

# О возможности квалификации обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество в качестве секундарного права



Бочарникова К.В.,  
аспирант кафедры гражданского права  
Юридического института Национального исследовательского  
Томского государственного университета  
E-mail: aksi\_27@mail.ru

***Аннотация.** В статье поднимается вопрос о возможности рассмотрения обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество в качестве секундарного права. Отмечается сложность и многогранность правовой природы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Проводится анализ признаков секундарного права, выработанных доктриной права, приводятся точки зрения исследователей и основные концепции секундарного права. Высказывается и отстаивается собственная авторская позиция, согласно которой обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество не может рассматриваться как секундарное право. Обосновывается тезис о возможности нарушения третьими лицами права на обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество.*

***Ключевые слова:** обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество, секундарное право, правоспособность, субъективное гражданское право.*

Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество как многогранное правовое явление обладает сложной правовой природой, предполагающей возможность рассмотрения данного явления с точки зрения различных аспектов. Краткий обзор существующих аспектов, в которых рассматривается обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество, необходимо начать с тезиса о том, что нельзя отрицать факт, в соответствии с которым обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество представляет собой процедуру. В этой связи обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество рассматривается как частный случай обращения взыскания на имущество должника, а содержание данного явления рассматривается некоторыми исследователями (Н.В. Кураковой<sup>1</sup>, В.А. Гуреевым<sup>2</sup>) с точки зрения процессуального права.

С другой стороны, нельзя также отрицать, что обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество имеет материально-правовое содержание. В научной литературе встречается позиция, согласно которой обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество имеет природу основания для изъятия имущества у собственника<sup>3</sup>, являющееся результатом неисполнения обязательств собственником.

При этом имущество изымается и отчуждается принудительно, помимо воли собственника<sup>4</sup>. Отмечается, что само по себе обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество не является основанием прекращения права собственности, однако, в совокупности с фактом реализации имущества порождает соответствующий правовой результат — прекращение права собственности<sup>5</sup>. В ряде цивилистических работ рассматривается вопрос о возможности рассмотрения обращения взыскания на предмет ипотеки в качестве меры ответственности<sup>6</sup>, способа защиты гражданских прав<sup>7</sup>.

Однако сложным, неоднозначным и малоисследованным представляется вопрос о том, можно ли рассматривать право обращения взыскания на предмет ипотеки как секундарное право. При исследовании данного вопроса автором настоящей статьи была обнаружена точка зрения, которая затрагивает вышеуказанную проблематику. Так, при изучении правовой природы залога в контексте вещных и обязательственных элементов О.А. Рыбалов отмечает: «на наш взгляд, залог в “широком смысле” как отношение, возникающее на основании договора залога либо в

<sup>1</sup> См.: Куракова Н.В. Исполнительное производство: обращение взыскания на имущество должника-организации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.

<sup>2</sup> См.: Гуреев В.А. Обращение взыскания на заложенное имущество: новеллы законодательства об исполнительном производстве // Современное право. 2009. № 7. С. 52–57.

<sup>3</sup> См.: Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ, 2013. С. 27.

<sup>4</sup> В научной литературе принудительный характер обращения взыскания на имущество собственника по его обязательствам ставится под сомнение.

<sup>5</sup> См.: Мочалова В.А. Указ. соч. С. 27.

<sup>6</sup> См.: Кожина А.Ю. Договор ипотеки жилых помещений: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. С. 143; Колев Е.Ю. Гражданско-правовая ответственность по договору ипотеки: вопросы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004. С. 104.

<sup>7</sup> См.: Лазаренко Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных правоотношений в современных условиях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. С. 5.

предусмотренных законом случаях, представляет собой комплексный институт, сочетающий как субъективные права относительного и абсолютного характера, так и вторичное право. Последним выступает возможность обратиться с иском на предмет залога»<sup>8</sup>. Аналогичной точки зрения придерживается В.А. Белов. Рассуждая об обязательственной природе права залога, он указывает, что осуществлению залогового права не могут помешать ни залогодатель, ни третьи лица, что лишает возможной юридической обязанности, корреспондирующей такому праву, поэтому залоговое право, как оно определено в законе<sup>9</sup>, — относится к вторичным правам<sup>10</sup>.

