ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА

КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО»

ХАЛИЛОВА РОЗА МИРЗАГАСАНОВНА

ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
(курс лекций)

Махачкала-2020 г.

УДК 347.4
ББК 67.404.2

Печатается по решению Учебно-методического совета Дагестанского государственного университета народного хозяйства

Составитель:
Халилова Роза Мирзагасановна,
старший преподаватель кафедры «Гражданское право»
ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства»

Внутренний рецензент:
Мусалов Магомед Абдулаевич
кандидат юридических наук, доцент кафедры «Гражданское право»
ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства»

Внешний рецензент:
Алиев Абдулмалик Магомедович,
кандидат юридических наук, доцент кафедры юридических дисциплин
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный педагогический университет»

Халилова Р.М. Залоговое право. Учебное пособие (Курс лекций) для направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция, профиль «Гражданское право». Махачкала: ДГУНХ, 2020. – 73 с.

Издание подготовлено на основе Гражданского кодекса Российской Федерации и новейших нормативно-правовых актов с учетом судебной практики. Издание содержит систематическое изложение учебной дисциплины в виде лекционного материала, охватывающего все основные виды залога.

Для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов.

© ГАОУ ВО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства» 2020.
© Халилова Р.М. 2020.

Лекция 1.

ПОНЯТИЕ ЗАЛОГА

1. История залога
2. Правовая природа залога
3. Источники залогового права

1.

Институт залога достаточно древний, о нем много сказано еще римскими юристами. Залог присутствует во всех правовых системах. Необходимо ответить, что тема залога достаточно серьезно изучена и в российской доктрине.

Залог явился следствием реализации идеи о выделении в имуществе должника определенной вещи, из стоимости которой кредитору должно быть предоставлено удовлетворение в случае неисполнения обязательства должником.

Данному вопросу уделяли внимание российские цивилисты 19 века, такие как Д.И. Майер, И.А. Базанов и др.

Сущность залога всегда была одинакова: оно было одним из средств обеспечения обязательств, но его основные элементы менялись.

Институт залога появился, очевидно, с появлением частной собственности, так как возможность передачи в залог общинной, семейной и коллективной собственности исключена или очень ограничена.

Упоминания о залоге встречаются еще в законах Хаммурапи (6 век до н.э.). В Индии, в Законах Ману (2 век до н.э.) залог упоминается как одно из восемнадцати оснований для судебного разбирательства.

Наиболее развитая форма залога существовала в Древнем Риме, потому что именно там уровень развития экономических отношений начал требовать применения института ссуды. Но нужны были гарантии возврата кредита, иными словами способы обеспечения обязательств.

Первая форма залога – эта федуция, при которой закладываемая вещь переходит в собственность кредитора. Затем возвращалась с исполнением соответствующих формальностей. Однако кредитор, став собственником вещи, мог ею распорядиться, в результате чего должник лишался возможности выкупа вещи.

Очевидно, поэтому на смену федуции пришел пигнус, при котором должник дает вещь кредитору не в собственность, а во владение. Таким образом, доверительных отношений уже не требовалось. Обе эти формы не отвечали интересам ни должника, ни кредитора.

На смену им приходят ипотека – наиболее совершенная форма залога, при которой заложенная вещь оставалась во владении собственника-должника и не переходила кредитору. Такой залог стал применяться в Древней Греции.

Само слово «ипотека» указывает на греческое происхождение этого понятия (от hypotheke), введенного в обиход знаменитым афинским реформатором и законодателем Солоном в начале 6 века до Рождества Христова.

На пограничной меже заложенного земельного участка должника устанавливался столб с надписью, что это имущество служит обеспечением претензии займодавца, в силу чего заемщику запрещено вывозить с него «все привезенное, приведенное, принесенное». Такой столб и назывался ипотекой (подставкой), и это слово в переносном смысле стало употребляться для обозначения любого залога под кредит.

В настоящее время термин «ипотека» вообще в мире используется для обозначения формы залога с оставлением предмета залога у залогодателя независимо оттого, движимое или недвижимое имущество является предметом залога, а также для обозначения, возникающего при этом у залогодержателя вещного права в отношении объекта ипотеки. Однако, во

многих правовых системах, включая российскую правовую систему, это понятие используют исключительно для обозначения залога недвижимости.

При ипотеке, в то время, право собственности оставалось за должником, а у кредитора возникало право продажи заложенного имущества. У должника сохранялось право распоряжения. В этом случае интересы кредитора защищались правилом следования. Ипотека также предполагала правила старшинства: это соотношение прав нескольких залогодержателей на одну и ту же закладываемую вещь определяется временем установления ипотеки. Существенным недостатком римской ипотеки была ее негласность.

Способы реализации заложенной вещи также претерпели изменения во времени. Сначала вещь просто отдавалась кредитору, но позднее это стало исключением из правил, обычно ее продавали на публичных торгах.

В российском праве институт залога также прошел длительную эволюцию – от древнерусского залога, во многом сходного с римской федуцией, до современного залога, доминирующей формой которого является залог с оставлением заложенного имущества во владении залогодателя.

В Древней Руси залог почти не использовался: основной гарантией исполнения обязательства являлась личная свобода должника. Но уже в Псковской Грамоте залогу подлежала всякая сделка стоимость свыше 1 рубля. Более широкое отражение использование залога нашло в Московском Законе 1557 г., а в Соборном Уложении 1649 г. залогу был посвящен целый раздел.

Наиболее подробно правила залога были изложены в 1800 г. в Банкротском уставе, в частности, тогда была отменена возможность

обращения недвижимости в собственность кредитора. Имущество должно было быть продано с публичных торгов.

После 1917 г. в гражданском законодательстве СССР был введен широкий перечень имущества, не подлежащего залогу. И новое возрождение института залога началось уже девяностые годы 20 века.

2.

С момента возникновения залога вопрос, является ли залог вещным или обязательственным правом, не находит однозначного ответа в юридической литературе.

Залог – такой способ обеспечения исполнения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет стоимости заложенного имущества.

Какова же позиция законодателя в отношении правовой природы залога в российском гражданском праве? Действующий Гражданский кодекс Российской Федерации также признал за залогом значение обеспечительного обязательства. Об этом свидетельствует расположение норм о залоге в Гражданском кодексе РФ. Нормы о залоге в Гражданском кодексе Российской Федерации содержатся в Разделе 3 «Общая часть обязательственного права». Из этого можно сделать вывод, что позиция законодателя сводится к тому, что залог имеет обязательственно-правовую природу.

В гражданском праве под способами обеспечения исполнения обязательств понимаются предусмотренные законодательством или договором специальные меры имущественного характера, стимулирующие надлежащее исполнение обязательств должником путем установления дополнительных гарантий удовлетворения требований кредиторов.

Второй отличительной особенностью залога является право преимущества, т.е. кредитор-залогодержатель вправе удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами должника.

В юридической литературе выделяют как обязательственные, так и вещные признаки залогового права.

Признаки залога вещного характера:

1. Абсолютный характер защиты прав залогодержателя (ст. 305 ГК, ст. 347 ГК)
2. Право следования: согласно ст. 335 ГК, в случае перехода права собственности или хозяйственного ведения на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате отчуждения либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу.

Признаки залоги обязательственного характера:

1. Предметом залога может быть не только вещь, но и имущественное право (ст. 336 ГК РФ).
2. Предметом залога может быть вещь или права, которые залогодатель приобретет в будущем (ст. 340 ГК РФ).
3. В случае гибели предмета залога залогодатель вправе заменить его другим равноценным имуществом (ст. 345 ГК).
4. Залогодержатель вправе передать свои права по договору залога другому лицу.
5. При ликвидации должника-юридического лица предмет залога включается в общую конкурсную массу.
6. Требования кредитора залогодержателя удовлетворяются только путем продажи заложенного имущества на открытых торгах. ГК не допускает перехода заложенного имущества залогодержателю, за одним исключением (если торги не состоялись).

Если принять за основу «вещность» залогового права, то следует признать справедливость мнения А. Мохнатника, который считает, что залоговым правом регулируются и некоторые, как он их называет, «псевдозалоговые конструкции». В своей статье он пишет: «Такая точка зрения основана на том, что изначально залог носил закладной характер, когда закладные вещи…выделялись из остального имущества должника. Позже появилась ипотека – залог с оставлением имущества у залогодателя, поскольку оно не могло быть передано залогодержателю в силу своих недвижимых свойств. Залог же иного имущества с оставлением его у залогодателя не влечет выделения этих вещей из общей массы имущества должника, и, следовательно, приобретает доверительный характер: кредитор доверяет должнику в том, что он не станет чинить никаких препятствий ему (кредитору) в соблюдении и реализации его законных прав как залогодержателя. Фактически все виды залога с оставлением имущества у залогодателя, кроме ипотеки, носят доверительный, личностный характер, а значит, псевдозалоговый характер».

Однако следует помнить о том, что институт залога развивался, и теперь его конструкция в гражданском праве довольно широка. Кроме того, вещное право залога не столь явно выражено, как например, в праве собственности. Известный русский цивилист Шершеневич Г.Ф. утверждал, «что залог является вещным правом, это обнаруживается в том, что имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею, независимо от права собственности на нее, которое может переходить от одного лица к другому. Но залоговое право не лишено некоторых особенностей, отличающих его от других вещных прав. В противоположность другим вещным правам, оно не имеет самостоятельного значения, а стоит в зависимости от права по обязательству. Залоговое право не дает ни владения, ни пользования».

Таким образом, наверное, следует говорить о двойственной природе залога. Залог порождает два вида отношений – между залогодателем и залогодержателем (это способ обеспечения обязательства) и между залогодержателем и вещью. Поэтому залог может быть охарактеризован как вещный способ обеспечения обязательства.

Характерными чертами залога как обеспечительного обязательства, являются, прежде всего:

- право преимущества у залогодержателя перед другими кредиторами залогодателя;
- акцессорный характер (зависимый характер) залогового обязательства: судьба залогового обязательства всегда находится в зависимости от основного обеспечиваемого залогом обязательства.

Но эти два, как казалось изначально, классических признака залога в некоторых нормах гражданского законодательства подвергаются сомнению.

Остановимся более подробно на акцессорном характере залога. Свойство акцессорности обеспечительных обязательств, в то числе, залога проявляется в следующем:

1. недействительность основного обязательства влечет недействительность акцессорного
2. недействительность акцессорного обязательства не влечет недействительности основного
3. прекращение основного обязательства влечет прекращение акцессорного
4. переход прав по основному обязательству влечет переход прав к новому кредитору и по акцессорному обязательству, за исключением случаев, предусмотренных договором или законом

5. изменение основного обязательства влечет прекращение акцессорного, за исключением случаев, когда должник по акцессорному обязательству согласен нести свою обязанность и дальше
6. с истечением срока исковой давности по требованию из основного обязательства истекает срок исковой давности и по акцессорному обязательству.

