



## РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ



### ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

**А.И. Бастрыкин,**

Председатель Следственного комитета Российской Федерации, Заслуженный юрист Российской Федерации, доктор юридических наук, профессор, генерал юстиции Российской Федерации

### ЧЛЕНЫ КОЛЛЕГИИ

**А.В. Федоров,**

заместитель Председателя Следственного комитета Российской Федерации, кандидат юридических наук, профессор, генерал-полковник

**А.М. Багмет,**

исполняющий обязанности ректора Московской академии Следственного комитета Российской Федерации, кандидат юридических наук, доцент, генерал-майор юстиции

**В.В. Бычков,**

проректор Московской академии Следственного комитета Российской Федерации, кандидат юридических наук, доцент

**О.Ю. Антонов,**

декан факультета магистерской подготовки Московской академии Следственного комитета Российской Федерации, доктор юридических наук, доцент

**Ю.М. Антонян,**

доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ

**З.И. Брижак,**

заместитель директора Института повышения квалификации Московской академии Следственного комитета Российской Федерации — декан первого факультета повышения квалификации (г. Ростов-на-Дону), доктор психологических наук

**И.В. Groшев,**

заместитель директора по научной работе НИИ образования и науки, доктор психологических наук, доктор экономических наук, профессор, Заслуженный деятель науки РФ

**А.В. Ендольцева,**

доктор юридических наук, профессор

**М.Ю. Зеленков,**

заведующий кафедрой гуманитарных и социально-экономических дисциплин Московской академии Следственного комитета Российской Федерации, доктор политических наук, кандидат военных наук, доцент

**И.А. Калиниченко,**

начальник Московского университета МВД России им. В.Я. Кикотя, генерал-майор полиции, кандидат педагогических наук

**В.Н. Карагодин,**

заместитель директора Института повышения квалификации Московской академии Следственного комитета Российской Федерации — декан второго факультета повышения квалификации (г. Екатеринбург), Заслуженный юрист Российской Федерации, доктор юридических наук, профессор

**А.А. Крымов,**

начальник Академии права и управления ФСИН России (г. Рязань), доктор юридических наук, доцент

**В.М. Крук,**

доктор психологических наук, профессор

**Е.А. Курнышева,**

заместитель директора Института повышения квалификации Московской академии Следственного комитета Российской Федерации — декан четвертого факультета повышения квалификации (г. Нижний Новгород), кандидат педагогических наук

**Е.Л. Логинов,**

заместитель директора Института проблем рынка РАН, доктор экономических наук, дважды лауреат премии Правительства Российской Федерации в области науки и техники

Оригинал-макет  
подготовлен издательством  
«ЮНИТИ-ДАНА»

■ Мнение редакции может не совпадать с точкой зрения авторов публикаций. Ответственность за содержание публикаций и достоверность фактов несут авторы материалов. За сведения, содержащиеся в рекламных объявлениях, редакция ответственности не несет.

■ Редакция не вступает в переписку с авторами писем, рукописи не рецензируются и не возвращаются.

■ При перепечатке или воспроизведении любым способом полностью или частично материалов журнала «Вестник Московской академии Следственного комитета Российской Федерации» ссылка на журнал обязательна.

■ В соответствии со ст. 42 Закона РФ от 27 декабря 1991 г. № 2124-1 «О средствах массовой информации» письма, адресованные в редакцию, могут быть использованы в сообщениях и материалах данного средства массовой информации, если при этом не искажается смысл письма. Редакция не обязана отвечать на письма граждан и пересылать эти письма тем органам, организациям и должностным лицам, в чью компетенцию входит их рассмотрение. Никто не вправе обязать редакцию опубликовать отклоненное ею произведение, письма, другое сообщение или материал, если иное не предусмотрено законом.

Формат 60x84 1/8. Печ. л. 22,75  
Печать офсетная

Отпечатано в типографии  
«Буки Веди» ООО «Ваш  
полиграфический партнер»  
Москва, Ильменский пр-д, д. 1,  
корп. 6.