Анализируя вопрос о возможности квалификации обращения с иском на предмет залога как вторичного права, полагаем, что для разрешения данной проблемы имеют значение два факта: наступление или ненаступление основания для обращения с иском на заложенное недвижимое имущество. В этой связи поясним, что рассмотрение обращения с иском на предмет залога в качестве вторичного права необходимо осуществлять с учетом временной последовательности: а) до нарушения должником основного обязательства или наступления иных оснований для обращения с иском, предусмотренных законом; б) после нарушения должником основного обязательства или наступления иных оснований для обращения с иском, предусмотренных законом.

Принимая во внимание временную последовательность развития залогового правоотношения в качестве критерия оценки возможности рассмотрения обращения с иском на заложенное недвижимое имущество как вторичного права, в первую очередь возникает вопрос о месте категории вторичного права в доктрине права. В российской правовой доктрине вопрос о месте вторичного права является дискуссионным. Исследователи стремятся свести понятие вторичного права к уже «известным» категориям, по необходимости выделяя особенности. Таким образом, существует несколько концепций вторичного права, в соответствии с которыми вторичное право рассматривается как:

- 1) правоспособность в динамическом понимании (М.М. Агарков<sup>11</sup>).
- 2) элемент правоотношения (А.В. Мицкевич, Р.О. Халфина).

<sup>8</sup> Рыбалов А.О. Залог в системе имущественных прав // Арбитражные споры. 2008. № 3. URL: <http://ppt.ru/news/50804>.

<sup>9</sup> Очевидно, что автор, говоря о залоговом праве: «так как оно определено в законе», имеет в виду именно возможность (правомочие) обратиться с иском на предмет залога

<sup>10</sup> См.: Белов В.А. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. III: Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. М.: Юрайт-Издат, 2012. С. 351–352.

<sup>11</sup> См.: Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Агарков М.М. Избр. тр. по гражданскому праву: в 2 т. М.: ЮрИнфоР, 2002. Т. 1. Избранные труды по гражданскому праву. М.: ЮрИнфоР, 2002. Т. 1. С. 31, С. 68–73.

А.В. Мицкевич и Р.О. Халфина, отрицая всю теорию существования вторичных прав, указывают на отсутствие оснований для выделения их в особую группу. А.С. Слюсарев приводит ряд аргументов в поддержку данной позиции: во-первых, теория вторичных прав противоречит воле сторон, которые намеревались предоставить полноценное, а не вторичное право; во-вторых, во многих случаях лицо может сразу же осуществить свое право или отказаться от него, причем подобные действия носят распорядительный, а не порождающий характер; в-третьих, нет практической необходимости в «умножении сущностей», поскольку отношения всех участников могут быть объяснены обычными конструкциями<sup>12</sup>.

3) субъективное право (С.Н. Братусь, С.В. Третьяков, В.И. Серебровский, Е.М. Денисевич). «Мы исходим из <...> широкого понимания субъективного права, — пишет С.Н. Братусь, — поэтому полагаем, что так называемые вторичные права являются субъективными»<sup>13</sup>.

При соотношении субъективного и вторичного прав можно выделить две основных концепции. Сторонники первой концепции настаивают на том, что вторичные права не являются субъективными гражданскими правами<sup>14</sup>. Большинство исследователей признает субъективным правом лишь такую возможность поведения, которая обеспечивается соответствующей корреспондирующей обязанностью. А.В. Власова отмечает, что установленная гражданско-правовой нормой мера возможного поведения лишь тогда составляет субъективное гражданское право, когда ее реализация уполномоченным лицом поставлена в зависимость от поведения других лиц. Иными словами, субъективное гражданское право есть такая мера возможного поведения, которая обеспечена возложенной на кого-либо юридической обязанностью<sup>15</sup>.