Если учитывать вышеуказанные признаки акцессорного характера залога, очень странным и противоречивым кажется правило пункта 4 ст. 341 ГК. Согласно этой норме законом в отношении залога недвижимого имущества может быть предусмотрено, что залог считается возникшим, существует и прекращается независимо от возникновения, существования и прекращения обеспеченного обязательства. Этим положением, по сути, отвергается обеспечительная природа залогового правоотношения. Зачем вообще тогда нужен залог – в данной ситуации возникает возложение новой обязанности на должника, помимо основного обязательства, что противоречит принципу добросовестности участников гражданских правоотношений.

На наш взгляд, не может залог быть оторванным от своего основания (обязательства, обеспечиваемого залогом), ведь это не соответствует законам логики, потому что акцессорное залоговое обязательство не может действовать самостоятельно.

Вторая часть понятия залога говорит о том, что залогодержатель может получить удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника. Но и тут законодатель вводит значительные исключения при ликвидации юридического лица. В ст. 64 ГК установлены две очереди кредиторов, если права требования возникли до заключения соответствующего договора залога, которые могут получить удовлетворение своих требований. Если же юридическое лицо становится банкротом, то имущества может и не хватит

для погашения долгов. «Залог относится к преимущественным правам, понимаемым как самостоятельная группа субъективных гражданских прав, выражающихся в предоставлении управомоченным лицам возможности осуществления их имущественного интереса в первоочередном порядке.

Удовлетворение требования залогодержателей в третью (или иную, но не в первую) очередь ведет к принижению значения идеи залога. Обесценивается залог как способ обеспечения обязательств, поскольку при наличии кредиторов, получающих удовлетворение до залогодержателя, последний рискует остаться ни с чем. При желании сделать залог способом обеспечения обязательств естественно стремление уменьшить количество ограничений преимущественного права залогодержателя, а еще лучше – не допускать таких ограничений вовсе.

Скорее всего позиция законодателя сводится к учету социальных интересов, таких как ответственность за причинение вреда жизни и здоровью людей, оплата труда лиц, естественно имеющих на это право. Таким образом, законодатель на протяжении длительного времени находится в поиске баланса между интересами залогодателя, залогодержателя и третьих лиц.

В этой связи очень интересным на наш взгляд, кажется мнение Е.А. Боннера: «Право залогодержателя получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами при подобном подходе безосновательно и несправедливо трансформируется в право «забронировать» вещь от взыскания любых иных лиц».

Но подобная точка зрения противоречит таким принципам гражданского права как свобода договора, принцип надлежащего исполнения обязательств, свобода в установлении своих прав и обязанностей на основе договора, что недопустимо в правовом государстве.

Основаниями возникновения залога являются договор и закон (в случае ипотечного кредитования).

3.

Действовавший ранее закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 № 2872-I, регламентировавший соответствующие правоотношения, утратил силу с 01.07.2014 (см. ст. 3 закона «О внесении изменений…» от 21.12.2013 № 367-ФЗ).

В настоящий момент в зависимости от категории передаваемого в залог имущества или прав для регулирования правоотношений, связанных с залогом, применяется специфическая правовая база, в т. ч. в отношении:

- Объектов недвижимости — закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ и в не урегулированной данным законом о залоге части нормы Гражданского кодекса РФ.
- Имущества, не отнесенного к недвижимости, — ГК РФ, если специфическим законом о залоге не регламентировано иное.
- Прав на долю в уставном капитале юридического лица — например, закон «Об Обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ст. 22). В соответствии с положениями закона о залоге сведения об обременении таких прав должны быть отражены в ЕГЮЛ.
- Обязательственных прав — ГК РФ (ст. 358.1), если специфическими нормами закона о залоге того или иного вида прав не регламентируется другое, и т. д.

Рассмотрим более подробно законодательстве о залоге недвижимого имущества.

Федеральный закон об ипотеке – залоге недвижимости (ст. 19) закрепляет обязательность процедуры государственной регистрации обременения объектов недвижимости. В законе об ипотеке – залоге

недвижимости устанавливается, что запись о таком обременении должна быть внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

ФЗ о залоге недвижимого имущества распространяется на следующие объекты (ст. 5):

- земельные участки;
- недвижимость, используемую хозсубъектом в своей экономической деятельности;
- жилые дома и их части;
- квартиры и их части (при этом предметом залога может стать обособленное помещение, права на которое как на отдельный объект недвижимости были зарегистрированы, а не часть его площади, см. п. 2 ИП президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90);
- дачи, садовые дома, гаражи и прочие строения;
- суда (воздушные, морские, внутреннего плавания), космические объекты;
- машино-места.

Очень интересным является вопрос правового регулирования залога объекта незавершенного строительства. Если предметом залога выступает незавершенный объект, по окончании его строительства залог сохранит силу и его предметом будет уже здание (сооружение), возведенное в результате окончания строительных работ (п. 1 ИП № 90).

С учетом специфики объектов недвижимого имущества, помимо положений ФЗ об ипотеке – залоге недвижимости, надлежит учитывать предписания и иных законов, регулирующих правоотношения, связанные с таким объектом.

Так, если собственник здания, расположенного на арендованном на срок более 5 лет участке земли из состава государственных земель, планирует передать в залог здание и права аренды на участок, то с учетом

положений п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ он обязан известить об этом арендодателя, причем получение согласия от последнего не требуется, и т. д.

Законодательство о залоге движимого имущества

Основные положения, регулирующие порядок установления, прекращения залога движимого имущества, регламент его обращения, а также иные связанные с такими правоотношениями вопросы зафиксированы в ГК РФ.

Как такового закона о залоге движимого имущества в настоящий момент не существует.

Вместе с тем регистрация в отношении движимого имущества, производимая по желанию сторон (при возникновении залога) или предписанию закона (например, при исключении сведений о залоге или его изменении), государственная регистрация или иной порядок учета, которого не установлены законом, производится согласно положениям п. 4 ст. 339.1 ГК РФ и гл. XX.1 Основ законодательства РФ о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4461-I.

Учет объектов таких обременений в описываемом случае производится в специальном нотариальном реестре.

Отдельные виды залога

С 01.07.2014 ГК РФ предусматривает нормы, регламентирующие конкретные виды залога, предметом которых выступают нижеперечисленные объекты:

- товары в обороте;
- вещи в ломбарде (правила кредитования граждан с таким видом обеспечения установлены законом «О ломбардах» от 19.07.2007 № 196-ФЗ);
- обязательственные права;

- права по договорам банковских счетов;
- права участников юридических лиц (в ГК РФ отмечается, что в залог могут передаваться права участников только хозяйственных обществе, т. е. АО и ООО, ст. 358.15 ГК РФ);
- ценные бумаги (нормы ГК РФ в этой ситуации дополняются другими законами, регулирующими названную сферу, например, ст. 51.6 закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ и т. д.);
- исключительные права.

В отношении перечисленных видов залога ГК РФ определены только общие положения, которые в ряде случаев дополняются (или сами служат дополнением) к нормам специального законодательства.

Итак, **ФЗ о залоге движимого имущества** как такового в настоящий момент не существует. Все соответствующие положение урегулированы либо ГК РФ, либо специфическим законами в зависимости от категории объекта.

Закон о залоге недвижимого имущества – ипотеке регламентирует правоотношения, связанные с залогом недвижимого имущества, а в неурегулированной им части используются положения ГК РФ.

В целом в ГК РФ определены общие положения о таком виде обременения, которыми при наличии специального **закона о залоге** конкретных объектов дополняются нормы такого закона в не урегулированной ими части.

Таким образом, Закон о залоге сегодня понимается условно и носит собирательный характер.

Лекция 2.

ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

Предмет залога – это имущество, которое можно передать в залог и на которое кредитор может обратить по основному обязательству.

Согласно ст. 336 ГК предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания и требований, неразрывно связанных с личностью кредитора.

Отметим, что если ранее закон запрещал передавать в залог имущество, изъятое из оборота, то теперь как мы видим запрет касается имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Первое, что обращает на себя внимание, - это резкое снижение стандарта описания предмета залога в договоре залога, залогодателем по которому является субъект предпринимательской деятельности. Так, в соответствии с абзацем вторым п. 2 ст. 339 ГК РФ (ред. от 31.01.2016) «...предмет залога может быть описан любым способом, позволяющим идентифицировать имущество в качестве предмета залога на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества, определенных рода или вида». Что подтверждает тенденцию к дифференциации договорных отношений предпринимателей и отношений, где слабой стороной является лицо, не занимающееся предпринимательской деятельностью.

Стоит заметить, что совсем абстрактным описание предмета залога быть не может, это может привести в дальнейшем к нарушению законных интересов залогодержателей имущества такого предпринимателя.

Тем самым благодаря приведенной «революционной» новелле санкционируется относительно (а не абсолютно) определенная индивидуализация предмета залога на стадии порождения договорных отношений (правда, повторимся: лишь при условии предпринимательского статуса залогодателя).

Предметом залога могут быть только имущественные права, то есть, права на конкретные материальные блага. Способность их быть предметом залога обусловлена передаваемостью. Так, право требовать возврата долга кредитор может передавать третьему лицу.

Приведем мнения некоторых авторов по этому поводу. Гонгало Б.М.: «Если право непередаваемо, то его нельзя заложить именно в связи с непередаваемостью. Оно неотделимо от субъекта (его невозможно отнять), не имеет стоимостной оценки. Поэтому при неисполнении должником обязательства на это право невозможно обратить взыскание. Не могут быть предметом залога личные неимущественные права (право на личную неприкосновенность, право на избрание места жительства, право на неприкосновенность жилища) и личные неимущественные права на объекты творческой деятельности (право авторства, право на имя). Залогодатель является носителем права, передаваемого в залог (данное субъективное право принадлежит залогодателю)»

Ушаков А.А.: «Личные неимущественные права в качестве предмета залога выступать не могут. Имущественные права на результаты интеллектуальной деятельности приравненные к ним средства индивидуализации могут выступать в качестве предмета залога при условии, что допустимо их отчуждение от правообладателя. Так, не могут

быть предметом залога право следования на произведения изобразительного искусства, авторские рукописи (автографы) литературных и музыкальных произведений, исключительное право на фирменное наименование, исключительное право на наименование места происхождения товаров».

Некоторые цивилисты делают вывод о том, что «рублевые денежные средства (как в наличной, так и в безналичной форме) не могут быть предметом залога. Это обусловлено тем, что требования кредитора удовлетворяются за счет стоимости реализованного заложенного имущества. Однако рублевые денежные средства нельзя реализовать. Что касается иностранной валюты, то она может быть предметом залога. Поскольку заложенная иностранная валюта может быть реализована и из ее стоимости кредитор может получить удовлетворение.

Приведем мнения различных авторов по этому поводу.

Суханов Е.А.: «Деньги – рубли РФ не могут быть предметом залога, поскольку требования залогодержателя подлежат удовлетворению за счет денежных сумм, вырученных от реализации предмета залога».

