ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 23

г. Москва 27 июня 2023 г.

О применении судами правил о залоге вещей

В целях обеспечения правильного и единообразного рассмотрения судами дел, связанных с применением отдельных положений законодательства о залоге вещей, Пленум Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 126 Конституции Российской Федерации, статьями 2 и 5 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации», **постановляет** дать следующие разъяснения.

Общие положения

1. В силу залога вещи кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) в случае его неисполнения или ненадлежащего исполнения должником, по общему правилу, вправе получить удовлетворение из стоимости заложенной вещи (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенная вещь (залогодателя) (пункт 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В случаях, предусмотренных законом, такое преимущество может быть ограничено (в частности, статья 138 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 335 ГК РФ залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо, не являющееся стороной обеспеченного обязательства (далее – залогодатель – третье лицо). К отношениям между залогодателем – третьим лицом, должником и залогодержателем применяются правила о поручительстве, закрепленные

в статьях 364–367 ГК РФ, если законом или соглашением между соответствующими лицами не предусмотрено иное.

При этом стороны не могут исключить те правила о поручительстве, содержащиеся в статьях 364–367 ГК РФ, которые являются императивными. Стороны не вправе согласовать условия, которые нарушают явно выраженный запрет, установленный законом, или противоречат существу законодательного регулирования случаев предоставления обеспечения третьим лицом (пункт 2 статьи 168 ГК РФ). В частности, не допускается ограничение права залогодателя на выдвижение возражений, которые мог бы представить должник (пункт 5 статьи 364 ГК РФ).

3. Право передачи вещи в залог принадлежит ее собственнику. Лицо, имеющее иное вещное право, может передавать вещь в залог в случаях и в порядке, предусмотренных законом, в частности статьями 295–298 ГК РФ (абзац первый пункта 2 статьи 335 ГК РФ). В случаях, предусмотренных законом, залогодателем может быть лицо, управомоченное распоряжаться вещью, например доверительный управляющий (статья 1020 ГК РФ).

4. Если залогодатель обязался передать в залог вещь, которую он создаст или приобретет в будущем (пункт 2 статьи 336 ГК РФ), она считается находящейся в залоге с момента поступления в собственность залогодателя, а в отношении вещи, права на которую подлежат государственной регистрации, – с момента регистрации залога как обременения, если более поздний момент не предусмотрен законом или договором (пункт 2 статьи 341 ГК РФ).

5. Залогодержатель вправе преимущественно перед другими кредиторами залогодателя удовлетворить свои требования не только из стоимости предмета залога, но и за счет доходов залогодателя от использования заложенной вещи третьими лицами (пункт 2 статьи 334, пункт 3 статьи 336 ГК РФ). В силу этого права на получение причитающихся залогодателю доходов от использования заложенной вещи третьими лицами считаются находящимися в залоге у залогодержателя (пункт 3 статьи 336, абзац четвертый пункта 2 статьи 334 ГК РФ). Данная норма является диспозитивной. Договором может быть предусмотрено, что залог не распространяется на доходы от использования заложенной вещи третьими лицами.

На полученные в результате использования заложенной вещи плоды и продукцию залог распространяется в случаях, предусмотренных законом или договором (пункт 3 статьи 336 ГК РФ).

6. К залогу права на получение причитающихся залогодателю доходов от использования заложенной вещи применяются правила о залоге обязательственных прав, если иное не вытекает из закона.

В силу положений статей 312, 358^4 ГК РФ залогодатель вправе в любой момент направить своему должнику уведомление об исполнении обязательства в пользу залогодержателя. Должник, уведомленный об этом, обязан действовать в соответствии с указаниями залогодателя. Такое исполнение считается предоставленным надлежащему лицу, в том числе когда оснований для обращения взыскания по обеспеченному обязательству

не имелось (абзац шестой пункта 2 статьи 334, статья 358^4, пункты 1, 2 статьи 358^6, статья 385 ГК РФ).

Если залогодатель не уведомил своего должника и с требованием об уплате денежных средств к такому должнику обратился залогодержатель, должник вправе не исполнять ему обязательство до получения подтверждения от залогодателя (статья 358^4, абзац второй пункта 1 статьи 385 ГК РФ). При непредставлении подтверждения в течение разумного срока должник вправе исполнить обязательство залогодателю. В этом случае залогодержатель вправе требовать от залогодателя передачи полученного от его должника в том объеме, на который имеет право залогодержатель, а также возмещения убытков, если иное не предусмотрено договором залога.

Денежные суммы, полученные залогодержателем от должника залогодателя, засчитываются в погашение обязательства, в обеспечение исполнения которого заложено соответствующее имущество, если иное не предусмотрено договором залога (статья 319, абзац второй пункта 2 статьи 358^6 ГК РФ).