Тел.: (495) 926-63-96

Цена договорная. Тираж 3000 экз.  
Первый завод — 1000 экз.

## Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

**М.А. МОИСЕЕВА.** Проблема соблюдения врачебной тайны в правоохранительной деятельности ..... 57

**Е.А. СУНЦОВА, С.А. ПРАВКИН.** Современные аспекты гражданско-правового регулирования краудфандинга ..... 60

**А.В. ФИОШИН.** К вопросу о правах ипотечного залогодержателя при залоге земельного участка ..... 64

## Трудовое право и право социального обеспечения

**О.В. МАЦКЕВИЧ.** Профилактика правонарушений, связанных с заработной платой ..... 67

## Уголовное право и криминология; уголовно-исполнительное право

**В.В. БЫЧКОВ, В.В. СИДЕЛЕВ.** Специализированные подразделения по борьбе с организованной преступностью: история и перспективы развития ..... 72

**Н.Г. КАЛУГИНА, С.В. МУРИН.** Проблема статистического учета преступлений коррупционной направленности в процессе криминологического исследования ..... 79

**Д.А. КРАВЦОВ.** Выявление и устранение детерминант возникновения угроз криминологической безопасности обвиняемых, содержащихся в следственных изоляторах как одна из основных задач следователя ..... 87

**С.А. НЕСТЕРОВИЧ, С.Б. ВЕПРЕВ.** Выявление латентной преступности с помощью сетей Кохонена ..... 91

**Т.А. ПРУДНИКОВА.** Уголовно-правовая и криминологическая характеристика невыплаты заработной платы ..... 96

**Н.В. РУМЯНЦЕВ, О.И. МАЛЬЧУК, А.А. НУЖДИН.** Причины и условия совершения преступлений осужденными с помощью телекоммуникационных технологий ..... 99

**А.Ю. ЧЕРДАНЦЕВ.** Механизм защиты тайны связи при производстве следственных действий ..... 103

## Уголовный процесс

**А.А. ИЛЬЮХОВ.** Обстоятельства, не входящие в предмет исследования присяжных заседателей в суде: вопросы законодательного регулирования и судебной практики ..... 109

**Г.Р. ХАЛИЛОВА.** Императивность и диспозитивность в положениях о судебном штрафе ..... 114

УДК 347.1  
ББК 67.404.114я73

**Александр Владимирович ФИОШИН,**  
профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин  
Московской академии Следственного комитета  
Российской Федерации»,  
кандидат юридических наук, доцент  
E-mail: alvf\_81@mail.ru

Научная специальность: 12.00.03 — Гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

## К ВОПРОСУ О ПРАВАХ ИПОТЕЧНОГО ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ ЗАЛОГЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Аннотация.** Статья посвящена вопросам систематизации прав ипотечного залогодержателя. Предложена авторская классификация прав ипотечного залогодержателя при залоге земельного участка. Затронут вопрос о балансе интересов участников залогового правоотношения при ипотеке земельного участка.

**Ключевые слова:** ипотечный залогодержатель; классификация прав; залог земельного участка; баланс интересов участников ипотечного правоотношения.

**Alexander Vladimirovich FIOSHIN,**  
professor of Civil Law Chair  
of Moscow Academy of the Investigative  
Committee of Russia,  
PhD in Law, associate professor  
E-mail: alvf\_81@mail.ru

## CONCERNING THE MORTGAGEE RIGHTS IN THE CONTEXT OF LAND PLOT MORTGAGE

**Annotation.** The article is devoted to issues of systematization of the mortgagee rights. Author's classification of the mortgagee rights in the context of land plot mortgage has been offered. The issue of balance of interests of mortgage legal relationship participants in the context of land plot mortgage has been brought up.

**Key words:** mortgage pledge holder; classification of rights; land plot pledge; balance of interests of mortgage legal relationship participants.