Вторая концепция предполагает возможность существования субъективных гражданских прав, не обеспечиваемых обязанностями. С.Н. Братусь<sup>16</sup>, М.А. Гурвич<sup>17</sup>, В.И. Серебровский<sup>18</sup> утверждают, что вторичное право — субъективное

<sup>12</sup> См.: Слюсарев А.С. Вторичное право третьего лица // Материалы XXXVIII науч.-техн. конф. СевКавГТУ. 2008. URL: <http://science.ncstu/conf/2009/viii/dop-phil/01>.

<sup>13</sup> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2007. С. 763.

<sup>14</sup> См.: Бабаев А.Б. Проблема вторичных прав в российской цивилистике: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 38.

<sup>15</sup> См.: Власова В.А. Структура субъективного гражданского права: дис. ... канд. юрид. наук. Ярославль, 1998. С. 10.

<sup>16</sup> См.: Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. М.: Госюриздат, 1950. С. 7, 10.

<sup>17</sup> См.: Гурвич М.А. К вопросу о предмете науки советского гражданского процесса // Ученые записки ВИАУ. М.: Госюриздат, 1955. Вып. IV. С. 46.

<sup>18</sup> См.: Серебровский В.И. Очерки советского наследственного права. М.: АН СССР, 1953. С. 48.

право, при условии понимания последнего как обеспеченной правом возможности на собственные действия. Таким образом, вторичные права можно рассматривать как субъективные гражданские права. В.Б. Исаков указывает: «прежде всего, это право на одностороннее волеизъявление. Ему не соответствует конкретная обязанность другой стороны правоотношения. Правовые последствия реализации этого права (образование, изменение, прекращение правоотношения) в большинстве случаев наступают автоматически — независимо от действий каких-либо иных лиц»<sup>19</sup>. Э. Зеккель, придерживаясь подобного подхода при выделении существенных признаков вторичного права, отмечает: «их содержанием является не наличие непосредственное господство над объектом, лицом, вещью, имущественным или нематериальным благом, а, напротив, возможность в одностороннем порядке создать, прекратить или изменить, одно из прав господства<sup>20</sup> или иное правоотношение. Этот тип рассматриваемых прав в корне отличается от всех остальных прав. Поскольку их осуществление приводит к возникновению прав»<sup>21</sup>. Дальнейшее развитие концепции Э. Зеккеля нашло отражение в работах А. фон Тура, который выделил еще одну особенность вторичных прав, состоявшую в возможности установления, изменения или прекращения прав для другого лица. А. фон Тур противопоставил понятие вторичного права понятию правоспособности, указав, что правоспособность позволяет порождать права и обязанности лица для самого себя, что является проявлением автономии воли, вторичное же право, в свою очередь, позволяет изменить чужую правовую сферу без согласия лица, чьи права и обязанности изменяются.

4) элемент юридического состава (В.Б. Исаков). Существенными особенностями вторичного права В.Б. Исаков называет: а) осуществление посредством одностороннего волеизъявления и отсутствие корреспондирующей обязанности другой стороны правоотношения; б) автоматическое, независимое от других лиц наступление правовых последствий; в) невозможность перейти в притязание<sup>22</sup>.

Проанализировав основные подходы к понятию, признакам и правовой природе вторичных прав, необходимо вернуться к первоначальному вопросу о возможности квалификации обращения взыскания на предмет залога в качестве таковых и рассмотреть обращение взыскания на предмет ипотеки во взаимосвязи

правоспособности, вторичного права и субъективного права.