Копылов О.Б.: «Применение в настоящее время способа обеспечения исполнения обязательств по договору в виде залога денежных средств напрямую законодательно не предусмотрено, и по своей правовой природе противоречит гражданскому законодательству Российской Федерации и сложившейся судебной практике».

Замотаева Т.Б.: «Следует отметить, что с 1 июля 2014 г. законодатель ввел в ГК новый институт - договор залога прав по договору банковского счета, однако определения указанного договора в нормах не содержится. Договор залога прав по договору банковского счета - это соглашение, в силу которого залогодатель (владелец счета) обязуется при условии открытия залогового счета в банке передать залогодержателю (банку или

иному лицу) в залог права по договору банковского счета во исполнение основного обязательства залогодателя (должника или третьего лица)».

Главным свойством денег является то, что они являются всеобщим эквивалентом, мерой всех имущественных отношений. Деньгами можно погасить любое обязательство, если против такого исполнения не возражает кредитор.

Также стоит помнить, что деньги невозможно реализовать с публичных торгов, поэтому залог наличных денежных средств, по моему мнению, не может существовать ни при каких условиях. Деньги могут выполнять функцию аванса, поскольку сторона, выдавшая аванс, вправе требовать его в случае прекращению обязательства по соглашению сторон до начала его исполнения. Также можно воспользоваться таким способом обеспечения исполнения обязательств как задаток, который выдается в доказательство заключения договора. Также в гражданское законодательство введено такое денежное обязательство как обеспечительный платеж, который как раз и выражается в наличных деньгах.

Что касается результатов интеллектуальной деятельности в качестве предмета залога, то здесь возможны определенные проблемы. Так, например, при залоге исключительных прав на секрет производства (ноу-хау) может возникнуть вопрос о сохранении и неразглашении тайны сведений, составляющих ноу-хау в случае обращения на него взыскания и реализации. Здесь можно использовать в договоре заверения об обстоятельствах, предусмотренные ст. 431.2 ГК (ред. от 31.01.2016). То есть залогодержатель должен дать заверение залогодателю о том, что секрет производства не будет разглашен, иначе залогодержатель обязан будет возместить залогодателю убытки, или стороны могут предусмотреть для таких случаев применение неустойки.

Помимо прочего, законодатель указывает на определение по соглашению сторон (если иное не предусмотрено законом) стоимости предмета залога (п. 1 ст. 340 ГК (ред. от 31.01.2016)). Данная договоренность имеет важное значение, ибо согласованная сторонами стоимость заложенного имущества по общему правилу признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания (п. 3 ст. 340 ГК (ред. От 31.01.2016)), даже если она отличается от рыночной цены.

Условие об оценке предмета залога следовало сохранить в перечне существенных условий договора залога. Ведь уже в момент заключения договора

залога, сведения о том, на какую сумму выручки от продажи залога в случае обращения на него взыскания может рассчитывать залогодержатель, имеют для него, да и для иных участников залогового правоотношения, важное значение.

Что касается другого условия договора залога: о том, у какой из сторон договора находится заложенное имущество, - то его исключение из перечня существенных условий договора залога представляется совершенно оправданным, поскольку вопрос о владении предметом залога решается непосредственно законом (заложенное имущество остается у залогодателя, деньги и ценные бумаги передаются в заклад залогодержателю). Для всех остальных случаев, не предусмотренных законом, действует общая презумпция в п. 1 ст. 338 ГК (ред. от 31.01.2016).

Условие об оценке предмета залога следовало сохранить в перечне существенных условий договора залога. Ведь уже в момент заключения договора залога, сведения о том, на какую сумму выручки от продажи залога в случае обращения на него взыскания может рассчитывать

залогодержатель, имеют для него, да и для иных участников залогового правоотношения, важное значение.

Перечень имущества на которое не может быть обращено взыскание определен в ст. 446 Гражданско-процессуального кодекса РФ.

Залог отдельных видов имущества может быть ограничен или запрещен законом (например, культурные ценности, хранящиеся в государственных или муниципальных музеях, архивах и т.д.).

В ГК особо выделяется возможность залога вещей и имущественных прав, которые залогодатель приобретет в будущем.

При заключении договора о залоге залогодатель обязан письменно сообщить о всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога. Это необходимая мера, поскольку любое подобное обременение (вещное право, право аренды, ссуды и т. д.) способно негативно отразиться на стоимости имущества и на возможности его реализации.

Если залогодатель эту обязанность не исполнит, то кредитор вправе требовать досрочно исполнения основного обязательства, либо изменения условий договора о залоге, например, потребовать снижения стоимости залога.

Лекция 3.

ДОГОВОР О ЗАЛОГЕ

1. Существенные условия и форма договора о залоге
2. Виды договора залога
3. Субъекты залогового правоотношения
4. Содержание договора залога: основные права и обязанности сторон
5. Старшинство залогов

1.

Условия и форму договора залога регламентирует ст. 339 ГК РФ. В ней указаны существенные условия такого договора.

К таким условиям относятся:

1. Предмет залога (имущество, передаваемое в залог).
2. Определение существа, размера и срока, обеспечиваемого залогом обязательства.

Что касается условий основного обязательства, то в договоре залога достаточно сделать отсылку к основному договору, из которого оно возникло.

Кроме того, в договоре должны быть закреплены условия относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Для договора о залоге имущества предусмотрена обязательная письменная форма. На практике обычно он заключается путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Законом может быть предусмотрена и нотариальная форма договора о залоге.

Если договор, из которого возникло основное (обеспечиваемое) обязательство, заключен в нотариальной форме, то договор залога также подлежит нотариальному удостоверению.

Несоблюдение любого из перечисленных положений, относящихся как к условиям, так и к форме договора о залоге влечет за собой его недействительность.

Здесь же следует упомянуть о государственной регистрации и учете залога по правилам ст. 339.1 ГК РФ. Вкратце:

1. если государственной регистрации подлежит основной договор, то в отношении залога тоже осуществляется государственная регистрация;
2. государственной регистрации подлежит залог имущественных прав, связанных с участием в создании и (или) деятельности лица в обществе с ограниченной ответственности;
3. регистрация или учет залога ценных бумаг осуществляется в соответствии с правилами ГК РФ (в частности, ст. 8.1 ГК РФ) и законодательством о ценных бумагах;
4. сведения о залоге прав по договору банковского счета подлежат учету с соблюдением ст. 358.11 ГК РФ;
5. Любое движимое имущество может быть учтено путем регистрации в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, который ведется в соответствии с законодательством о нотариате.

В некоторых случаях договор о залоге может быть оформлен с помощью ценных бумаг. Так, например, в соответствии со ст. 13 ФЗ «Об ипотеке» права залогодержателя могут быть удостоверены **закладной**, которая является ценной бумагой.

2.

В зависимости от того, у какой из сторон остается предмет залога, различают:

- залог без передачи имущества залогодержателю
- залог с передачей имущества залогодержателю (заклад).

По общему правилу заложенное имущество остается у залогодателя, если иное не предусмотрено законом или договором. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).

Залогодатель, у которого остается предмет залога, вправе им пользоваться, если иное не предусмотрено договором, в том числе извлекать из него плоды и доходы.

Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога только в случаях, предусмотренных договором, регулярно представляя залогодателю отчет о пользовании. Более того, по договору на залогодержателя может быть возложена обязанность извлекать из предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

Залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если иное не предусмотрено законом или договором залога, залогодатель, у которого осталось заложенное имущество, вправе передавать без согласия залогодержателя заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам. В этом случае залогодатель не освобождается от исполнения обязанностей по договору залога.

Гражданское законодательство (часть 2 параграфа 3 главы 23 ГК) регулирует особенности отдельных видов залога, в частности:

1. залог товаров в обороте (ст. 357 ГК);
2. залог вещей в ломбарде (ст. 358 ГК);
3. залог обязательственных прав (ст. 358.1-358.8 ГК);
4. залог прав по договору банковского счета (358.9-358.14 ГК);

5. залог прав участников юридических лиц (ст. 358.15 ГК);
6. залог ценных бумаг (ст. 358.16-358.17 ГК);
7. залог исключительных прав (ст. 358.18 ГК).

Особенностям отдельных видов залога посвящены следующие лекции учебного пособия.

3.

Сторонами залогового правоотношения выступают залогодатель и залогодержатель. **Залогодатель** – лицо, передающее имущество в залог. В качестве залогодателя может выступать как сам должник, так и третье лицо. Залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее иное вещное право, но только в случаях, предусмотренных ГК. **Залогодержатель** – это лицо, принявшее имущество в залог. В качестве залогодержателя выступает кредитор по основному обязательству.

Если залогодателем выступает третье лицо, то к отношениям между залогодателем, должником и залогодержателем применяются ст. 364 — 367 ГК РФ, т. е. ряд норм о поручительстве. Залогодатель, таким образом, действует на положении поручителя, но применительно к залоговым правоотношениям.

Обладатели права оперативного управления не упоминаются в числе субъектов, могущих быть залогодателями. И это вполне естественно, учитывая, что казенное предприятие и учреждение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества.

Частное и бюджетное учреждения могут осуществлять приносящую доходы деятельность (при наличии определенных условий). Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов

имущество поступают в самостоятельное распоряжение соответствующего учреждения. Некоторыми видами имущества бюджетное учреждение может распоряжаться только с согласия собственника, некоторыми - самостоятельно, если иное не установлено законом. Логично предположить, что, то имущество, которым учреждение может распоряжаться самостоятельно, учреждение может
передать в залог. Однако такое предположение вряд ли можно признать соответствующим законодательным положениям, поскольку в нормативных актах не предусматривается возможность учреждения выступать залогодателем.

Закон возлагает на залогодателя обязанность предоставлять каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах, а также незамедлительно уведомлять о заключении последующего договора залога залогодержателей по предшествующим залогам (пп. 3, 4 ст. 342 ГК РФ). Некоторые авторы считают, что наиболее правильным было бы вести речь не об уведомлении залогодержателей по предшествующим залогам, а об их согласии на заключение последующего договора залога.

Одно из важнейших прав залогодателя – право на перезалог. При этом в случаях обращения взыскания на заложенное имущество действует принцип старшинства: требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после того, как будут удовлетворены требования предшествующих залогодержателей. По этой причине на залогодателя возлагается обязанность сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества. Вместе с тем предусмотрена его ответственность за убытки, причинённые залогодержателю невыполнением этой обязанности залогодатель обязан предупреждать залогодержателя о правах третьих лиц на предмет залога (вещные права, права, возникающие из договоров

аренды, ссуды) в письменной форме при заключении договора. В противном случае залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, либо изменения условий договора. Соглашением стороны могут предусмотреть иные последствия нарушения этой обязанности.

