Содержание

**Введение** 3

**Залог** 4

**Условия и форма договора о залоге** 11

**Права и обязанности сторон по договору залога** 15

**Обращение взыскания на заложенное имущество** 18

**Реализация заложенного имущества** 23

**Заключение** 26

**Литература** 28

# 

# **Введение**

Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрен ряд специальных мер, которые выступают в качестве достаточного гаранта исполнения должником основного обязательства и стимулируют должника к надлежащему поведению. Эти меры именуются способами обеспечения исполнения обязательства и возлагают на должника дополнительные обременения на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения им обязательства.

Одной из таких специальных мер является залог, сущность которого заключается в том, что кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, предусмотренными законом.

Залог в настоящий период занимает особое место среди способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. Это обусловлено тем, что современному периоду нашей экономики присущ ряд негативных явлений – суперинфляция, падение производства, повсеместные неплатежи за поставленные товары, выполненные работы или оказанные услуги. Поэтому именно залог становится основой прочности отношений между кредитором и должником, так как гарантирует удовлетворение имущественных требований кредитора в случае неисполнения должником обязательства. Это обстоятельство дает залогу значительное преимущество перед другими гражданско-правовыми способами обеспечения обязательств, поскольку ранее широко использовавшиеся другие способы обеспечения обязательств, например, такие как неустойка (штраф, пеня), теряют практический смысл, поскольку контрагент по договору, не имеющий достаточных средств для уплаты долга, естественно не в состоянии оплатить еще и неустойку.

Целью данной работы является рассмотрение залога, как обеспечительного обязательства. В качестве элементов работы будут рассмотрены вопросы договора залога, его условий и формы, права и обязанности сторон по договору залога, обращение взыскания на заложенное имущество и его реализация.

# **Залог**

Понятие договора залога дано в п. 1 ст. 334 ГК РФ. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Помимо Гражданского кодекса РФ регулирование залоговых отношений производится Законом Российской Федерации ''О залоге'' от 29.05.92 № 2872 – 1[[1]](#footnote-1).

Значение залога состоит в том, что он, во-первых, обеспечивает наличие и сохранность этого имущества на то момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором. Причем стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции. Во-вторых, залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворения своих требований за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами. В-третьих, реальная опасность потерять имущество в натуре (а предметом залога, как правило, является особо ценное, быстроликвидное имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязанности надлежащим образом.[[2]](#footnote-2)

Отношения, вытекающие из залога, возникают из закона при наступлении

указанных в нем обстоятельств или договора, по которому должник передает оговоренное имущество в залог, гарантируя удовлетворение требований кредитора в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом.

Возникновение залогового обязательства по договору основывается на соглашении

сторон.

Условия о залоге могут быть включены в договор, по которому возникает обеспеченное залогом обязательство (основное обязательство). Например, в договоре банковского кредита указывается, что обеспечение своевременного возврата кредита гарантируется залогом строения, товаров, иного имущества.

Договор о залоге может быть самостоятельным, то есть отдельным по отношению к договору, по которому возникает обеспеченное залогом обязательство. В таком договоре следует указать основное обязательство, его размер, сроки исполнения условия, предусматривающие вид залога (залог товаров в обороте, заклад, залог прав и т.д.), состав и стоимость заложенного имущества, другие условия, вытекающие из особенностей данного вида залога либо включенные по предложению одной из сторон.

При этом залоговое обязательство будет носить зависимый от основного обязательства характер и при недействительности основного обязательства или прекращении его действия оно прекратит свое существование.

Возникновение залога в силу закона возможно в тех случаях, когда в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается имуществом, находящимся в залоге. Так, согласно 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. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество (п. 1 ст. 587 ГК РФ). Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты (ч. 1 ст. 604 ГК РФ). Правила ГК РФ о залоге в силу договора соответственно применяются и к залогу, возникающему на основании закона, если не установлено иное.[[3]](#footnote-3)

Или по российскому законодательству для обеспечения требований об уплате комиссионеру вытекающих из комиссионного поручения платежей ему принадлежит залоговое право на вещи, составляющие предмет комиссии. Залоговое право принадлежит также перевозчику на переданные ему для перевозки грузы в обеспечение причитающейся ему провозной платы и других платежей по перевозке.

Субъектами по договору залога выступают залогодержатель (кредитор по обеспеченному обязательству) и залогодатель (должник по обеспеченному обязательству или третье лицо).

Залогодержателем может выступать любое лицо, как физическое, так и юридическое.