Существенной чертой вторичного права остается то, что в механизме правового регулирования вторичное право находится «между» правоспособностью и субъективным правом. Ф.О. Богатырев, подчеркивая данный признак вторичного права, указывает: «Если признать, что правоспособность и субъективное право — это две конечные точки одной линии со значением ноль и единица, то вторичное право уже не ноль, но еще не единица <...> возникновение вторичного права есть нечто большее, чем правоспособность»<sup>23</sup>. Принимая данную позицию, при разрешении вопроса, поставленного в настоящем исследовании, полагаем, что субъективное гражданское право обращения взыскания на предмет ипотеки возникает только при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства должником основного обязательства или при возникновении иного основания для обращения взыскания на предмет ипотеки. До возникновения основания для обращения взыскания на предмет ипотеки, согласно шкале, приведенной Ф.О. Богатыревым, возможность обращения взыскания на предмет ипотеки близка к делению «о» (правоспособность). Возможность обращения взыскания лишь близка, но не эквивалентна правоспособности, так как ее возникновение связывается не с возможностью быть носителем права, а с особым юридическим фактом — основанием для обращения взыскания. По мнению Ф.О. Богатырева, вторичное право — правомочие, создающее предпосылку для реализации иных прав<sup>24</sup>. Вторичное право представляет собой систему юридически защищенных и признанных правопорядком возможностей правоспособного лица приобрести то или иное субъективное право и управомоченного лица — иметь приобретенное субъективное право, а также распоряжаться им (определять его юридическую судьбу). Если предположить, что до нарушения основного обязательства возможность обращения взыскания может рассматриваться как вторичное право, которое имеет интенцию на приобретение субъективного гражданского права на обращение взыскания, то несогласующимся с этой позицией остается тот факт, что субъективное гражданское право обращения взыскания на предмет ипотеки в зависимости от воли залогодержателя может как возникнуть, так и не возникнуть. В действительности же залогодержатель не может самостоятельно, исключительно своей волей и действиями приобрести или иметь субъективное гражданское

<sup>19</sup> Исаков В.Б. Фактический состав в механизме правового регулирования. Саратов: Саратов. ГУ, 1980. С. 73.

<sup>20</sup> Под правами господства понимаются вещные и обязательственные права.

<sup>21</sup> Зеккель Э. Вторичные права в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2007. № 2. С. 204.

<sup>22</sup> Исаков В.Б. Указ. соч. С. 73.

<sup>23</sup> Богатырев Ф.О. Вторичное право на примере постановления Президиума Верховного Суда России // Журнал российского права. 2005. № 2. С. 68–72.

<sup>24</sup> См.: Там же. С. 69.

данское право обратиться с иском на предмет ипотеки. Возникновение данного права ставится в зависимость от наступления юридического факта — основания для обращения с иском на предмет ипотеки, а не от воли потенциально-го обладателя этого права превратить односторонним волеизъявлением «вторичное право» в право субъективное. В этой связи В.А. Мочалова отмечает: «Нельзя не признать, что процедуры обращения с иском и реализации <...> представляют собой сложный механизм, состоящий из целого комплекса взаимосвязанных действий, в ряде случаев допускающих учет воли залогодержателя»<sup>25</sup>. Очевидно, установленный законом механизм обращения с иском и реализации предмета ипотеки не позволяет сделать вывод об исключительно одностороннем характере действий залогодержателя по осуществлению права ипотеки, тогда как осуществление вторичного права исчерпывается односторонним волеизъявлением управомоченного лица»<sup>26</sup>. В соответствии с вышеизложенным, обращение с иском на предмет ипотеки до возникновения оснований для обращения с иском на предмет ипотеки не может рассматриваться в качестве вторичного права.

В случае, когда основание для обращения с иском наступило, обращение с иском на предмет ипотеки становится субъективным гражданским правом, и уже не является правом вторичным. Право обратиться с иском на предмет ипотеки может быть свободно реализовано залогодержателем. Поэтому, согласно вышеприведенной шкале Ф.О. Богатырева, возможность обращения с иском в данном случае будет соответствовать делению «1».

Как справедливо отмечает Д.В. Дождев, рассуждая о вещной природе права ипотеки и обращаясь к концепции вторичных прав: «В случае обращения с иском на заложенную вещь, кредитор реализует не абстрактную способность участвовать в обороте, но именно субъективное право — право на вещь должника (залоговое право)»<sup>27</sup>. Таким образом, возможность обра-

щения с иском на предмет ипотеки после наступления оснований для обращения с иском становится субъективным гражданским правом и не может рассматриваться в качестве вторичного права.