Если суд при рассмотрении спора придет к выводу, что залогодатель не знал и не мог знать о правах третьих лиц на предмет залога к моменту заключения договора, ввиду чего не уведомил о них залогодержателя, указанное обстоятельство само по себе не может рассматриваться в качестве основания для предъявления требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства и расторжения договора залога.

В то же время, если вследствие признания прав третьих лиц на оставленный у залогодателя предмет залога он выбывает из его владения, залогодержатель на основании подп. 1 п. 1 ст. 351 ГК РФ (ред. от 31.01.2016) вправе потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на заложенное имущество.

Новеллой гражданского законодательства является введение фигуры добросовестного залогодержателя.

Им считается такой субъект, который не знал и не должен был знать о том, что залогодатель не является управомоченным лицом на передачу имущества в залог. В отношении добросовестного залогодержателя собственник обладает такими же правами и обязанностями, как будто он сам заключил договор залога. При таких обстоятельствах, оспаривание собственником договора залога, заключенного добросовестным залогодержателем с неуправомоченным залогодателем, не повлияет на залоговые отношения, как, впрочем, и ранее, и будет иметь смысл только в том случае, если собственник намерен взыскать убытки с неуправомоченного залогодателя.

В положениях ГК о добросовестном залогодержателе просматривается несомненное сходство с правилами, защищающими добросовестного приобретателя вещи от виндикационного иска ее собственником. Поэтому в пользу законности положений о добросовестном залогодержателе могут быть использованы те же аргументы, которые обычно приводятся в обоснование необходимости защиты добросовестности приобретателя, в частности то обстоятельство,

что действия добросовестного залогодержателя являются юридически безукоризненными в отличие от действий собственника, проявившего неосторожность и неосмотрительность при передаче вещи во владение чужому лицу.

Фигура добросовестного приобретателя является важным нововведением в залоговых правоотношениях, если судом приобретатель имущества будет признан лицом, которое не знало и не могло знать о том, что оно покупает заложенное имущество, то залог прекращается.

Естественно, что приобретатель заложенной недвижимости не может быть признан добросовестным. Поскольку все с ведения об обременениях недвижимости находятся в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.

Обязанности участников залогового правоотношения могут быть различны в зависимости от того, идет ли речь о залоге с оставлением имущества у залогодателя или о залоге с передачей заложенного имущества залогодержателю.

Согласно ст. 343, если иное не предусмотрено законом или договором, залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество (статья 338), обязан:

1) страховать от рисков утраты и повреждения за счет залогодателя заложенное имущество на сумму не ниже размера, обеспеченного залогом требования;

2) пользоваться и распоряжаться заложенным имуществом в соответствии с правилами статьи 346 настоящего Кодекса;

3) не совершать действия, которые могут повлечь утрату заложенного имущества или уменьшение его стоимости, и принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества;

4) принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

5) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, о притязаниях третьих лиц на это имущество, о нарушениях третьими лицами прав на это имущество.

Залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны, не создавая при этом неоправданных помех для правомерного использования заложенного имущества.

При грубом нарушении залогодержателем или залогодателем указанных выше обязанностей, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога, а залогодержатель - досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и в случае его неисполнения - обращения взыскания на заложенное имущество.

Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором залога.

Залогодержатель отвечает перед залогодателем за полную или частичную утрату, или повреждение переданного ему предмета залога, если не докажет, что может быть освобожден от ответственности в соответствии со статьей 401 настоящего Кодекса.

Залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его рыночной стоимости, а за его повреждение в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога по договору залога.

Если в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе отказаться от него и потребовать от залогодержателя возмещение за его утрату.

Договором может быть предусмотрена обязанность залогодержателя возместить залогодателю и иные убытки, причиненные утратой или повреждением предмета залога.

Залогодатель, являющийся должником по обеспеченному залогом обязательству, вправе зачесть требование к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога, в погашение обязательства, обеспеченного залогом, в том числе тогда, когда срок исполнения этого обязательства еще не наступил и досрочное исполнение обязательства не допускается.

По соглашению залогодателя и залогодержателя предмет залога может быть заменен другим имуществом.

Независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя считаются находящимися в залоге:

1) новое имущество, которое принадлежит залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества;

2) имущество, предоставленное залогодателю взамен предмета залога в случае его изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации по основаниям и в порядке, которые установлены законом, а также право требовать предоставления имущества взамен предмета залога по указанным основаниям;

3) имущество, за исключением денежных средств, переданное залогодателю-кредитору его должником, в случае залога права (требования);

4) иное имущество в случаях, установленных законом.

Если замена предмета залога другим имуществом в случае, предусмотренном подпунктом 1 пункта 2 настоящей статьи, произошла в результате действий залогодателя, совершенных в нарушение договора залога, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, а при его неисполнении - обращения взыскания на новый предмет залога.

Если предмет залога погиб или поврежден по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, залогодатель в разумный срок вправе восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом при условии, что договором не предусмотрено иное.

Залогодатель, намеревающийся воспользоваться правом на восстановление или замену предмета залога, незамедлительно обязан уведомить об этом в письменной форме залогодержателя. Залогодержатель вправе отказаться в письменной форме в срок, установленный договором залога, или, если такой срок не установлен, в разумный срок после получения уведомления от восстановления или замены предмета залога при условии, что прежний и новый предметы залога неравноценны.

В случаях, указанных в пункте 2 настоящей статьи, имущество, которое заменяет предмет залога, в том числе право (требование), считается

находящимся в залоге вместо прежнего предмета залога с момента возникновения на него прав залогодателя или с момента возникновения права, за исключением случаев, если в соответствии с законом возникновение, переход и обременение прав требуют государственной регистрации.

Условия договора залога, а также иных соглашений, заключенных сторонами в отношении прежнего предмета залога, применяются к правам и обязанностям сторон в отношении нового предмета залога в той мере, в какой они не противоречат существу (свойствам) этого предмета залога.

В случае замены предмета залога старшинство прав залогодержателей, в том числе возникших до предоставления имущества в качестве замены прежнего предмета залога, не изменяется.

Вместо замены предмета залога стороны вправе заключить новый договор залога. С момента возникновения у залогодержателя залога на новый предмет залога прежний договор залога прекращается.

Договором залога могут быть предусмотрены случаи, в которых залогодатель вправе заменять предмет залога без согласия залогодержателя.

Залогодатель, у которого остается предмет залога, вправе пользоваться, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога, предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы.

Залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога.

В случае отчуждения залогодателем заложенного имущества без согласия залогодержателя применяются правила, установленные подпунктом 3 пункта 2 статьи 351, подпунктом 2 пункта 1

статьи 352, статьей 353 ГК. Залогодатель также обязан возместить убытки, причиненные залогодержателю в результате отчуждения заложенного имущества.

Если иное не предусмотрено законом или договором залога, залогодатель, у которого осталось заложенное имущество, вправе передавать без согласия залогодержателя заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам. В этом случае залогодатель не освобождается от исполнения обязанностей по договору залога.

Если для передачи залогодателем заложенного имущества во временное владение или пользование другим лицам необходимо согласие залогодержателя, при нарушении залогодателем этого условия применяются правила, установленные подпунктом 3 пункта 2 статьи 351 ГК.

В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество вещные права, право, возникающее из договора аренды, иные права, возникающие из сделок по предоставлению имущества во владение или в пользование, которые предоставлены залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество или, если требование залогодержателя удовлетворяется без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента возникновения права собственности на заложенное имущество у его приобретателя при условии, что приобретатель не согласится с сохранением указанных прав.

Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога только в случаях, предусмотренных договором, регулярно представляя залогодателю отчет о пользовании. По договору на залогодержателя может быть возложена обязанность извлекать из предмета

залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

С момента возникновения залога залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе из владения залогодателя.

В случаях, если залогодержателю предоставлено право пользоваться переданным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Залогодержатель также вправе требовать освобождения заложенного имущества от ареста (исключения его из описи) в связи с обращением на него взыскания в порядке исполнительного производства.

5.

Ранее в законодательстве упоминалось о созалогодержателях, но отсутствовало соответствующее понятие.

Здесь необходимо различать между собой созалогодержателей с одной стороны и предшествующих, и последующих залогодержателей, с другой стороны.

Созалогодержателями признаются лица, имеющие равные по старшинству права залогодержателей на предмет залога в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами. Соответствующие отношения возникают в случаях, предусмотренных законом или договором.

Если два созалогодержателя имеют требование к залогодателю на сумму 60 каждый, а предмет залога будет продан за 100, то они будут удовлетворяться пропорционально своим требованиям: каждый получит по 50. Если бы множественность была вертикальной, то старший

залогодержатель получил бы 60, а младший - 40. Поэтому не для всех залогодержателей выгодно заключать соглашения об осуществлении равных по старшинству прав на заложенное имущество.

Важно, что созалог возникает в силу закона в случае привлечения застройщиком денежных средств дольщиков для финансирования строительства (ст. 13 и 15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 13.07.2015), ст. 201.9 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») (ред. от 29.12.2015). В случае банкротства застройщика - это будет означать, что требования дольщиков будут удовлетворяться не в зависимости от того, кто из них первым заключил договор участия в долевом строительстве, а пропорционально денежным требованиям к застройщику, что является более справедливым.

Созалогодержатели в некотором смысле являются совместными залогодержателями. Все вместе они являются одной стороной в залоговом правоотношении. Друг перед другом созалогодержатели права старшинства не имеют, они все на равном положении, свои права и обязанности осуществляют каждый самостоятельно.

Если рассматривать залоговое правоотношение как обязательство, то созалогодержатели являются совместными кредиторами по отношению к залогодателю.

Вспоминаем ст. 321 ГК РФ - если в обязательстве участвуют несколько кредиторов или несколько должников, то каждый из кредиторов имеет право требовать исполнения, а каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими.

Созалогодержатели могут выступать либо в качестве солидарных, либо в качестве долевых кредиторов. Причем зовутся они здесь кредиторами применительно к залоговому обязательству, а не обеспечиваемому.

Являются кредиторы солидарными или долевыми имеет значение при обращении взыскания на заложенное имущество.

Являются кредиторы солидарными или долевыми имеет значение при обращении взыскания на заложенное имущество.

Законом, предусмотрен следующий случай, когда в залоговом правоотношении появляются созалогодержатели, это частичное исполнение обязательства поручителем.

Имеется одно обязательство, которое обеспечено и залогом, и поручительством. Поручитель исполнил обязательство за должника в части. И п. 30 Постановления Пленума ВАС РФ от 12 июля 2012 г. N 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством», указывает, что в силу п. 1 ст. 365 ГК РФ к этому поручителю переходят как права кредитора как по основному обязательству, так и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю в той части, в которой поручитель исполнил основное обязательство.

Таким образом, кредитор и поручитель становятся созалогодержателями, имеющими равные права на удовлетворение требований из стоимости заложенного имущества.

После реализации заложенного имущества вырученные средства распределяются между созалогодержателями пропорционально их требованиям, обеспеченным залогом. Опять же договором может быть предусмотрен иной порядок распределения вырученных средств.