В качестве залогодателя имущества выступает должник по основному обязательству. Гражданский кодекс РФ не исключает возможности установления залога для обеспечения обязательства и третьим лицом. Однако независимо от того, кто является залогодателем (сам должник или третье лицо), вещь, передаваемая в залог, должна принадлежать ему на праве собственности. В определенных случаях допускается участие в этих отношениях не собственника вещи, а субъектов права хозяйственного ведения, к которым, как известно, относятся государственные и муниципальные предприятия, действующие в данном случае с согласия собственника имущества.

Предметом залога в соответствии с п. 1 ст. 336 ГК РФ может быть всякое

имущество. Вместе с тем в состав имущества (в гражданско-правовом смысле) входят не только вещи, то есть имущество в натуре, но и имущественные права[[4]](#footnote-4) (ст. 128 ГК РФ). Залог прав является новым элементом по сравнению с Гражданским кодексом 1964 года, устанавливавшим, что предметом залога могут быть только вещи.

Однако далеко не всякое право может отчуждаться или передаваться другому лицу в иной форме. В частности не допускается переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, например, требований об алиментах и возмещении вреда жизни или здоровью. Поэтому Гражданский кодекс РФ в отношении таких прав исключает возможность их передачи в залог (п. 1 ст. 336 ГК РФ). В тех же случаях, когда предметом залога выступают другие имущественные права, их залогодателем может быть лишь то лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Что касается иных видов имущества, то оно может беспрепятственно служить предметом залога, если в отношении его не установлены запреты или ограничения. Предметом залога не может быть имущество, изъятое из гражданского оборота.

Запрет на использование имущества в качестве предмета залога устанавливается нормативными правовыми актами в отношении следующих видов имущества:

1. Объекты и имущество гражданской обороны не могут быть использованы в качестве залога в соответствии с Положением о порядке использования объектов и имущества гражданской обороны приватизированными предприятиями, учреждениями и организациями, утв. постановлением Правительства РФ от 23.04.94 № 359[[5]](#footnote-5).
2. Предметом залога не могут быть объекты, находящиеся в оперативном управлении министерств на основании распоряжения Госкомимущества РФ от 28.01.93 № 148-р[[6]](#footnote-6).
3. Не может быть предметом залога государственное имущество, передаваемое

предприятиям, учреждениям, организациям науки, высшим учебным заведениям, которым присвоен статус государственного научного центра на основании постановления Правительства РФ ''О первоочередных мерах по обеспечению деятельности государственных научных центров Российской Федерации'' от 25.12. 93 № 1347[[7]](#footnote-7).

1. Культурные ценности, хранящиеся в государственных и муниципальных музеях, картинных галереях, библиотеках, архивах, иных государственных хранилищах не могут служить предметом залога на основании Основ законодательства РФ о культуре от 09.10.92 № 3612-1[[8]](#footnote-8).
2. Временно вывозимые культурные ценности, постоянно хранящиеся в государственных и муниципальных музеях, архивах, библиотеках, иных государственных хранилищах не могут служить предметом залога в соответствии с Законом РФ ''О вывозе и ввозе культурных ценностей'' от 15.04.93 № 4804-1[[9]](#footnote-9).

Залог охватывает вещи, их принадлежности, неотделимые плоды, если иное не предусмотрено законом или договором. Отделимые плоды включаются в предмет залога в случаях и пределах, обусловленных законом или договором.

Залог распространяется и на имущество, которое может стать собственностью залогодателя в будущем (п.6 ст.340 ГК РФ). Следовательно, можно получить в банке ссуду на выкуп квартиры под залог этой квартиры, которая станет собственностью залогодателя только после ее выкупа. Однако если квартира является совместной собственностью супругов или других граждан, требуется согласие всех собственников на ее залог. Имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть дано в залог лишь с согласия всех собственников.

Залог собственником своей доли в общей долевой собственности не

требует согласия остальных собственников (п.2 ст.246 ГК РФ).

Имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть самостоятельным предметом залога при условии выделения его в натуре. При этом остается в силе предусмотренное гражданским законодательством правило: в случае реализации своей доли одним собственником другие собственники сохраняют право преимущественного приобретения этой доли на равных условиях с другими покупателями.

Гражданский кодекс предусматривает залог ценных бумаг. Залог ордерных векселей осуществляется путем совершения передаточной надписи - индоссамента. Индоссированная ценная бумага вручается залогодержателю. Залог ценной бумаги, не передаваемой с помощью индоссамента, совершается, если иное не предусмотрено законом или договором, путем вручения бумаги залогодержателю. Залогодателю при этом выдается залоговое свидетельство. По соглашению сторон заложенные ценные бумаги могут быть переданы на хранение в депозит нотариальной конторы (п.4 ст.338 ГК РФ). Доходы с ценных бумаг, являющихся предметом залога, принадлежат залогодателю, если иное не установлено законом либо соглашением сторон.