Выше упоминалось, что при наличии у одной стороны вторичного права, предполагающего отсутствие у другой стороны корреспондирующей обязанности, осуществление правомочий вторично-управомоченного лица не зависит от действий иных лиц, в том числе от исполнения ими обязанностей. Из этого следует вывод о том, что вторичное право не может быть нарушено<sup>28</sup>. В отличие от вторичного права возможность реализации обращения с иском на предмет ипотеки может быть нарушена действиями других лиц, об этом свидетельствует многочисленная судебная практика в данной сфере. Так, например, залогодатель своими действиями может чинить препятствия для осуществления залогодержателем возможности обращения с иском на предмет ипотеки. В качестве таких действий могут быть названы: 1) сознательное неправильное описание предмета ипотеки (например, описание недвижимости в соответствии со старым кадастровым или техническим паспортом, при наличии новых технических документов на объект недвижимости). В результате данных действий с иском обращается на предмет со старыми характеристиками, которого не существует в действительности, что осложняет рассмотрение требований залогодержателя по существу; 2) сознательное совершение дефектов сделки ипотеки, в результате которых она может быть признана недействительной или незаключенной; 3) совершение действий, направленных на снижение ликвидности предмета ипотеки (обременение предмета правами безвозмездного пользования, аренды, действия, направленные на сознательную порчу предмета ипотеки, в частности замену конструктивных частей); 4) необоснованные действия, направленные на воспрепятствование в осуществлении проверки наличия заложенного имущества, в том числе в необходимых объемах для сбора доказательств его фактического существования в целях обращения с иском на предмет ипотеки; 5) действия (бездействия) залогодателя, направленные на невыполнение условий соглашения о внесудебном порядке обращения с иском на предмет ипотеки.

Более того, неверно полагать, что право на обращение с иском на предмет ипотеки не может быть нарушено и потому, что данное утверждение противоречит норме п. 2 ст. 313 ГК РФ. В п. 2 ст. 313 ГК РФ говорится об опасности

<sup>25</sup> В качестве примеров случаев учета воли залогодателя В.А. Мочалова приводит: а) при судебном порядке обращения с иском на предмет ипотеки согласие залогодателя требуется при определении начальной продажной цены предмета ипотеки (п. 4 ст. 54 Закона об ипотеке), при выборе способа реализации предмета залога в допускаемых законом случаях (п. 2 ст. 56 Закона об ипотеке), при очередности обращения с иском и реализации объектов недвижимости, составляющих предмет ипотеки (п. 11 Обзора Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90). В.А. Мочалова также отмечает, что внесудебная процедура удовлетворения требований залогового кредитора базируется исключительно на соглашении сторон — двусторонней сделке (ст. 55 Закона об ипотеке).

<sup>26</sup> Мочалова В.А. Указ. соч. С. 51.

<sup>27</sup> Дождев Д.В. Вещный момент в залоговом праве: отечественная доктрина и исторические уроки // Гражданское право. 2015. № 2. С. 10.

<sup>28</sup> См.: Рыбалов О.А. ограниченные вещные права: проблемы определения // Закон. 2007. № 2. С. 123.

утраты залогодержателем права ипотеки вследствие обращения взыскания третьим лицом на вещь должника, что свидетельствует о возможности нарушения данного права. Пункт ст. 347 ГК РФ наделяет залогодержателя исковой защитой, в том числе правом требовать снятия ареста, что также свидетельствует о возможности нарушения права и применении защиты для обеспечения преимущественного права на взыскание перед другими кредиторами должника.

Соответственно, все вышеуказанное еще раз подтверждает, что обращение взыскания на предмет ипотеки в той или иной мере зависит от действий других лиц и может быть нарушено ими, поэтому не может рассматриваться в качестве вторичного права.

Подводя итог, мы склонны полагать, что возможность залогодержателя обратиться на предмет залога не может рассматриваться в качестве вторичного права ни до наступления оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, ни после их наступления. После же наступления оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки залогодержатель приобретает полноценное субъективное гражданское право обращения взыскания.