Солидарные или долевые кредиторы по одному основному обязательству, обеспеченному залогом, считаются солидарными созалогодержателями.

В этом случае, если обращается взыскание на предмет залога, применяются следующие правила.

Если взыскание на заложенную вещь обратил предшествующий залогодержатель, то последующий залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом, от должника. При неисполнении этого требования последующий залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное имущество одновременно с предшествующим залогодержателем.

Однако, можно договором ограничить право последующего залогодержателя потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом (п. 2 ст. 342.1 ГК РФ).

Если взыскание на заложенную вещь обратил последующий залогодержатель, то предшествующий вправе потребовать одновременно с этим досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на эту вещь. Последствием при отказе от предъявления такого требования является переход обременения в виде залога вместе с реализованным имуществом. После реализации приобретатель получает вещь, обремененную предшествующим залогом. Если должник по основному обязательству впоследствии не исполнит того, что должен, то предшествующий кредитор вправе будет обратить на эту вещь взыскание (п. 6 ст. 342.1 ГК РФ).

Иная ситуация будет при наличии предшествующих и последующих залогодержателей.

Один и тот же предмет залога может быть передан нескольким залогодержателям по различным основаниям. Если имущество,

находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение другого требования **(последующий залог),** требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Одним и тем же имуществом может быть обеспечено исполнение разных обязательств. Принцип старшинства залогов закреплен в ст. 342 ГК РФ. Требования последующих залогодержателей удовлетворяются после удовлетворения требований предшествующих.

Кредитор, заключивший договор раньше остальных, находится в самом выгодном положении - за счет заложенного имущества будут удовлетворены прежде всего его требования.

Потом удовлетворяются требования кредитора, который заключил договор вторым - это последующий залогодержатель.

Затем удовлетворяются требования кредитора, заключившего договор третьим, потом четвертым и т. д.

Для кредитора, залогодержатель, заключивший договор с должником раньше него, является предшествующим. Соответственно последующий залогодержатель - это кредитор, заключивший договор позднее.

Допускается изменение старшинства залогов. Делается это по соглашению всех залогодержателей. На практике они не очень распространены, поскольку оказываются невыгодны предшествующим залогодержателям.

Передача вещи в последующий залог допускается всегда, за исключением случаев, предусмотренных законом. В договоре установить запрет на последующий залог нельзя. Зато можно предусмотреть условия, на которых может быть заключен последующий договор о залоге.

Когда в залог передается имущество, которое и так ранее было заложено, то обеспеченность обязательства снижается. Поэтому сама собой

разумеется обязанность залогодателя сообщить залогодержателю о всех предшествующих залогах.

В случаях с недвижимым имуществом факт наличия или отсутствия обременения в виде залога легко проверить через ЕГРП. Если имущество движимое, то в ряде случаев можно узнать из реестра уведомлений о залоге движимого имущества. Иногда приходится верить залогодателю об отсутствии предшествующего залога на слово.

Залогодатель обязан не просто сообщить о самом факте наличия предшествующего залога, но и о его существенных условиях (п. 3 ст. 342 ГК РФ).

При невыполнении этой обязанности залогодатель отвечает за причиненные последующему залогодержателю убытки.

О заключении последующего договора о залоге залогодатель обязан уведомить предшествующих залогодержателей.

Лекция 4.

ПРАВОВОЕМ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЗАЛОГА

1. Залог товаров в обороте (ст. 357 ГК);
2. Залог вещей в ломбарде (ст. 358 ГК);
3. Залог обязательственных прав (ст. 358.1-358.8 ГК);
4. Залог прав по договору банковского счета (358.9-358.14 ГК);
5. Залог прав участников юридических лиц (ст. 358.15 ГК);
6. Залог ценных бумаг (ст. 358.16-358.17 ГК);
7. Залог исключительных прав (ст. 358.18 ГК).

1.

Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре залога.

Предмет залога по договору залога товаров в обороте может быть определен посредством указания родовых признаков соответствующих товаров и мест их нахождения в определенных зданиях, помещениях или на земельных участках.

Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.

Товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные залогодателем товары, которые указаны в договоре залога товаров в обороте, становятся предметом залога с момента возникновения у

залогодателя на них права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

Залогодатель товаров в обороте обязан вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров, включая их переработку, на день последней операции, если иное не предусмотрено договором залога.

При нарушении залогодателем условий залога товаров в обороте залогодержатель вправе приостановить операции с заложенными товарами до устранения нарушения путем наложения на них своих знаков и печатей. В целях различения указанных заложенных товаров и иных вещей может быть нотариально удостоверен факт нахождения заложенных товаров в определенном месте в определенное время.

2.

В качестве особого вида залога законодательством выделен залог вещей в ломбарде (ст. 358 ГК). Ломбарды - это специализированные организации, занимающиеся предпринимательской деятельностью. Данная деятельность заключается в принятии ломбардами от граждан в залог движимого имущества, в обеспечение краткосрочных кредитов. Договор о залоге вещей в ломбарде оформляется выдачей ломбардом залогового билета. Ломбард несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей, если не докажет, что утрата или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы. В случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основании исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать это имущество в порядке, установленном законом о ломбардах. После этого требования ломбарда к залогодателю (должнику) погашаются, даже если сумма,

вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения. Правила кредитования граждан ломбардами под залог принадлежащих гражданам вещей устанавливаются законом в соответствии с ГК РФ.

3.

Предметом залога могут быть имущественные права (требования), вытекающие из обязательства залогодателя. Залогодателем права может быть лицо, являющееся кредитором в обязательстве, из которого вытекает закладываемое право (правообладатель).

Если законом или договором залога права не установлено иное, предметом залога являются все принадлежащие залогодателю права, которые вытекают из соответствующего обязательства и могут быть предметом залога.

Предметом залога может быть право, которое возникнет в будущем из существующего или будущего обязательства.

Если иное не установлено законом или договором либо не следует из существа обязательства, предметом залога могут быть часть требования, отдельное требование или несколько требований, вытекающих из договора или иного обязательства.

Предметом залога по одному договору залога может быть совокупность прав (требований), каждое из которых вытекает из самостоятельного обязательства, в том числе совокупность будущих прав, а также совокупность существующих и будущих прав.

Если заложенное право прекратилось в связи с окончанием срока его действия до обращения на него взыскания залогодержателем, залогодержатель не вправе требовать досрочного исполнения основного обязательства, исполнение которого было обеспечено залогом этого права.

В случаях, установленных законом или договором, при обращении взыскания на заложенное право и реализации заложенного права к его приобретателю вместе с этим правом переходят связанные с ним обязанности.

Залог права не требует согласия должника правообладателя, за исключением случаев, предусмотренных законом или соглашением между правообладателем и его должником.

В случаях, когда соглашением между правообладателем и его должником уступка права запрещена или невозможность уступки права вытекает из существа обязательства, залог права не допускается, если законом не установлено иное.

Залог права допускается только с согласия должника правообладателя в случаях, если:

1) в силу закона или соглашения между правообладателем и его должником для уступки права (требования) необходимо согласие должника;

2) при обращении взыскания на заложенное право и его реализации к приобретателю права должны перейти связанные с заложенным правом обязанности (пункт 6 статьи 358.1).

Если иное не предусмотрено законом, нарушение правообладателем указанного в договоре с должником, связанном с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, ограничения по уступке или залогу права (требования) влечет последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 388 настоящего Кодекса.

В договоре залога права наряду с условиями, предусмотренными статьей 339 настоящего Кодекса, должны быть указаны обязательство, из которого вытекает закладываемое право,

сведения о должнике залогодателя, и сторона договора залога, у которой находятся подлинники документов, удостоверяющих закладываемое право.

В случае, если предметом залога является принадлежащее залогодателю право требовать уплаты денежной суммы, в договоре залога может быть указан размер этой суммы или порядок ее определения.

Если в договоре залога не указано, что подлинники документов, удостоверяющих закладываемое право, остаются у залогодателя или передаются нотариусу на хранение, залогодатель обязан передать такие подлинники в срок, указанный в договоре залога, или, если договором указанный срок не установлен, в разумный срок залогодержателю по его требованию, предъявленному в письменной форме. Соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть предусмотрено, что документы передаются на хранение третьему лицу.

При залоге права, если иное не предусмотрено законом или договором, обязанности, предусмотренные статьей 343 настоящего Кодекса, возлагаются на сторону договора залога, у которой находятся подлинники документов, удостоверяющих заложенное право.

В случаях, если предметом залога является совокупность прав (требований) или будущее право (пункты 2 и 4 статьи 358.1), сведения об обязательстве, из которого вытекает закладываемое право, и о должнике залогодателя могут быть указаны в договоре общим образом, то есть посредством данных, позволяющих индивидуализировать закладываемые права и определить лиц, которые являются или на момент обращения взыскания на предмет залога будут являться должниками по этим правам.

В случае залога прав уведомление должника по обязательству, права по которому закладываются, осуществляется по правилам статьи 385настоящего Кодекса.

Залог права возникает с момента заключения договора залога, а при залоге будущего права с момента возникновения этого права.

Если залогом права обеспечено исполнение обязательства, которое возникнет в будущем, залог права возникает с момента возникновения этого обязательства.

Должник залогодателя, право требования к которому заложено, исполняет соответствующее обязательство залогодателю, если договором залога не предусмотрено иное.

Если договором залога предусмотрено право залогодержателя получить исполнение от должника по обязательству, право по которому заложено, должник, уведомленный об этом (статья 358.4), обязан исполнять свое обязательство залогодержателю или указанному им лицу.

Если иное не установлено договором залога, при получении от своего должника в счет исполнения обязательства денежных сумм залогодатель по требованию залогодержателя обязан уплатить ему соответствующие суммы в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом.

Если иное не предусмотрено договором залога, денежные суммы, полученные залогодержателем от должника залогодателя по заложенному праву (требованию), засчитываются в погашение обязательства, в обеспечение исполнения, которого заложено соответствующее право.

Если иное не предусмотрено договором, в случае нарушения обязанностей, предусмотренных статьей 358.6 настоящего Кодекса, залогодержатель вправе требовать от залогодателя досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства, а при его неисполнении - обратить взыскание на предмет залога в установленном порядке.

Залогодержатель вправе принимать самостоятельно меры, необходимые для защиты заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц.

После возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное право требования залогодержатель имеет право на получение исполнения по данному требованию в пределах, необходимых для покрытия требований залогодержателя, обеспеченных залогом, в том числе право на подачу заявлений об исполнении обязательств до востребования, если предметом залога является требование по обязательству до востребования.

Законом или договором залога права может быть предусмотрено, что денежные суммы, полученные залогодателем от его должника в счет исполнения обязательства, право (требование) по которому заложено, зачисляются на залоговый счет залогодателя. К такому счету применяются правила о договоре залога прав по договору банковского счета.