Предметом залога не может быть ''Золотая акция'', выпущенная или имитированная по решению Правительства РФ или Госкомимущества РФ, поскольку она находится в государственной собственности и ее передача в залог не допускается в соответствии с Указом Президента РФ ''О мерах по реализации промышленной политики при приватизации государственных предприятий'' от 16.10.92 № 1392[[10]](#footnote-10).

Анализ Гражданского кодекса РФ позволяет сделать вывод, что возможен залог денежных средств. В тех случаях, когда залогом выступают денежные средства, находящиеся в банке, а не непосредственно у залогодателя, предметом залога становится право требования.

В договоре о залоге прав, которые не имеют денежной оценки, стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон. Однако из этого не следует, что можно закладывать права неимущественного характера. Не может быть предметом залога, к примеру, право автора на имя. Предметом залога не может быть требование, носящее личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен (п. 1 ст.336 ГК РФ).

Наряду с другими правами на владение и пользование имуществом предметом

залога могут быть права арендатора. Право аренды легковых автомашин, станков, оборудования, другого имущества может быть предметом залога и тем самым гарантировать исполнение взятого обязательства. Но в аренду сдается имущество на определенный срок, следовательно, можно заложить арендованное имущество исключительно на период аренды, поскольку право с определенным сроком действия может быть заложено только до истечения срока его действия лишь с согласия собственника арендуемой вещи, если иное не предусмотрено законом. Залог права аренды не допускается без согласия собственника арендуемой вещи или лица, имеющего право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия данных лиц (ч.2 п.3 ст.335 ГК).

Приведенный перечень предметов, которые могут передаваться в залог, не является исчерпывающим.

Замена предмета залога допускается только с согласия залогодержателя.

В зависимости от вида имущества, передаваемого в залог, залоговые обязательства можно подразделить на следующие виды:

1. залог недвижимости (ипотека);
2. залог транспортных средств;
3. залог товаров в обороте;
4. залог имущественных прав;
5. залог денежных средств, включая СКВ.

Залог обеспечивает требование в том объеме, какой существует к моменту

удовлетворения. Залогом обеспечивается основной долг, расходы кредитора, если они проистекают от неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обеспеченного залогом. Прочие требования кредитора, хотя бы и к тому же должнику, но по обязательствам, не обеспеченным залогом данного имущества, не подлежат преимущественному удовлетворению и погашаются на общих основаниях.

# **Условия и форма договора о залоге**

Правоотношения, возникающие из залога, имеют своим основанием, как правило, договор.

Существенными условиями договора залога являются:

1. Предмет залога и его оценка.
2. Существо, размер и срок исполнения обязательства.
3. Условие о том, у какой из сторон, залогодателя или залогодержателя, находится заложенное имущество.

Если сторонами не достигнуто соглашения хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее соглашение в договоре отсутствует, договор о залоге может считаться не заключенным. В случаях, когда залогодателем является должник в основном обязательстве, условие о существе, размере и сроках исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулирующему основное обязательство и содержащему соответствующие условия.

В зависимости от того, у какой из сторон находится заложенное имущество, различат два основных вида залога:

1. залог с передачей имущества залогодержателю (заклад);
2. залог с оставлением имущества у залогодателя.

Выбор залога обычно зависит от соглашения сторон. Действующее законодательство не предусматривает возможность передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя. Всякие соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства (ст. 409, 414 ГК РФ).

При закладе заложенное имущество поступает во владение залогодержателя, который может пользовать предметом заклада, если это предусмотрено договором. Когда пользование сопровождается извлечением доходов, то все, что приобретено таким способом, должно направляться на покрытие расходов по содержанию заложенного имущества либо засчитываться в погашение обеспеченного закладом долга (процентов по долгу).

При закладе возможности залогодателя, связанные с распоряжением заложенной вещью ограничены, поскольку вещь передается во владение или находится у залогодателя под замком, печатью или с иными знаками, свидетельствующими о том, что данное имущество находится в закладе.

Без передачи залогодержателю предмета залога заключается договор залога в отношении таких объектов, как товары в обороте и недвижимое имущество. Эта норма является императивной и не подлежит изменению соглашением сторон. Необходимость такого решения очевидна, поскольку это имущество должно использоваться залогодателем и приносить ему доходы, за счет которых он будет расплачиваться со своими кредиторами, включая и залогодержателя.

