой собственности у залогодержателя (*Tagatisomandi tekkimine*).

По общему правилу для возникновения залоговой собственности необходим комплекс оснований и условий: вещно-правовой договор, конститут владения (ст. 94 Закона о вещном праве) и гарантийный договор. На практике обычно эти три договора заключаются одновременно в виде единого текста договора о залоговом приобретении и неотъемлемых приложений к нему. Таким образом, эстонский законодатель, воспринявший германскую традицию разделения сделок на казуальные и распорядительные, различает обязательственно-правовой договор, который устанавливает условия использования, реализации и возврата вещи, а также распорядительную сделку по передаче права собственности на вещь, которая в зависимости от соглашения залогодателя и залогодержателя может быть условной в том смысле, что по достижении цели залога право собственности автоматически возвращается залогодателю.

Смысл вещного договора предполагает, что вещи, вещное право в отношении которых передается, должны быть четко индивидуализированы в условиях самой сделки. Тем самым создается юридическая гарантия интересов третьего лица — потенциального приобретателя вещи, который должен иметь реальную возможность идентифицировать вещь, право на которую перешло к новому субъекту (например, в случае хранения вещей на товарном складе у третьего лица). Эстонские ученые указывают, что по причине индивидуальной неопределенности конкретных вещей невозможно приобрести по вещному договору 10% остатков товара в магазине или 10 тонн топлива, находящегося в 100-тонном резервуаре.

Гарантийный договор (*Tagatiskokkulepe*) оформляет конкретные условия и юридические гарантии передачи и возврата залоговой собственности: определяет требования, обязательства залогодателя при использовании и хранении вещи, распорядительные правомочия залогодержателя относительно предмета залога, правила реализации залога, обязательство залогодержателя вернуть залогодателю переданное право в случае прекращения обеспечиваемого обязательства надлежащим образом.

По эстонскому праву конститут владения при залоговом приобретении выражается в том, что залогодатель и залогодержатель своим соглашением сохраняют владение вещью на стороне залогодателя, но залогодержатель получает право на косвенное владение вещью (договор о конституте владения — *valduskonstituudi kokkulepe*). Договором о конституте владения детально регулируются отношения между залогодателем и залогодержателем.

⁶ См.: *Asjaõigusseadus* II 4-9. osa (§-d 172-365) // *Kommenteeritud väljaanne, koostanud P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. T. II. S. 231.

⁷ *Ibid.* S. 227.

⁸ *Ibid.* S. 228.

телем по поводу владения и пользования вещью, право собственности на которую передано в залог, могут ущемляться особые правомочия по доступу залогодержателя к владению и пользованию вещью, на которую у него возникла залоговая собственность (*Tagatisomandi*), что, по сути, призвано обеспечить правовой контроль за состоянием владения и пользования вещью со стороны залогодержателя.

Нормативная регламентация гарантийного договора, договора о владельческом конституе подчеркивает особенность и специфику эстонского гражданского права в сравнении с иными правовыми порядками германского типа.

Комментаторы отмечают: поскольку при залоговом приобретении владение (как реальная власть над вещью) залогодержателю не передается, возникновение и прекращение залоговой собственности не очевидно для третьих лиц, в связи с чем залоговое приобретение называют непублицитентным залогом (*mittepublitsiteetseks tagatiseks*)⁹, что, вероятно, следует понимать и как исключение действия принципа публичности в правовом регулировании и осуществлении вещных прав. При залоговом приобретении эстонский законодатель не связывает возникновение статуса залогодержателя с фактическим владением вещью. Соответственно, залоговое приобретение не влечет утрату залогодателем фактического владения вещью, право собственности на которую передается залогодержателю. Правовое значение косвенного владения связывается эстонскими цивилистами исключительно с целями всемерной защиты владения от противоправных посягательств, но не с целями его осуществления: «Значение косвенного владения состоит в том, что косвенный владелец имеет по отношению к третьим лицам требования о прекращении нарушения и восстановлении владения»¹⁰. В то же время согласно буквальному смыслу ст. 33 Закона о вещном праве владельцем признается лицо, «под фактической властью которого находится вещь».

⁹ См.: *Asjaõigusseadus* II 4-9. osa (§-d 172-365) // *Kommenteeritud väljaanne, koostajad P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Т. II. S. 228.

¹⁰ *Asjaõigusseadus* I. 1-3. osa (§-d 1-176) // *Kommenteeritud väljaanne, koostajad P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Tallin, 2014. Т. I. S. 28.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Asjaõigusseadus I. 1-3. osa (§-d 1-176) // *Kommenteeritud väljaanne, koostajad P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Tallin, 2014. Т. I.

Asjaõigusseadus II 4-9. osa (§-d 172-365) // *Kommenteeritud väljaanne, koostajad P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Tallin, 2014. Т. II.

REFERENCES

Asjaõigusseadus I. 1-3. osa (§-d 1-176) // *Kommenteeritud väljaanne, koostajad P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Tallin, 2014. Т. I.

Asjaõigusseadus II 4-9. osa (§-d 172-365) // *Kommenteeritud väljaanne, koostajad P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri*. Tallin, 2014. Т. II.

По своей юридической природе залоговое приобретение является особым видом залога, но не специальным типом (видом) права собственности: лишь неисполнение обеспеченного залоговым приобретением обязательства является основанием возникновения права собственности на имущество у залогодержателя, и этот факт должен совпадать с погашением обеспечиваемого обязательства. Право собственности на одну и ту же вещь в условиях законодательной регламентации разветвленной системы ограниченных вещных прав осложняет сам имущественный оборот, отбрасывая его правовое оформление к традициям феодального права.

Правоприменительной практикой и научным сообществом положение залогового кредитора по залоговому приобретению охарактеризовано особым видом (типом) собственности — залоговой собственностью, содержание которой законодательством не регламентировано. Как следствие, суды и договаривающиеся стороны практически не ограничены в свободе интерпретации границ юридической власти кредитора по залоговому приобретению, а это в отдельных случаях приводит к признанию кредитора по залоговому приобретению собственником вещи, который свободен и независим в осуществлении распорядительных правомочий относительно вещи.

Последствия внедрения такого подхода в правоприменительную практику неоднозначны, поскольку в результате действий залогодержателя страдают права и законные интересы залогодателя в части возврата права собственности. Приобретение кредитorem по залоговому приобретению правомочий собственника уже на момент залогового приобретения права, невзирая на состояние и юридическую судьбу самого обязательства, искажает сам смысл и назначение залога и производных от него обеспечительных юридических конструкций. Залоговое приобретение в этом случае теряет обеспечительные свойства и становится суррогатом исполнения, предложенным третьим лицом, которое с момента заключения договора о залоговом приобретении теряет права на переданное в залог имущество, лишаясь отдельных правомочий и статуса собственника имущества в целом еще до факта неисполнения обязательства, обеспечением по которому выступает залоговое приобретение.