Реализация заложенного права осуществляется в порядке, установленном пунктом 1 статьи 350 и пунктом 1 статьи 350.1 ГК.

В случае обращения взыскания на заложенное право в судебном порядке стороны могут договориться о том, что его реализация осуществляется посредством перевода по требованию залогодержателя заложенного права на залогодержателя по решению суда.

Если взыскание на заложенное право обращается во внесудебном порядке, стороны могут договориться, что реализация заложенного права осуществляется посредством уступки заложенного права залогодателем залогодержателю или указанному залогодержателем третьему лицу. В случае отказа залогодателя уступить заложенное право залогодержатель или третье лицо вправе требовать перевода на себя этого права по решению суда или на основании исполнительной надписи нотариуса и возмещения убытков, причиненных в связи с отказом уступить это право.

С момента перехода заложенного права к залогодержателю или указанному им третьему лицу обязательство, исполнение которого обеспечено залогом этого права, прекращается в размере, эквивалентном стоимости (начальной продажной цене) заложенного права (пункт 7 статьи 349).

Правила настоящего пункта применяются, если соглашением залогодателя с залогодержателем, а также с должником по обязательству, обеспеченному залогом права, когда залогодателем является третье лицо, не предусмотрено иное.

4.

Предметом залога могут быть права по договору банковского счета при условии открытия банком клиенту залогового счета.

Залогодержателем при залоге прав по договору банковского счета может быть, в частности, банк, заключивший с клиентом (залогодателем) договор залогового счета.

Залоговый счет может быть открыт банком клиенту независимо от заключения на момент его открытия договора залога прав по договору банковского счета.

Договор залога прав по договору банковского счета может быть заключен также при отсутствии на момент его заключения у клиента денежных средств на залоговом счете.

Договором залога имущества иного, чем права по договору банковского счета, может быть предусмотрено, что причитающиеся залогодателю денежные суммы (страховое возмещение за утрату или повреждение заложенного имущества, доходы от использования заложенного имущества, денежные суммы, подлежащие уплате залогодателю в счет исполнения обязательства, право (требование) по которому заложено, и т.п.) зачисляются на залоговый счет.

Удостоверение обязательства банка по заключенному с клиентом договору об открытии залогового счета выдачей банком ценной бумаги не допускается.

Если иное не предусмотрено настоящей статьей и статьями 358.10 - 358.14 ГК, к договору об открытии залогового счета применяются правила главы 45 Гражданского Кодекса.

В договоре залога прав по договору банковского счета должны быть указаны банковские реквизиты залогового счета, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом прав по договору банковского счета.

Если иное не предусмотрено договором залога прав по договору банковского счета, договор считается заключенным с условием о залоге прав в отношении всей денежной суммы, находящейся на залоговом счете в любой момент в течение времени действия договора.

Договором залога прав по договору банковского счета может быть предусмотрено, что предметом залога являются права залогодателя по договору банковского счета в отношении твердой денежной суммы, размер которой указан в договоре залога. В этом случае размер денежных средств на счете залогодателя в любой момент в течение времени действия договора залога не должен быть ниже определенной договором суммы.

Если иное не предусмотрено договором залога, уменьшение размера твердой денежной суммы, в отношении которой заложены права залогодателя по договору банковского счета, соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства не допускается.

Залог на основании договора залога прав по договору банковского счета возникает с момента уведомления банка о залоге прав и предоставления ему копии договора залога. В случае, если залогодержателем является банк, заключивший с клиентом (залогодателем)

договор залогового счета, залог возникает с момента заключения договора залога прав по банковскому счету.

Залогодатель вправе распоряжаться свободно денежными средствами на залоговом счете, если иное не предусмотрено договором залога прав по соответствующему договору банковского счета или правилами настоящей статьи.

Банк обязан проводить операции по залоговому счету в соответствии с правилами настоящего параграфа и иными правилами настоящего Кодекса, другими законами и банковскими правилами, а в части, ими не урегулированной, в соответствии с соглашением, заключенным между банком, залогодателем и залогодержателем.

Банк по требованию залогодержателя, предъявленному в письменной форме, обязан предоставлять ему сведения об остатке денежных средств на залоговом счете, об операциях по указанному счету и о предъявленных по счету требованиях, а также о запретах и об ограничениях, наложенных на указанный счет. Порядок и сроки предоставления банком таких сведений залогодержателю определяются банковскими правилами, а в части, ими не урегулированной, соглашением, заключенным между банком, залогодателем и залогодержателем.

При заключении договора залога прав залогодателя по договору банковского счета в отношении твердой денежной суммы залогодатель без согласия в письменной форме залогодержателя не вправе давать банку распоряжения, в результате исполнения которых сумма денежных средств на залоговом счете станет ниже указанной твердой денежной суммы, а банк не вправе исполнять такие распоряжения.

После получения банком уведомления в письменной форме залогодержателя о неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного залогом обязательства банк не вправе исполнять

распоряжения залогодателя, в результате исполнения которых сумма денежных средств на залоговом счете станет ниже суммы, эквивалентной размеру обеспеченного обязательства, указанному в договоре залога.

Банк, нарушивший обязанности, указанные в пунктах 3 и 4 настоящей статьи, несет перед залогодержателем в пределах денежных сумм, списанных с залогового счета во исполнение распоряжения клиента (залогодателя), солидарную с ним ответственность.

Без согласия залогодержателя стороны договора банковского счета, права по которому заложены, не вправе вносить в него изменения, а также совершать действия, влекущие прекращение такого договора.

При обращении взыскания на заложенные права по договору банковского счета в соответствии со статьей 349 ГК в судебном или во внесудебном порядке требования залогодержателя удовлетворяются путем списания банком на основании распоряжения залогодержателя денежных средств с залогового счета залогодателя и выдачи их залогодержателю или зачисления их на счет, указанный залогодержателем (пункт 2 статьи 854). Правила о реализации заложенного имущества, установленные статьями 350 - 350.2 ГК, в этих случаях не применяются.

Правила о списании денежных средств, предусмотренные положениями главы 45 ГК о банковском счете, не применяются к денежным средствам, находящимся на залоговом счете.

6.

Залог документарной ценной бумаги возникает с момента передачи ее залогодержателю, если иное не установлено законом или договором.

Особенности залога бездокументарных ценных бумаг установлены ФЗ от 22.04.1996 N 39-ФЗ.

Залог бездокументарной ценной бумаги возникает с момента внесения записи о залоге по счету, на котором учитываются права владельца

бездокументарных ценных бумаг, или в случаях, установленных законом, по счету иного лица, если законом или договором не установлено, что залог возникает позднее.

Если залог ордерной ценной бумаги совершен посредством залогового индоссамента, правоотношения между залогодателем, залогодержателем и должником по ордерной ценной бумаге регулируются законами о ценных бумагах.

К отношениям, связанным с залогом документарных ценных бумаг и не урегулированным настоящей статьей, статьей 358.17 настоящего Кодекса или другими законами, применяются правила о залоге вещей, если иное не установлено законами о ценных бумагах и не вытекает из существа соответствующих ценных бумаг.

К отношениям, связанным с залогом бездокументарных ценных бумаг и не урегулированным настоящей статьей, статьей 358.17 Гражданского Кодекса или другими законами, применяются правила о залоге документарных бумаг, если иное не вытекает из существа соответствующих бездокументарных ценных бумаг.

Договором залога ценной бумаги может быть предусмотрено осуществление залогодержателем всех прав, принадлежащих залогодателю и удостоверенных заложенной ценной бумагой, либо всех прав, принадлежащих залогодателю и удостоверенных заложенной ценной бумагой, кроме права на получение дохода по ценной бумаге.

Залогодержатель осуществляет заложенные права от своего имени.

Если договором залога залогодержатель ограничен в осуществлении прав, удостоверенных ценной бумагой, нарушение им таких ограничений не затрагивает права и обязанности третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о таких ограничениях. Однако залогодержатель несет перед залогодателем ответственность за данные нарушения,

предусмотренную законом и договором, а залогодатель вправе требовать в судебном порядке прекращения права залога.

Если по условиям договора залога ценной бумаги залогодатель обязан согласовывать с залогодержателем свои действия по осуществлению прав, удостоверенных заложенной ценной бумагой, в случае нарушения залогодателем указанной обязанности он несет перед залогодержателем ответственность, предусмотренную законом и договором, а залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства.

В случаях, если в силу договора залога ценной бумаги залогодержатель осуществляет право на получение дохода по ценной бумаге, залогодержатель имеет право получать доходы по заложенной ценной бумаге, а также денежные суммы, полученные от погашения заложенной ценной бумаги, денежные суммы, полученные от выпустившего ценную бумагу лица в связи с ее приобретением указанным лицом, или денежные суммы, полученные в связи с ее приобретением третьим лицом помимо воли владельца заложенной ценной бумаги. Доходы и денежные суммы, полученные залогодержателем, засчитываются в погашение обязательства, исполнение которого обеспечено залогом ценной бумаги.

Если иное не предусмотрено договором залога, при конвертации заложенных ценных бумаг в иные ценные бумаги или иное имущество такие ценные бумаги или такое имущество считаются находящимися в залоге у залогодержателя (пункт 3 статьи 345).

Если в соответствии с законом залогодатель ценных бумаг в силу того, что он является их владельцем, дополнительно к ним безвозмездно получает иные ценные бумаги или иное имущество, такие ценные бумаги или такое имущество находятся в залоге у залогодержателя.

7.

Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий (пункт 1 статьи 1225) могут быть предметом залога в той мере, в какой правила настоящего Кодекса допускают их отчуждение.

Государственная регистрация залога исключительных прав осуществляется в соответствии с правилами раздела VII настоящего Кодекса.

К договору залога исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации применяются общие положения о залоге (статьи 334 - 356), а к договору залога прав по договору об отчуждении исключительных прав и по лицензионному (сублицензионному) договору применяются положения о залоге обязательственных прав (статьи 358.1 - 358.8), поскольку иное не установлено настоящим Кодексом и не вытекает из содержания или характера соответствующих прав.

По договору залога исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации залогодатель в течение срока действия этого договора без согласия залогодержателя вправе использовать такой результат интеллектуальной деятельности или такое средство индивидуализации и распоряжаться исключительным правом на такой результат или на такое средство, за исключением случая отчуждения исключительного права, если договором не предусмотрено иное. Залогодатель не вправе отчуждать исключительное право без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором.

Лекция 5.