При залоге товаров в обороте они (товары) остаются у залогодателя, но должны быть отделены от остальных товаров того же рода. В договоре о залоге товаров в обороте следует указать родовые признаки товара, стоимость заложенных товаров, место, где они находятся, и ассортимент товаров, которыми может быть заменен предмет залога. Такой залог не нарушает производственного цикла. Важно лишь, чтобы условия договора соблюдались: на складе, в другом оговоренном месте всегда должны находиться товары установленного рода на сумму залога. Уменьшение стоимости заложенного товара, находящегося в обороте, возможно лишь соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства, если иное не предусмотрено в договоре о залоге.

Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме. Договор об ипотеке, а также договор о залоге недвижимого имущества или права на имущество в обеспечение обязательства по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению (п.2 ст. 339 ГК РФ). В ряде случаев договор о залоге должен быть зарегистрирован в установленном порядке. Залог земли, предприятия в целом, транспортных средств или другого имущества, подлежащего государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в органе, осуществляющем такую регистрацию (п. 1 ст. 131 ГК РФ).

Несоблюдение нотариальной формы договора, а также правил о регистрации влечет недействительность договора о залоге (п.4 ст. 339 ГК РФ). Регистрирующие органы осуществляют регистрацию залога, ведут ведомственные реестры залога соответствующих объектов и их архивы, выдают списки из реестров о регистрации залога по запросу залогодержателя, залогодателя и иных заинтересованных лиц.

Недействительным договор о залоге признается и при несоблюдении простой письменной формы (п.4 ст. 339 ГК РФ).

Залогом может быть обеспечено только действительное требование. Если отсутствует основное обязательство, то у кредитора нет права на преимущественное удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества. Это вытекает из того, что договор залога не носит самостоятельного характера, поскольку он лишь обеспечивает исполнение другого, основного обязательства. Если основное обязательство прекращается по каким либо причинам, то прекращается и залоговое обязательство. В то же время при сохранении действия основного обязательства залог сохраняет силу и в тех случаях, когда право собственности или хозяйственного ведения на заложенную вещь переходит к третьему лицу либо когда имеет место перевод залогодателем долга, возникшего из обеспеченного залогом обязательства, на другое лицо, а также при уступке залогодержателем в законном порядке обеспеченного залогом требования третьему лицу.

Действующее законодательство допускает заключение договора о последующем залоге уже заложенного имущества (перезалог), если иное не предусмотрено предшествующими договорами о залоге. Данное положение объясняется тем, что стоимость заложенного имущества может значительно превышать сумму долга по обязательству, обеспеченному залогом, а требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога лишь после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя.

Гражданский кодекс РФ возлагает на залогодателя обязанность сообщить каждому последующему залогодержателю обо всех существующих договорах о залоге данного имущества, а также о характере и размере обеспеченных этим залогом обязательств. Если залогодатель не сообщил залогодержателю о предшествующих залогах, он обязан возместить убытки, возникшие у последующего залогодержателя вследствие того, что он не знал о предшествующих договорах о залоге.

Если первоначальный залогодержатель возражает против использования залогодателем права на перезалог, он вправе оговорить в договоре о залоге, что последующий залог в отношении заложенного имущества не допускается.

Гражданский кодекс РФ содержит новый институт удержания кредитором имущества должника до исполнения последним обязательств по оплате этой вещи или возмещению связанных с этой вещью издержек и других убытков. Впоследствии право удержания может перерасти в право залога, которое возникает не из договора либо закона, а из факта нахождения у кредитора имущества должника (ст.359 ГК РФ). При этом если требование возникает из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели, обеспечение такого требования возможно удержанием имущества, которое не связано с возникновением данного требования.

Представляется, что институт удержания имущества должника заменит применение залога по закону. Так, таможенные органы смогут использовать институт удержания

имущества должника для обеспечения установленных таможенных пошлин.

# **Права и обязанности сторон по договору залога**

Гражданский кодекс России подробно регулирует права и обязанности сторон по договору залога. Во многом они зависят от предмета залога и от того, у какого субъекта договора находится предмет залога (у залогодержателя или залогодателя).

При залоге с оставлением имущества у залогодателя залогодержателю предоставляется право, которое он может использовать для контроля за сохранностью заложенного имущества. Так, если иное не предусмотрено договором, залогодержатель вправе проверить по документам и фактически наличие предмета залога, его размер, состояние и условия хранения. Залогодержатель вправе требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения заложенного имущества, а также от любого лица прекращения посягательств на заложенное имущество, которые грозят его утратой или повреждением.

Залогодержатель или залогодатель, в зависимости от того, у кого находится заложенное имущество, обязаны обеспечить сохранность этого имущества в течение всего срока действия договора о залоге.