Договором залога может быть предусмотрено, что денежные суммы, причитающиеся залогодателю от его должника, использующего заложенное имущество, зачисляются на залоговый счет залогодателя (пункт 4 статьи 358^6 ГК РФ).

7. Если залогодателем является должник по обеспеченному залогом обязательству, то при недостаточности суммы, полученной в результате обращения взыскания на заложенную вещь и предъявления требования к обязанному лицу по правилам пункта 2 статьи 334 ГК РФ, требования залогодержателя в непогашенной части удовлетворяются за счет другого имущества должника без преимущества, основанного на залоге. Иное может быть предусмотрено законом или договором (пункт 3 статьи 334 ГК РФ).

8. Ответственность залогодателя – третьего лица ограничена стоимостью заложенной вещи и причитающегося залогодателю имущества, указанного в пункте 2 статьи 334 ГК РФ, в том числе денежными средствами. При их недостаточности требования залогодержателя в непогашенной части удовлетворяются за счет имущества должника.

9. Обязательства сторон из договора залога возникают с момента его заключения, в том числе если залог как обременение возникает позднее. Например, с момента заключения договора залогодатель может быть обязан раскрывать кредитору информацию об определенных фактах (в частности, о передаче предмета залога в пользование третьему лицу), пользоваться и распоряжаться заложенной вещью в соответствии с правилами статьи 346 ГК РФ (пункт 2 статьи 307, пункт 1 статьи 425, пункт 3 статьи 341, статьи 343, 346 ГК РФ).

Вместе с тем ряд требований, в том числе связанных с обращением взыскания на предмет залога, могут быть предъявлены залогодержателем лишь после возникновения залога, но не ранее наступления срока

исполнения обеспеченного обязательства, заявления требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного залогом (статья 341 ГК РФ).

10. Договор залога может быть заключен под отменительным или отлагательным условием (статья 157 ГК РФ). К отлагательным условиям, обусловливающим вступление договора залога в силу (пункт 1 статьи 157 ГК РФ), могут быть отнесены такие обстоятельства, наступление которых зависит в том числе от поведения стороны по обязательству (например, заключение иного соглашения об обеспечении обязательства (договора поручительства, договора залога иного имущества) либо выдача независимой гарантии).

В качестве отменительного условия (пункт 2 статьи 157 ГК РФ) в договоре залога может быть указано, в частности, на прекращение либо признание судом недействительными или незаключенными других обеспечительных сделок, прекращение правоотношений, связывающих должника и залогодателя – третье лицо.

Наступлением определенных обстоятельств может быть обусловлено не только действие договора залога в целом, но и возникновение у кредитора права на предъявление требований к залогодателю – третьему лицу. Например, договором залога может быть предусмотрено, что кредитор получает такое право лишь в случае неисполнения должником обязательства в течение срока, установленного для исполнения исполнительного документа о взыскании задолженности с должника в пользу кредитора, или в случае окончания исполнительного производства в отношении должника в связи с невозможностью исполнения.

11. Для возникновения залога на основании договора стороны должны согласовать условие о предмете залога и условия, позволяющие определить обеспечиваемое требование, – его существо, размер и срок исполнения, которые могут быть изложены как в самом договоре залога, так и посредством отсылки к договору, из которого возникает обеспечиваемое обязательство (пункт 1 статьи 339 ГК РФ, пункт 1 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; далее – Закон об ипотеке).

По смыслу пункта 1 статьи 339 ГК РФ, пункта 1 статьи 9 Закона об ипотеке, если в договоре залога не упомянуты отдельные условия обеспеченного обязательства, например размер или срок исполнения обязательства, размер процентов по обязательству, но оно описано с достаточной степенью определенности, позволяющей установить, какое именно обязательство обеспечено либо будет обеспечено залогом, или в договоре залога есть отсылка к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство и которое содержит соответствующие условия, то договор залога не может быть признан незаключенным.

12. Для возникновения залога недвижимой вещи в договоре об ипотеке также должна быть указана оценка (стоимость) предмета ипотеки (пункт 1 статьи 9 Закона об ипотеке). Условие о стоимости предмета ипотеки

считается согласованным, в том числе если между сторонами достигнуто соглашение о порядке ее определения.

13. В договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, и который обеспечивает все существующие и (или) будущие обязательства должника перед кредитором, должна быть указана максимальная твердая сумма требований. Если такая сумма не определена, договор залога считается незаключенным (абзац первый пункта 2 статьи 339 ГК РФ).

14. Договор залога, соглашение, регулирующее отношения залогодателя и залогодержателя при возникновении залога в силу закона, должны быть заключены в простой письменной форме, несоблюдение которой влечет ничтожность договора, соглашения (пункт 2 статьи 162, пункт 3 статьи 334^1, абзац третий пункта 3 статьи 339, статья 434 ГК РФ).