ИПОТЕКА КАК ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Ипотека регулируется гражданским законодательством, а также федеральными законами и нормативными правовыми актами. Ипотека - это залог недвижимого имущества, налагаемый в качестве способа обеспечения обязательств залогодателя перед залогодержателем по договору залога. Ипотека регулируется нормами специально принятого Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии с нормами данного закона ипотека возникает по договору между кредитором и должником по денежному обязательству в качестве способа обеспечения возврата денежных средств должником (заемщиком) кредитору (займодавцу). Ипотека устанавливается в отношении недвижимого имущества, поэтому процедура и требования по регистрации ипотеки предусматриваются нормами Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Имущество, на которое накладывается ипотека, остается во владении и пользовании залогодателя (должника по обязательству), однако право на распоряжение данным имуществом ограничено, и возможно только с разрешения залогодержателя (кредитора). Ипотека является обременением, устанавливаемым в отношении недвижимого имущества, которое подлежит обязательной государственной регистрации в ЕРГП (по новым требованиям ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости). Предметом ипотеки могут являться квартиры, дома, комнаты, земельные участки и предприятия. Требования к имуществу, которое может быть предметом ипотеки, содержатся в ст.5 ФЗ № 102. Помимо указанного перечня, к ним относятся объекты гражданских прав, указанные в ст.130 Гражданского Кодекса РФ — это части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и иные

строения потребительского назначения, главная черта которых - прочная связь с землей объекта недвижимости. Воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты также могут являться предметом ипотеки, поскольку они гражданским законодательством отнесены к категории недвижимого имущества. Новшеством ФЗ № 102 стало то, что предметом ипотеки с 2016г. могут являться и машино-места. Это довольно новый объект гражданского права, который является согласно ст.1 Градостроительного Кодекса РФ индивидуально-определенной частью здания или сооружения, предназначенной исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Таким образом, проанализировав в совокупности общие черты и характеристики имущества, которое может являться предметом ипотеки, можно заключить следующее: это индивидуально-определенный объект недвижимого имущества со строго определенными и установленными границами, являющийся отдельным объектом права и состоящий на кадастровом учете в качестве недвижимого имущества. Кроме того, данный объект должен быть не ограниченным в обороте, иметь прочно неразрывную связь с землей (кроме морских, воздушных судов и космических объектов) и должен принадлежать правообладателю на праве собственности или хозяйственного управления. Ипотека подлежит обязательной государственной регистрации и признается исключительно по факту внесения соответствующей записи об обременении объекта недвижимости в ЕГРН. Важным фактом является то, что отсутствие государственной регистрации права на земельные участки, государственная собственность на которую не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких

участков. Решение об ипотеке таких земельных участков принимаются органами местного самоуправления. Данные земельные участки в силу требований ст.62.1 ФЗ № 102 предназначаются для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры. Предметом ипотеки не может являться часть имущества, раздел в натуре которого невозможен без изменения его назначения и характеристик использования. Запрещается ипотека имущества, изъятого из оборота, а также имущество, на которое запрещено обращать взыскание, поскольку целью наложения ипотеки является обращение взыскания на данное имущество в случае неисполнения должником своих обязательств по договору. Проблема правового регулирования ипотеки является довольно актуальной, поскольку, поскольку большинство сделок с недвижимым имуществом совершаются с помощью ипотеки. Исследование правового режима и проблем ипотеки идет активными темпами. Российское законодательство предусматривает, что гражданско-правовым способом возникновения ипотеки является договор о залоге (ипотеке), в дополнение к которому может быть выдана закладная. В договоре об ипотеке должны быть отражены его существенные условия - это предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательств по договору. Закладная является именной ценной бумагой, которая удостоверяет право на получение исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, право залога на заложенной имущество. Таким образом, закладная может объединять в себе признаки договора залога и договора займа и при этом является именной ценной бумагой, удостоверяющей титул ее владельца. Закладная не выдается в случае ипотеки предприятия

как имущественного комплекса, а также в случае ипотеки права аренды недвижимого имущества. Определенные юридические сложности возникают в случаях недобровольного прекращения права ипотеки. Законодательство предусматривает два способа прекращения ипотеки — это добровольное по заявления залогодателя и залогодержателя, а также принудительное - по решению суда. В случае принудительного прекращения права ипотеки по решению суда запись в ЕГРН погашается на основании заявления истца, который является заявителем, и заверенного печатью вступившего в законную силу решения суда о прекращении права ипотеки.

Пример из судебной практики. Решением Велижского районного суда от 25 декабря 2012г. была прекращена ипотека в силу закона на жилой дом в пользу ответчика. Истец обратился в суд с иском к ответчикам, указывая на то, что ДД.ММ.ГГ. между ответчиком и матерью истицы был заключен договор купли-продажи жилого дома с рассрочкой платежа, было зарегистрировано обременение в виде ипотеки в силу закона. Стороны впоследствии произвели полный расчет между собой, однако представить в регистрирующий орган совместное заявление о погашении ипотеки не успели, и ответчик умер. Впоследствии умерла и мать истицы. Последняя обратилась за получением свидетельства о праве собственности на жилой дом, и ей было выдано свидетельство на жилой дом с наличием обременения в виде ипотеки в силу закона. Истец предоставил суду документы, подтверждающие факт полного расчета между сторонами по договору. Ипотека в силу закона по договору купли-продажи здесь была установлена в силу п.5 ст.488 ГК РФ - если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по

оплате товара. Судом были исследованы обстоятельства совершения сделки купли-продажи данного жилого дома, которая была совершена за счет средств жилищного сертификата, оплата по которому поступила на расчетный счет продавца, поэтому обязательство по ипотеке являлось исполненным, и ипотека подлежала прекращению. Следует отметить, что в данном случае свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное нотариусом, также содержало сведения о наличии обременения в виде ипотеки в силу закона. Таким образом, ипотека может устанавливаться в силу требований закона и в силу договора залога (ипотеки). В обоих случаях она является гарантией исполнения обязательств должника перед кредитором, однако правовой режим ипотеки в силу договора предусматривает возможность обращения взыскания в случае неисполнения обязательства, а ипотека в силу закона такой возможности не предусматривает, что позволяет заключить, что ипотека в силу закона носит не коммерческий или предпринимательский характер, обеспечивая именно материальную сторону взыскания заемных средств, но налагаемая в силу обстоятельств, предусмотренных законом, при этом совместного согласия сторон на обременение объекта ипотекой в силу закона не требуется, и она налагается автоматически без волеизъявления сторон. Поэтому стоит отметить, что ипотека в силу закона является более императивной, однако существенным ее недостатком является то, что по ней, как правило, невозможно обратить взыскание на предмет ипотеки, поэтому можно сказать, что она носит фиксирующее значение. В целом ипотека занимает одно из ведущих мест в гражданском праве среди применяемых способов обеспечения обязательства, поскольку обеспечением в данном случае является объект материального мира - не банковская гарантия, не поручительство, а имущество, имеющее материальную стоимость, на которое можно обратить взыскание в случае неисполнения обязательств должником.

Лекция 6.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

1. Обращение взыскания на заложенное имущество
2. Реализация заложенного имущества с публичных торгов

1.

Обращение взыскания на заложенное имущество возможно в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником основного обязательства.

Обращение взыскания на заложенное имущество – процедура, в результате которой залогодержатель подтверждает свое право на преимущественное удовлетворение требований за счет стоимости заложенного имущества.

Гражданское законодательство относит обращение взыскания на имущество собственника к числу принудительных способов прекращения права собственности, устанавливая, что изъятие имущества путем обращения взыскания не предусмотрен законом или договором (ст. 237 ГК РФ).

Прежде чем удовлетворять требования кредитора-залогодержателя, нужно проверить обоснованность требований должника. В данной ситуации законодатель стремится обеспечить справедливость при решении этого вопроса и предоставить всем заинтересованным лицам равную защиту. Например, в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (п. 2 ст. 348 ГК)

Сохраняет свою актуальность правовой подход, сформулированный в п.19 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», согласно которому обстоятельства, подтверждающие незначительность нарушения и несоразмерность требований залогодержателя стоимости заложенного имущества, должен доказать залогодатель. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение

обеспеченного залогом обязательства незначительна и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- Сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5 процентов от размера стоимости заложенного имущества;
- Период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Гражданский кодекс устанавливает еще одно специальное правило: если договором залога не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения. При этом, существенным нарушением в данном случае считается нарушение сроков внесения платежей более чем 3 раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить в любое время до реализации предмета залога обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

Соответственно, когда залогодатель не воспользовался возможностью представить обоснованные возражения относительно соразмерности требований залогодержателя допущенному нарушению обеспеченного залогом обязательства и доказать предполагаемую им рыночную стоимость, размер стоимости заложенного имущества определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, в том числе исходя из оценки залоговой стоимости имущества по договору.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество может быть судебным (общее правило) или внесудебным (если об этом договорились

стороны). При этом, в рамках внесудебного порядка можно выделить: внесудебный кредиторский и внесудебный нотариальный. Соответственно, компетентными лицами, имеющими право обращать взыскание, являются суд, сам кредитор или нотариус.

Стороны вправе включить условие о внесудебном порядке обращения взыскания в договор залога. Соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенное имущество должно быть заключено в той же форме, что и договор залога этого имущества.

При этом необходимо отметить, что даже если стороны договорились о внесудебном порядке, залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В таком случае, возникшие дополнительные расходы по общему правилу возлагаются на залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания во внесудебном порядке не было осуществлено из-за действий залогодателя или третьих лиц.

Пункт 3 ст. 349 ГК устанавливает **случаи, когда внесудебный порядок не допускается:**

1. когда предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;
2. если предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или культурную ценность для общества;
3. если залогодатель – физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

4. когда заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;
5. если имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Законом могут быть предусмотрены иные случаи, в которых обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается. Например, согласно пункту 1 ст. 73 ФЗ «Об ипотеке» в случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должно содержать указание на один способ или несколько способов реализации заложенного имущества, предусмотренных ГК, а также стоимость (начальную продажную цену) заложенного имущества или порядок ее определения.

В случае, если соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество предусматривает несколько способов реализации заложенного имущества, право выбора способа реализации принадлежит залогодержателю при условии, что соглашением не предусмотрено иное.

Если обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется во внесудебном порядке, залогодержатель или нотариус, который производит обращение взыскания на заложенное имущество в порядке,

установленном законодательством о нотариате, обязан направить залогодателю, известным им залогодержателям, а также должнику уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога.

Реализация заложенного имущества допускается не ранее чем через 10 дней с момента получения залогодателем и должником уведомления залогодержателя или нотариуса, если иной срок не предусмотрен законом, а также если больший срок не предусмотрен соглашением между залогодержателем и залогодателем. В случаях, предусмотренных банковским законодательством, реализация заложенного движимого имущества может быть осуществлена до истечения указанного срока при существенном риске значительного снижения стоимости предмета залога по сравнению с ценой реализации (начальной продажной ценой), указанной в уведомлении.

Остановимся на так называемом внесудебном нотариальном порядке обращения взыскания на заложенное имущество. В данном случае имеется ввиду обращение взыскания по исполнительной надписи нотариуса. Данный порядок регулируется законодательством о нотариате и законодательством об исполнительном производстве. Внесудебный нотариальный порядок обращения взыскания обязателен, если соглашение о залоге заключено в нотариальной форме.