Каковы последствия несоблюдения этой обязанности? Прежде всего, необходимо обратить внимание на содержащуюся в Гражданском кодексе РФ диспозитивную норму, устанавливающую принципиальную презумпцию: риск случайной гибели или случайного повреждения предмета залога несет залогодатель, если иное не предусмотрено договором о залоге (п. 1 ст. 344 ГК РФ). Это правило будет действовать даже тогда, когда заложенное имущество, которое утрачено или повреждено, находилось в этот момент у залогодержателя.

Если же причины гибели или повреждения имущества, переданного в соответствии

с договором о залоге залогодержателю не могут быть квалифицированы как случайно наступившие обстоятельства, ответственность за полную или частичную утрату или повреждение предмета залога возлагается на залогодержателя. При этом размер ответственности залогодержателя при утрате заложенного имущества определяется исходя из действительной стоимости предмета залога, а в случае его повреждения – исходя из суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю.

Исключение составляют ситуации, когда в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению. При таких обстоятельствах залогодатель получает право отказаться от заложенного имущества и потребовать возмещения действительной стоимости предмета залога, а в случаях, предусмотренных договором о залоге, и возмещения и других убытков. Причем залогодатель, который одновременно выступает должником по основному обязательству, вправе зачесть свое требование к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением заложенного имущества, в счет погашения обязательства, обеспеченного залогом.

В определенных случаях залогодателю предоставлено право восстановит или заменить утраченное или поврежденное заложенное имущество другим равноценным имуществом. Это возможно, если предмет залога погиб или поврежден либо право собственности (хозяйственного ведения) на него прекращено по основаниям, установленным законом (например, в результате реквизиции или принудительного выкупа), а также, если договором о залоге не предусмотрено иное. В остальных же случаях залогодатель должен получить согласие залогодержателя на замену предмета залога.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, если имущество, заложенное в обеспечение этого обязательства, утрачено не по его вине, а залогодатель его не восстановил или с согласия залогодержателя не заменил другим имуществом, равным по стоимости.

Залогодатель при залоге с оставлением имущества у себя вправе, если иное не предусмотрено договором, владеть и пользоваться им в соответствии с его назначением, а также распоряжаться путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом.

Гражданский кодекс РФ предусматривает необходимость получения согласия залогодержателя для отчуждения предмета залога, передачи его в аренду или в безвозмездное пользование, если иное не предусмотрено законом или договором и не

вытекает из существа залога (п.2 ст.346 ГК РФ).

При передаче заложенного имущества залогодержателю на него законом или договором может быть возложена обязанность страховать это имущество.

На залогодателя законом или договором может возлагаться обязанность страхования на случай, если государственными органами будет прекращена его деятельность либо осуществлена конфискация имущества, составляющего предмет залога. При наступлении страхового случая залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы страхового возмещения.

При закладе залогодержатель имеет право пользоваться предметами залога лишь в случаях, предусмотренных законом или договором, и при условии регулярного представления залогодателю отчета о пользовании заложенным имуществом. В договоре о залоге может быть также предусмотрена обязанность залогодержателя извлекать из предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

Всякий собственник или законный владелец вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (виндикационный иск) либо требовать устранения любых нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения

(негаторный иск).

Аналогичные права предоставлены и залогодержателю. 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 же, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться предоставленным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе и от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 347 ГК РФ).

# **Обращение взыскания на заложенное имущество**

Смысл залога как обеспечительного обязательства состоит в том, что кредитор-залогодержатель в случае неисполнения должником обязательства вправе получить преимущественное перед другими кредиторами удовлетворение из стоимости заложенного имущества. Но не всякое неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником предоставляет кредитору право на реализацию залога. Взыскание на заложенное имущество может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он, должник, отвечает. В обращении взыскания может быть отказано, если допущенное должником нарушение незначительно и размер требований залогодержателя явное не соразмерен стоимости заложенного имущества. При отсутствии хотя бы одного из указанных условий суд вправе отказать залогодержателю в обращении взыскания на заложенное имущество.

Обращение взыскания на заложенное имущество по требованию залогодержателя производится по решению суда и не может быть осуществлено на основании исполнительной надписи нотариуса (п.1 ст. 349 ГК РФ).

Гражданский кодекс, в отличие от Закона РФ "О залоге", устанавливает различный порядок обращения взыскания на заложенное имущество в зависимости от вида имущества, переданного в залог, а также характера залоговых отношений.

С этой точки зрения выделяются правила обращения взыскания на недвижимое и движимое имущество.

Как известно, к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимому имуществу также относятся подлежащие государственной регистрации морские и воздушные суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты, а также иное имущество, которое в соответствии с законом относится к недвижимости. Признается недвижимостью и предприятие в целом, как имущественный комплекс.

Общим правилом, регламентирующим порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, служит положение, согласно которому требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости такого имущества по решению суда.