**К**ак известно, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее — Закон об ипотеке) содержит весьма значительный спектр прав ипотечного залогодержателя. Права залогодержателя являются настолько обширными, что некоторые исследователи в целях систематизации данных прав предлагают различные варианты их классификации. На наш взгляд, наиболее интересной представляется классификация, предложенная

О.П. Плешановой<sup>2</sup>, которая, в зависимости от структуры ипотечного правоотношения, подразделяет права залогодержателя на:

во-первых, права при заключении договора об ипотеке;

во-вторых, права в период действия договора об ипотеке, но до наступления срока исполнения основного обязательства;

в-третьих, права в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения основного обязательства).

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

<sup>2</sup> Плешанова О.П. Права ипотечного кредитора: юридическая природа и основные положения // Нотариус. 2000. № 6. С. 21.

Классификация эта, по мнению О.П. Плешановой, достаточно условна, поскольку, говоря о первой группе прав, она отмечает, что при заключении договора об ипотеке залогодержатель не наделяется еще субъективными правами как таковыми — они возникнут позже на основании вступившего в силу договора. На стадии заключения договора, речь может идти о предоставленных законом правовых возможностях, в рамках которых могут действовать стороны.

В рамках первой группы прав ипотечного кредитора она выделяет права, касающиеся:

1. Вида обязательства и объема требования, которые могут быть обеспечены ипотекой (что можно обеспечить);

2. Имущества, которое может быть предметом ипотеки (чем можно обеспечить);

3. Формы и порядка заключения договора (как можно обеспечить требование и чем можно удостоверить права залогодержателя)<sup>3</sup>.

Вторая группа прав, имеет в определенном смысле промежуточный характер и направлена, главным образом, на поддержание стабильности отношений по договору об ипотеке и обеспечение сохранности заложенного имущества. В рассматриваемый период, роль залогодержателя в значительной степени пассивна — его активные действия необходимы в случаях нарушения его прав, а также при уступке принадлежащего ему залогового права третьему лицу. В данную группу входят:

1. Права по обеспечению сохранности заложенного имущества;

2. Уступка прав по договору об ипотеке, передача и залог закладной;

3. Старшинство прав ипотечного кредитора<sup>4</sup>.

Третья группа, содержит основное право залогодержателя — право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенной недвижимости посредством обращения взыскания на предмет залога. В этой группе она рассматривает:

1. Обращение взыскания на заложенное имущество;

2. Защиту прав ипотечного кредитора<sup>5</sup>.

Представляется, что применительно к залоговому земельному участку права залогодержателя в контексте Закона об ипотеке можно было бы классифицировать несколько иначе. Так, если положить в основание классификации волеизъявление залогодержателя, то его права можно было бы подразделить на:

I. Права залогодержателя, связанные с отчуждением заложенного земельного участка или титула на него. К данной группе можно отнести: правомочие предоставления согласия на отчуждение залогодателем заложенного земельного участка, если иное не предусмотрено договором об ипотеке; право передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если это допускается договором; право в случае составления закладной заложить ее без передачи или с передачей другому лицу (залогодержателю закладной).

II. Права залогодержателя по изменению договора об ипотеке земельного участка. В эту группу можно включить: право залогодержателя по последующему договору об ипотеке дать согласие на изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору; право потребовать изменения договора об ипотеке, если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка.

III. Права залогодержателя, связанные с сохранностью заложенного земельного участка или титула на него. К данной группе можно причислить: право в случае повреждения заложенного участка удовлетворить свои требования по обязательству непосредственно из страхового возмещения либо в ином порядке; право истребовать от своего имени заложенный земельный участок из чужого незаконного владения для передачи его во владение залогодателя; право проверять (по документам и фактически) наличие, состояние и условия содержания заложенного земельного участка;

IV. Права залогодержателя, связанные с обращением взыскания на заложенный земельный участок, и его реализацией. В этой группе можно выделить право предшествующего залогодержателя, при обращении взыскания на заложенный земельный участок последующим залогодержателем, потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратиться взыскание на заложенный земельный участок. Право залогодержателя потребовать досрочно исполнить обеспеченное ипотекой обязательство при грубом нарушении залогодателем: правил пользования заложенным земельным участком; обязанности принимать меры по сохранению данного земельного участка, если такое нарушение создает угрозу повреждения заложенного участка; обязанностей по

<sup>3</sup> Плешанова О.П. Указ. соч. С. 25.