#### Список литературы:

1. Агарков М.М. Избр. тр. по гражданскому праву: в 2 т. М.: ЮрИнфоР, 2002. Т. 1. 490 с.
2. Бабаев А.Б. Проблема вторичных прав в российской цивилистике: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 157 с.
3. Белов В.А. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. III: Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. М.: Юрайт-Издат, 2012. 1200 с.
4. Богатырев Ф.О. Вторичное право на примере постановления Президиума Верховного Суда России // Журнал российского права. 2005. № 2. С. 68–72.
5. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. М.: Госюриздат, 1950. 367 с.
6. Власова В.А. Структура субъективного гражданского права: дис. ... канд. юрид. наук. Ярославль, 1998. 150 с.
7. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2007. 993 с.
8. Гурвич М.А. К вопросу о предмете науки советского гражданского процесса // Ученые записки ВИЮН. М.: Госюриздат, 1955. Вып. IV. С. 28–59.
9. Гуреев В.А. Обращение взыскания на заложенное имущество: новеллы законодательства об исполнительном производстве // Современное право. 2009. № 7. С. 52–57.
10. Дождев Д.В. Вещный момент в залоге: отечественная доктрина и исторические уроки // Гражданское право. 2015. № 2. С. 6–11.
11. Зеккель Э. Вторичные права в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2007. № 2. С. 204–252.
12. Иншакова А.О. Охрана трансграничного оборота результатов интеллектуальной деятельности в контексте экономико-правовой интеграции РФ // Российский журнал правовых исследований. 2015. № 2 (3). С. 195–203.
13. Исаков В.Б. Фактический состав в механизме правового регулирования. Саратов: Сарат. ГУ, 1980. 128 с.
14. Кожина А.Ю. Договор ипотеки жилых помещений: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. 195 с.
15. Конев Е.Ю. Гражданско-правовая ответственность по договору ипотеки: вопросы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004. 207 с.
16. Куракова Н.В. Исполнительное производство: обращение взыскания на имущество должника-организации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. 31 с.
17. Лазаренко Л.Б. Проблемы правового регулирования ипотечных правоотношений в современных условиях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. 27 с.
18. Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ, 2013. 224 с.
19. Рыбалов А.О. Залог в системе имущественных прав // Арбитражные споры. 2008. № 3. С. 149–154.
20. Серебровский В.И. Очерки советского наследственного права. М.: АН СССР, 1953. 240 с.
21. Слюсарев А.С. Вторичное право третьего лица // Материалы XXXVIII науч.-техн. конф. СевКавГТУ. 2008. URL: <http://science.ncstu/conf/2009/viii/dop-phil/01>.
22. Тамбовцев В.Л. Методы экономического анализа права в проектировании нормативно-правовых актов // Российский журнал правовых исследований. 2014. № 4 (1). С. 101–107.

## The possibility of qualifying foreclosure of the mortgaged real estate as secondary rights

**Bocharnikova K. V.,**

postgraduate student of the Department of Civil law of the National Research Tomsk State University

E-mail: aksi\_\_27@mail.ru

**Abstract.** *the question about a possibility of considering of a foreclosure of the mortgaged real estate as an entitlement to unilateral action is raised in the article. The complexity and diversity of the legal nature of the foreclosure of the mortgaged real estate is noted. The author of the article analysis the features of the entitlement to unilateral action existing in the law doctrine and gives researchers points of view and basic concepts of the entitlement to unilateral action. The author's own position whereby the foreclosure of the mortgaged real estate can't be considered as an entitlement to unilateral action is expressed and defended. The thesis about a possibility of violations of the right of the foreclosure of the mortgaged real estate by a third party is grounded.*

**Keywords:** *foreclosure of the mortgaged real estate, entitlement to unilateral action, capacity, civil right.*

#### References:

1. Agarkov M.M. Izbr. tr. po grazhdanskomu pravu: v 2 t. M.: JurInfoR, 2002. T. 1. 490 s.
2. Babaev A.B. Problema sekundarnyh prav v rossijskoj civilizstike: dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2006. 157 s.
3. Belov V.A. Grazhdanskoe pravo: uchebnik: v 4 t. T. III: Osobennaja chast'. Absolutnyje grazhdansko-pravovye formy. M.: Jurajt-Izdat, 2012. 1200 s.
4. Bogatyrev F.O. Sekundarnoe pravo na primere postanovlenija Prezidiuma Verhovnogo Suda Rossii // Zhurnal rossijskogo prava. 2005. № 2. S. 68–72.