Из этого общего правила законодатель предусматривает исключение - возможность реализовать заложенное недвижимое имущество без обращения в суд. Такая внесудебная реализация заложенной недвижимости разрешается в том случае, если после наступления момента неисполнения обеспеченного залогом недвижимости обязательства залогодержатель и залогодатель заключили соглашение о внесудебной реализации предмета

залога и это соглашение нотариально удостоверено (ч.2 п.1 ст.349 ГК).

Здесь необходимо выделить три существенных обстоятельства.

Во-первых, это момент заключения такого соглашения. Оно будет правомерным лишь в том случае, если заключено залогодателем и залогодержателем после того, когда должником в установленный срок не исполнено или ненадлежащим образом исполнено обязательство, то есть, когда у залогодержателя появляются правовые основания для обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Следовательно, всякое условие в договоре о залоге о праве залогодержателя на внесудебное обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество, признаются юридически ничтожным, впрочем, как и любое соглашение об этом, заключенное до установленной даты исполнения должником обязательства.

Во-вторых, Гражданский кодекс РФ предъявляет особые требования к форме соглашения залогодателя и залогодержателя о внесудебном обращении на недвижимое имущество: такое соглашение должно быть удостоверено нотариусом. К этому следует добавить, что несоблюдение нотариальной формы сделки влечет за собой ее недействительность. Она считается ничтожной сделкой (ст. 165 ГК РФ).

В-третьих, соглашение об обращении взыскания на недвижимость, как предмет залога без предъявления иска в суд может быть оспорено не только залогодателем или залогодержателем, выступающими сторонами такого соглашения. Они может быть признано недействительным по иску любого лица, чьи права нарушены указанным соглашением. Речь идет, например, о предшествующих залогодержателях, о собственнике имущества и т.д.

Не вызывает сомнений, что в заключении соглашения, в соответствии с которым требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд, заинтересованы, как залогодержатель, так и залогодатель. Залогодержатель получает возможность оперативно удовлетворить свои требования к должнику, а залогодатель – избежать судебных издержек. Естественно имеются в виду ситуации, когда факт нарушения должником основного обязательства, носит очевидный характер.[[11]](#footnote-11)

Иначе регулируется порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество, то есть на остальное имущество, не относящееся к недвижимости. Здесь соответствующее правило изложено в виде диспозитивной нормы, предусматривающей, что требования залогодержателя удовлетворяются за счет предмета залога по решению суда, если иное не предусмотрено соглашение залогодателя с залогодержателем. В данном случае залогодержателю и залогодателю предоставлены более широкие возможности обойтись без суда при решении вопроса об удовлетворении требований за счет предмета залога. Для этого достаточно иметь соответствующее условие в договоре о залоге либо в ином соглашении сторон, которое может быть оформлено и до возникновения у залогодержателя оснований обратить взыскание на заложенное имущество.

Особое правило установлено для обращения взыскания на движимое имущество, которое в качестве предмета залога передано залогодержателю (заклад). Взыскание на такое имущество может быть обращено залогодержателем в порядке, предусмотренном договором, если законом не установлен иной порядок. Особенность заключается в том, что здесь не работает презумпция обращения взыскания на предмет залога по решению суда, как это имеет место во всех иных ситуациях, когда в залог передается движимое имущество.

Порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество, переданное залогодержателю, может быть определен законом. В этом случае установленный порядок взыскания не подлежит изменению условиями договора о залоге. Так, п.5 ст.358 ГК РФ

закрепляет, что в случае залога вещей в ломбарде при невозвращении кредита в

установленный срок ломбард вправе на основании исполнительной подписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать это имущество на публичных торгах.

Наконец, Гражданским кодексом РФ предусмотрено три группы случаев, когда независимо от вида переданного в залог имущества взыскание на предмет залога может быть обращено исключительно по решению суда.

Во-первых, это те случаи, когда для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого органа. Так, унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, не вправе отдавать в залог принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника (ст. 295 ГК РФ). Казенное предприятие вправе распоряжаться закрепленным за ним имуществом, а, следовательно, и передать его в залог лишь с согласия собственника этого имущества (ст. 297 ГК РФ). Следует помнить, что к названным категориям субъектов относятся все государственные и муниципальные предприятия.

Во-вторых, это те случаи, когда предметом залога служит имущество, имеющее значительную, историческую, художественную и иную культурную ценность для общества. Для выделения этой группы случаев законодатель воспользовался оценочными критериями, тема самым, предоставив суду, в конечном счете, право решать, относятся ли объекты, служащие предметом залога, к названному классу имущества, обращение взыскания, на которое допускается только по решению суда.