2.

Реализация заложенного имущества представляет собой второй этап удовлетворения претензий залогодержателя из стоимости предмета залога. Отметим что предусмотренный в ГК порядок проведения торгов при реализации заложенного имущества относится лишь движимому имуществу. Именно это порядок мы рассмотрим в данной лекции. Как уже было сказано в первой лекции учебного пособия залог недвижимости регулируется ФЗ «Об ипотеке». Но при этом необходимо помнить, что

Закон об ипотеке регламентирует правоотношения, связанные с залогом недвижимого имущества, а в неурегулированной им части используются положения ГК РФ.

По общему правилу независимо от того какой порядок судебный или внесудебный, предмет залога продается с торгов. Разница состоит лишь в том, какими нормами регулируется организация торгов. В рамках судебного порядка организуются публичные торги, которые регулируются нормами гражданского и гражданско-процессуального законодательства. Во внесудебном порядке также организуются торги, но не публичные. Такие торги регулируются нормами гражданского кодекса или соглашением между залогодателем, или залогодержателем.

Остановимся и на некоторых других особенностях (правилах) реализации предмета залога в каждом из указанных порядков.

Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество:

1. суд по просьбе залогодателя, являющегося должником по обязательству, при наличии уважительных причин вправе отсрочить продажу заложенного имущества с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, процентов и неустойки.
2. судебный-пристав исполнитель обязан направить не позднее чем за 10 дней до даты проведения торгов залогодержателю, залогодателю и должнику по основному обязательству уведомление в письменной форме о дате, времени и месте проведения торгов.
3. Основаниями признания торгов несостоявшимися являются следующие:
   - на торги явилось менее 2 покупателей;

- на торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок. Торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога:

1. если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

- оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя, по цене и на иных условиях, которые определены указанным соглашением, но не ниже рыночной стоимости;
- продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

В отношении данного правила отметим, что многие авторы считают данную норму несовершенной. С одной стороны, реализация имущества с публичных торгов может соответствовать интересам участников залогового правоотношения: если предмет залога является, имуществом, пользующимся спросом, то в случае реализации с публичных торгов есть возможность выручить за него значительную сумму денежных средств.

Но часто бывает так, что необходимость реализации заложенного имущества только с публичных торгов неоправданно затрудняет залоговый оборот. Если заложенным имуществом являются продукты питания при залоге товаров в обороте, то проведение публичных торгов будет

губительным образом сказываться на этом товаре, и в итоге пострадают участники залогового правоотношения.

Обычно законодатель ставит граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, в более рискованное положение, чем остальных участников гражданского оборота. Но в данном случае залогодатель-предприниматель, заключивший соглашение с залогодержателем, оказывается в более выигрышном положении, чем тот залогодатель, чье имущество будет продано с торгов. Так как обычно торги объявляются несостоявшимися, и цена имущества постепенно снижается, отличаясь от рыночной стоимости.

2. В случае, если стоимость оставляемого за залогодержателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит выплате залогодателю.
3. Если доказано нарушение прав залогодателя или наличие существенного риска такого нарушения, суд может прекратить по требованию залогодателя обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке и вынести решение об обращении взыскания на предмет залога путем продажи заложенного имущества с публичных торгов.
4. В целях реализации заложенного имущества залогодержатель вправе совершать необходимые для этого сделки, а также требовать передачи ему заложенного имущества залогодателем.
5. Если заложенная движимая вещь, оставленная у залогодателя, передана им во владение или в пользование третьему лицу, залогодержатель вправе потребовать от этого лица передачи ему предмета залога.

6. В случае отказа передать залогодержателю заложенное имущество для целей его реализации предмет залога может быть изъят и передан залогодержателю по исполнительной надписи нотариуса в соответствии с законодательством о нотариате.
7. Если в соответствии с условиями соглашения залогодателя с залогодержателем реализация заложенного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, осуществляется путем продажи залогодержателем этого имущества другому лицу, залогодержатель обязан направить залогодателю заключенный с таким лицом договор купли-продажи.
8. Обязанность по уведомлению залогодателя и должника несет залогодержатель.

Как в судебном, так и во внесудебном порядке залогодатель и залогодержатель вправе выступать участниками торгов. При этом, надо иметь ввиду, если залогодержатель выиграл торги, то подлежащая уплате им покупная цена зачитывается в счет погашения обязательства, обеспеченного залогом (это правило действует только во внесудебном порядке).

Как быть, если торги признаны не состоявшимися? Согласно п. 4 ст. 350.2. ГК в течение 10 дней после объявления торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести по соглашению с залогодателем предмет залога и зачесть в счет покупной цены свои требования. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

Если же дело не дошло до указанного выше соглашения, то не позднее чем через месяц после проведения первых необходимо провести повторные торги. При этом начальная продажная цена снижается на 15 процентов (правило для судебного порядка). В рамках внесудебного порядка, повторные торги могут по соглашению сторон проводится путем

последовательного снижения цены от начальной продажной цены на первых торгах.

Последствия признания повторных торгов несостоявшимися выглядят следующим образом. Залогодержатель вправе с помощью письменного заявления оставить имущество себе с оценкой его на 10 процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Это общее правило, так как более высокая оценка может быть предусмотрена соглашением сторон.

Залогодержатель считается воспользовавшимся данным правом, если направит соответствующее заявление в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися залогодателю, организатору торгов и судебному приставу.

Если же залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течении месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор залога прекращается.

ГЛОССАРИЙ

Акцессорное обязательство – это дополнительное обязательство взаимосвязанное и взаимозависимое от основного.

Заклад – это залог с оставлением имущества у залогодателя.

Залог – это обеспечительное обязательство, в силу которого кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя).

Залогодатель – лицо, принявшее имущество в залог. В качестве залогодателя может выступать как сам должник, так и третье лицо. Залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее иное вещное право, но только в случаях, предусмотренных ГК.

Залогодержатель – это лицо, принявшее имущество в залог. В качестве залогодержателя выступает кредитор по основному обязательству.

Залог товаров в обороте – это залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имуществу при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге.

Закладная - это ценная бумага, удостоверяющая права залогодержателя по ипотеке.

Ипотека – залог недвижимого имущества.

Исключительные права являются имущественными субъективными гражданскими правами, которые обеспечивают их обладателю возможность монопольно использовать объект интеллектуальной собственности. Данные права отчуждаемы, т.е. могут переходить к другим субъектам в порядке универсального и (или) сингулярного правопреемства.

Недвижимые вещи – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Твердый залог – это вид залога, при котором предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков залогодержателя, свидетельствующих о залоге.

Последующий залог означает, имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение другого требования и требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Ценными бумагами являются документы, соответствующие установленным законом требованиям и удостоверяющие обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов (документарные ценные бумаги).

Юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Список рекомендуемой литературы

1. Ахметьянова З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации / З.А. Ахметьянова // Нотариус. – 2015. - № 7. - С. 14 – 17
2. Бевзенко Р.С. Акцессорность обеспечительных обязательств/ Р.С.Бевзенко. – М.: Статут, 2013. – 96 с.
3. Бевзенко Р.С. Императивность не в законе, а в головах/ Р.С. Бевзенко// Закон. – 2013. - № 3. - С. 8 – 19.
4. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права РФ / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. - 2015. - №2. - СПС КонсультантПлюс: Версия проф.
5. Белов В.А. Залог по новым правилам / В.А. Белов // Законодательство. - 2014. - № 10. - С. 15-31.
6. Боннер Е.А. Правовые проблемы соотношения прав залогодержателя и иных кредиторов / Е.А. Боннер // Вестник экономического правосудия РФ. - 2015. - № 6. — С. 90-104 с.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М: Статут, 1999. - 682 с.
8. Белов В.А. Гражданское право: в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата /М.: Издательство Юрайт, 2019 – 451 с.
9. Белов В.А. Гражданское право: в 2 т. Том 2. Особенная часть: учебник для академического бакалавриата / М.: Издательство Юрайт, 2019 – 463 с.
10. Витрянский В. Реформа российского гражданского законодательства/ В. Витрянский // Приложение к журналу «Хозяйство и право». – 2015. - № 3.
11. Витрянский В. Новое в правовом регулировании залога/ В. Витрянский// Хозяйство и право. - 2014. - № 9. - С. 24-42.
12. Вишневский А.А. Залоговое право: учебное и практическое пособие/ А.А. Вишневский. - М.: БЕК, 1995. - 178 с.
13. Войтович Е.П. Залоговое право/ Е.П. Войтович. - Новосибирск: Си-бАГС, 2011.- 175 с. Галкин Г.П. Правовая природа и сущность преимущественного права залогодержателя / Г.П. Галкин // Законодательство. - 2010. - № 12.

14. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств/ Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2002. – 222 с.
15. Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий / Б.М. Гонгало // Кодификация российского частного права / под ред. Крашенинникова П.В. - М.: Статут, 2015. - СПС КонсультантПлюс: Версия проф.
16. Гонгало Б.М. Гражданское право: учебник в 2 т. Т.2/ М.: Статут, 2018.
17. Гражданское право России. Общая часть: учебник для бакалавров /под общ.ред. А.Я. Рыженкова. – М.: Юрайт, 2014. - 504 с.
18. Григорьева А.Г. Залоговое право. Учебное пособие / А.Г. Григорьева. - М.: Издательство Московского гуманитарного университета, 2008. – 144 с.
19. Грызыхина Е.А. Залоговое право. Учебное пособие/ Е.А. Григорьева. Новосибирск: НГТУ, 2012. - 167 с.
20. Дождев Д.В. Вещный момент в залоговом праве: отечественная доктрина и исторические уроки / Д.В. Дождев // Гражданское право. - 2015. - № 2.– С. 6-11.
21. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник для академического бакалавриата/ Москва: Издательство Юрайт, 2019. - 489 с.
22. Зенин И.А. Гражданское право. Особенная часть: учебник для академического бакалавриата/ Москва: Издательство Юрайт, 2019. - 295 с.
23. Коршунова Н.М., Эриашвили Н.Д., Андреева Ю.Н. Актуальные проблемы гражданского права: учебное пособие/ Москва: Юнити-Дана, 2015. 431 с.
24. Рассолова Т. М. Гражданское право: учебник Москва: Юнити-Дана, 2015. 847 с.
25. Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник в 2 т. Т.1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права/ Москва: Статус, 2015. 958 с.
26. Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник в 2 т. Т.2. Обязательственное право/ Москва: Статус, 2015. 1208 с.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Лекция 1.	Понятие залога ……...	3
Лекция 2.	Предмет залога……..	16
Лекция 3.	Договор о залоге …….....	22
Лекция 4.	Правовое регулирование отдельных видов залога …….	40
Лекция 5.	Ипотека как залог недвижимости……	54
Лекция 6.	Реализация прав залогодержателя……...	59
	Глоссарий……..	69
	Список рекомендуемой литературы……..	71