5. Bratus' S.N. Subekty grazhdanskogo prava. M.: Gosjurizdat, 1950. 367 s.
6. Vlasova V.A. Struktura subektivnogo grazhdanskogo prava: dis. ... kand. jurid. nauk. Jaroslavl', 1998. 150 s.
7. Grazhdanskoe pravo: aktual'nye problemy teorii i praktiki / obshh red. V.A. Belova. M.: Jurajt-Izdat, 2007. 993 s.
8. Gurvich M.A. K voprosu o predmete nauki sovetskogo grazhdanskogo processa // Uchenye zapiski VIJuN. M.: Gosjurizdat, 1955. Vyp. IV. S. 28–59.
9. Gureev V.A. Obrashhenie vzykanija na zalozhennoe imushhestvo: novelty zakonodatel'stva ob ispolnitel'nom proizvodstve // Sovremennoe pravo. 2009. № 7. S. 52–57.
10. Dozhdev D.V. Veshhnyj moment v zalogovom prave: otechestvennaja doktrina i istoricheskie uroki // Grazhdanskoe pravo. 2015. № 2. S. 6–11.
11. Zekkel' Je. Sekundarnye prava v grazhdanskom prave // Vestnik grazhdanskogo prava. 2007. № 2. S. 204–252
12. Inshakova A.O. Ohrana transgranichnogo oborota rezul'tatov intellektual'noj dejatel'nosti v kontekste jekonomiko-pravovoj integracii RF // Rossijskij zhurnal pravovyh issledovanij. 2015. № 2 (3). S. 195–203.
13. Isakov V.B. Fakticheskij sostav v mehanizme pravovogo regulirovanija. Saratov: Sarat. GU, 1980. 128 s.
14. Kozhina A.Ju. Dogovor ipoteki zhilyh pomeshhenij: dis. ... kand. jurid. nauk. Volgograd, 2002. 195 s.
15. Konev E.Ju. Grazhdansko-pravovaja otvetstvennost' po dogovoru ipoteki: voprosy teorii i praktiki: dis. ... kand. jurid. nauk. Saratov, 2004. 207 s.
16. Kurakova N.V. Ispolnitel'noe proizvodstvo: obrashhenie vzykanija na imushhestvo dolzhnika-organizacii: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2009. 31 s.
17. Lazarenko L.B. Problemy pravovogo regulirovanija ipotechnyh pravootnoshenij v sovremennyh uslovijah: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. Krasnodar, 2004. 27 s.
18. Mochalova V.A. Grazhdansko-pravovye voprosy obrashhenija vzykanija na zalozhennoe nedvizhimoe imushhestvo: nauch.-prakt. posobie. M.: Justicinform, 2013. 224 s.
19. Rybalov A.O. Zalog v sisteme imushhestvennyh prav // Arbitrazhnye spory. 2008. № 3. S. 149–154.
20. Serebrovskij V.I. Ocherki sovetskogo nasledstvennogo prava. M.: AN SSSR, 1953. 240 s.
21. Sljusarev A.S. Sekundarnoe pravo tret'ego lica // Materialy HHHVIII nauch.-tehn. konf. SevKavGTU. 2008. URL: <http://science.ncstu/conf/2009/viii/dop-phil/01>.
22. Tambovcev V.L. Metody jekonomicheskogo analiza prava v proektirovanii normativno-pravovyh aktov // Rossijskij zhurnal pravovyh issledovanij. 2014. № 4 (1). S. 101–107.