<sup>4</sup> Там же. С. 25—26.

<sup>5</sup> Там же. С. 26—29.

страхованию заложенного земельного участка; правил отчуждения заложенного участка; а также при необоснованном отказе залогодержателя в проверке заложенного земельного участка; при повреждении заложенного участка, за которое залогодержатель не отвечает, повлекшем ухудшение обеспечения, и при принудительном изъятии государством заложенного участка. В случае если требование о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства не исполнено залогодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на заложенный земельный участок. К правам залогодержателя при реализации заложенного земельного участка можно отнести право приобрести заложенный земельный участок по его начальной продажной цене на публичных торгах в случае объявления их несостоявшимися.

Представленной классификации также присуща некая условность, поскольку в Законе об ипотеке некоторые статьи сформулированы таким образом, что отдельные права залогодержателя можно отнести сразу к нескольким группам. Например, в случае неисполнения залогодателем обязанности предупреждения, при заключении договора об ипотеке, залогодержателя о правах на закладываемый земельный участок, последний имеет право потребовать либо досрочного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства, либо изменения условий договора об ипотеке (статья 12 Закона об ипотеке). Итак, данную норму можно отнести как ко II, так и к IV группе.

В завершение настоящей статьи следует упомянуть о мнении некоторых ученых, согласно которому современным ипотечным законодательством не соблюдается баланс интересов участников залогового правоотношения. Так, А.П. Фоков полагает, что Закон об ипотеке необоснованно расширяет права залогодержателя<sup>6</sup>. В качестве примера им приводится абзац 2 пункта 1 статьи 65 Закона об ипотеке, в котором сказано, что: «Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение». Он считает, что зако-

нодателю следовало бы более четко определить, что необходимо подразумевать под ухудшением обеспечения, и что нынешняя формулировка не может служить критерием, позволяющим должным образом оценить действия залогодателя. А.П. Фоков также полагает, что если договор не запрещает возведения строения, то и нарушение ипотечного обязательства нет, то есть ст.65 (абз.2 п.1) Закона об ипотеке является излишней и подлежит исключению<sup>7</sup>.

Полагаем, что данная позиция совершенно справедливо указывает на отсутствие четкого определения законодательного термина «ухудшение обеспечения», которое, будучи оценочным понятием, допускает различные варианты его толкования. Вместе с тем, в абзаце 2 пункта 1 статьи 65 Закона об ипотеке содержится ссылка на пункт 2 статьи 450 ГК РФ, учитывая которую «ухудшение обеспечения» можно трактовать, как существенное нарушение договора одной стороной. Существенным же в соответствии с абзацем 2 подпункта 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Таким образом, исключение абзаца 2 пункта 1 статьи 65 Закона об ипотеке из текста закона представляется, на наш взгляд, несколько преждевременным, поскольку в этом случае может быть нарушен баланс интересов сторон, так как залогодержатель в случае ухудшения обеспечения будет не вправе изменить договор об ипотеке. К примеру, если договором об ипотеке дачного земельного участка предусмотрено, что на возводимые залогодателем хозяйственные строения и сооружения ипотека не распространяется, а залогодатель своими постройками занял практически всю территорию заложенного участка, фактически ухудшив обеспечение, то в случае ликвидации абзаца 2 пункта 1 статьи 65 Закона об ипотеке залогодержатель может лишиться права потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе путем распространения ипотеки на возведенные хозяйственные постройки. Наряду с этим, в целях единообразного применения закона необходимо выработать на законодательном уровне четкие критерии оценки действий залогодателя. Важную роль в решении данной проблемы могут сыграть обобщение судебной практики и разъяснение высшей судебной инстанции.

<sup>6</sup> Фоков А.П. Ипотечные правоотношения в Российской Федерации // Юрист. 2005. № 6. С. 13.

<sup>7</sup> Фоков А.П. Указ. соч. С. 13.