В-третьих, это те случаи, когда к моменту, когда у залогодержателя появляются основания реализовать свое право на обращение взыскания на заложенное имущество, залогодатель отсутствует и определить место его нахождения невозможно.

# 

# **Реализация заложенного имущества**

Независимо от того, в каком порядке обращено взыскание на заложенное

имущество: по решению суда или без обращения в суд, - предмет залога должен быть реализован с соблюдением правил, установленных Гражданским кодексом РФ (ст. 350).

Во всех случаях реализация заложенного имущества производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном гражданским или арбитражным процессуальным законодательством, если законом не предусмотрен иной порядок (п.1 ст.350 ГК РФ). Таким образом, возможность комиссионной продажи заложенного имущества исключается.

Если обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению суда, то суд имеет право отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. Основанием для такой отсрочки может служить просьба залогодателя. Эта норма рассчитана в основном на те случаи, когда предметом залога оказывается единственная квартира, принадлежащая на праве собственности гражданину, либо индивидуальный жилой дом. Залогодателю (гражданину) представляется шанс расплатиться с залогодержателем по долгам и сохранить свое имущество. С другой стороны, нельзя не заметить, что действие данной нормы в определенной мере ущемляет интересы залогодержателя, который в течение длительного периода времени лишен возможности удовлетворить свои, по существу бесспорные, требования к залогодателю. Защите интересов залогодержателя, хотя в минимальной степени, будет служить положение, в соответствии с которым указанная отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству, обеспеченному залогом, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки.

Порядок определение начальной продажной цены заложенного имущества различается в зависимости того, обращается ли взыскание на предмет залога по решению суда либо в несудебном порядке. При судебном порядке обращения взыскания на предмет залога его начальная продажная цена на торгах устанавливается судом. При обращении взыскания на заложенное имущество на основании соглашения сторон этим же

соглашением определяется начальная продажная цена предмета залога.

В качестве покупателя реализуемого имущества, являющегося предметом залога, признается лицо, предложившее за него наивысшую цену.

Достаточно часто залогодержатели имеют неправильное представление относительно своих особых прав на заложенное имущество. Истина состоит в том, что ни при каких обстоятельствах залогодержатель не может автоматически в силу каких-либо особых оснований стать собственником заложенного имущества.[[12]](#footnote-12) Напротив, по сравнению с другими лицами его права на указанное имущество в определенной степени ограничены.

Залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество, если торги будут объявлены несостоявшимися. При этом залогодержатель может зачесть в счет покупной цены свои требования по основному обязательству, обеспеченному залогом. Если покупная цена превышает требования кредитора-залогодержателя, последний возвращает соответствующую сумму залогодателю.

И только при объявлении повторных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе независимо от воли залогодателя оставить заложенное имущество за собой с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах (ч.2 п.4 ст.350 ГК РФ). Если же залогодержатель не воспользовался правом оставить за собой заложенное имущество в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается, и предмет залога остается в собственности (хозяйственном ведении) залогодателя.

Организация и проведение торгов должны соответствовать ст. 448 ГК РФ. В тех

случаях, когда реализация заложенного имущества осуществляется без обращения в суд, в качестве организатора торгов выступают залогодержатель и залогодатель. Если требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, обязанность организовать торги либо обратиться к специализированной организации лежит на судебном исполнителе.

Аукционный принцип продажи заложенного имущества при отсутствии развитого рынка (в особенности недвижимости), который дал бы необходимые ориентиры в определении его цены, как отмечается в литературе, позволяет с большой степенью вероятности предсказать массовый характер случаев, когда предмет залога будет продаваться с публичных торгов по цене, значительно отличающейся от той, которую кредитор и должник имели в виду, обеспечивая исполнение обязательства залогом соответствующего имущества. Это, в свою очередь, приведет к тому, что выручка от продажи заложенного имущества не позволит удовлетворить требования залогодержателя либо, напротив, после погашения долга останется в излишке.

Выход из подобных ситуаций помогут найти следующие правила. В случаях, когда сумма, вырученная от заложенного имущества, окажется недостаточной для погашения требований залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из другого имущества должника. Правда, такие требования залогодержателя лишаются тех преимуществ, которые имеют требования, обеспеченные залогом.

Если сумма, полученная в связи с реализацией заложенного имущества на публичных торгах, превысит размер, необходимый для удовлетворения обеспеченных залогом требований залогодержателя, излишняя сумма подлежит возврату залогодателю.

Залогодатель, в роли которого может выступать как должник в основном обязательстве, так и третье лицо, имеет возможность в любой момент до продажи заложенного имущества (в том числе даже после начала публичных торгов) прекратить обращение взыскания на предмет залога. Для этого залогодатель должен исполнить обеспеченное залогом обязательство, либо ту его часть, исполнение которой оказалось просроченным. Если исполнение обязательства будет произведено залогодателем в период проведения торгов, данное обстоятельство явится безусловным основанием для их приостановления. Данное право залогодателя не может быть отменено или ограничено ни законодательством, ни соглашением сторон, любое соглашение об этом признается ничтожным.[[13]](#footnote-13)

# **Заключение**

Подводя итог, можно сделать следующие выводы.

Регулирование залоговых отношений в настоящее время производится в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Законом РФ ''О залоге''. Причем смысловое определение понятия залога данное Гражданским кодексом РФ несомненно шире определения данного Законом РФ ''О залоге''. Гражданский кодекс РФ уточняет, что залогодержатель имеет право на преимущественное удовлетворение своих требований ''из стоимости заложенного имущества'' должника или ''лица, которому принадлежит это имущество''.

Основная цель залога заключается в том, чтобы к моменту, когда должник не исполнит своего обязательства, кредитор располагал реальной возможностью обратить взыскание на заложенное имущество.

Отличительной особенностью залогового обязательства является то, что оно всегда выступает в качестве акцессорного (дополнительного) обязательства, то есть в качестве гаранта исполнения основного обязательства, обеспеченного залогом.

Отношения залога в целом получили детальное регулирование в действующем законодательстве. Четко определены предмет залога, субъекты залоговых отношений, права

и обязанности сторон. Регулирование залога в основном основывается на диспозитивных принципах. Применение императивных норм в этой сфере, как правило, связано с гарантией обеспечения реализации прав сторон по договору.

Гражданским кодексом РФ изменен ранее действовавший на основании закона РФ ''О залоге'' порядок обращения взыскания на заложенное имущество. В настоящее время обращение взыскания на заложенное имущество в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса не допускается.

Таким образом, залог выступает одним из основных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательства, поскольку гарантирует удовлетворение имущественных прав кредитора-залогодержателя. Залоговые отношения становятся все более распространенными в предпринимательской сфере.

# **Литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. М., 1996.
2. О вывозе и ввозе культурных ценностей: Закон российской федерации от 15.04.93 № 4804-1. //ВВС РФ. 1993. 20. Ст. 718.
3. О залоге: Закон Российской Федерации от 29.05.92 № 2872-1. // Ведомости РФ. 1992. № 23. Ст. 1239.
4. Основы законодательства РФ о культуре от 09.10.92 № 3612-1. // ВВС РФ. 1992. № 46. Ст. 2615.
5. О мерах по реализации промышленной политики при приватизации государственных предприятий: Указ президента РФ от 16.10.92 № 1392. // ВВС РФ. 1992. № 47. Ст. 2722.
6. О первоочередных мерах по обеспечению деятельности государственных научных центров РФ: Постановление Правительства РФ от 23.12.93 № 1347. // СА РФ. 1994. № 1. Ст. 15.
7. Положение о порядке использования объектов и имущества гражданской обороны приватизированными предприятиями, учреждениями и организациями, утв. постановлением Правительства РФ от 23.04.94 № 359. // СЗ РФ. 1994. № 2. Ст. 94.
8. Распоряжение Госкомимущества РФ от 28.01.93 № 148-р. // Российские вести. 1993. 8 апреля.
9. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.96 № 6/8. // Хозяйство и право. 1996. № 9.
10. Витрянский В. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество. // Закон. 1995. № 5.
11. Гражданское право. Часть 1. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1998.
12. Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ. М., 1995.
13. Римское частное право. / Под ред. И. Новицкого, И. Перетерского. М., 1943.

1. См.: Ведомости РФ. 1992. № 23. Ст. 1239. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Комментарий части первой Гражданского Кодекса РФ. М., 1995. С. 342. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Гражданское право. Часть 1. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1998. С. 588 – 589. [↑](#footnote-ref-3)
4. Залог прав требования известен еще римскому праву. См., например, Римское частное право. / Под ред. И. Новицкого, И. Перетерского. М., 1943. С. 365. [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: СЗ РФ. 1994. № 2. Ст. 94. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Российские вести. 1993. 8 апреля. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: СА РФ.1994. № 1. Ст. 15. [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: ВВС РФ. 1992. № 46. Ст. 2615. [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: ВВС РФ. 1993. № 20. Ст. 718. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: ВВС РФ. 1992. № 47. Ст. 2722. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: В. Витрянский. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество. // Закон. 1995. № 5. С. 83 –84. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Пункт 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ ''О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации'' от 01.07.96 № 6/8. // Хозяйство и право. 1996. № 9. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: В. Витрянский. Указ. соч. С. 84 – 85. [↑](#footnote-ref-13)