15. В случаях, предусмотренных законом, договор залога должен быть заключен в нотариальной форме. В частности, нотариальная форма является обязательной при обеспечении залогом исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (абзац второй пункта 3 статьи 339 ГК РФ); при заключении договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимую вещь, за исключением случаев, указанных в части 1^1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Соглашением сторон также может быть установлена обязательная нотариальная форма договора залога (подпункт 2 пункта 2 статьи 163, абзац первый пункта 3 статьи 339 ГК РФ).

Если договор, из которого возникло обеспеченное залогом обязательство, совершен в простой письменной форме, нотариальное удостоверение уступки требования по такому обязательству не требуется, в том числе когда обязательство обеспечено залогом на основании нотариально удостоверенного договора залога (статья 389 ГК РФ). При уступке права залогодержателя переходят в силу закона к цессионарию, если иное не установлено соглашением цедента и цессионария (пункт 1 статьи 384 ГК РФ).

Соглашения, связанные с договором залога (например, об управлении залогом, о старшинстве залоговых прав), по общему правилу, заключаются в простой письменной форме, в том числе при нотариальном удостоверении договора залога. Иное может быть предусмотрено законом. В частности, соглашения об урегулировании последствий залога, возникшего на основании закона, о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога должны быть заключены в той же форме, что и договор залога этой вещи (пункт 3 статьи 334^1, пункт 3 статьи 339, пункт 5 статьи 349 ГК РФ).

16. Залог недвижимой вещи (ипотека) подлежит государственной регистрации и как обременение считается возникшим с момента такой регистрации (статья 8^1, абзац первый пункта 1 статьи 339^1 ГК РФ, пункт 2 статьи 11 Закона об ипотеке) или с момента возникновения обязательства, обеспеченного ипотекой, если оно возникло после внесения в Единый

государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи об ипотеке (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

При этом следует учитывать, что договоры об ипотеке, заключенные после 1 июля 2014 года (после вступления в силу Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»), регистрации не подлежат и считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

Если в момент заключения договора, направленного на приобретение третьим лицом права на недвижимую вещь, в ЕГРН имеется запись о ее ипотеке, третье лицо, проявляя обычную степень осмотрительности, должно принять меры, направленные на получение дополнительной информации о юридической судьбе вещи и обеспеченного обязательства у залогодателя, известного ему залогодержателя (в частности, уточнение срока исполнения обеспеченного обязательства и действия ипотеки, дача залогодателем согласия отвечать на иных условиях, обращение взыскания во внесудебном порядке, запрет последующей ипотеки и др.). В противном случае при возникновении спора третье лицо, заключившее сделку при наличии непогашенной записи об ипотеке на свой риск, не вправе ссылаться на то, что оно не знало или не должно было знать об условиях обременения, и в том случае, если отдельные сведения или изменения не были внесены в ЕГРН (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

17. С целью обеспечения публичности сведений о залоге движимых вещей абзацем первым пункта 4 статьи 339^1 ГК РФ предусматривается добровольный учет залога путем внесения уведомлений в реестр уведомлений о залоге движимого имущества (вещей) единой информационной системы нотариата (далее – реестр уведомлений).

Отсутствие записи об учете не затрагивает отношения залогодателя с залогодержателем. Момент возникновения залога для указанных лиц определяется по общим правилам (абзац третий пункта 4 статьи 339^1 ГК РФ).

При наличии соответствующей записи об учете залога вещи в реестре уведомлений предполагается, что третьи лица осведомлены о наличии обременения. Они должны принять дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи и обеспеченного обязательства.

Независимо от момента возникновения залога движимой вещи, если будет доказано, что залогодержатель на момент заключения договора или на момент возникновения обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение залога, знал или должен был знать о наличии предшествующего залогодержателя, требования такого предшествующего залогодержателя удовлетворяются преимущественно (абзац второй пункта 1 статьи 342^1 ГК РФ). В частности, если в момент заключения договора залога залогодержатель знал или должен был знать, что вещь находилась во владении иного залогодержателя, залогодержатель, в отношении которого зарегистрировано уведомление о залоге, не вправе требовать

преимущественного удовлетворения перед залогодержателем, которому ранее передано владение.

В отсутствие записи о залоге в реестре уведомлений или при непередаче владения залогодержатель вправе представлять любые доказательства в подтверждение того, что третье лицо знало или должно было знать о существовании залога, в том числе связанные с обстоятельствами приобретения вещи, взаимоотношениями приобретателя с продавцом, моментом и действительностью перехода права собственности (абзац третий пункта 4 статьи 339^1 ГК РФ).

18. Если залоговые отношения прекращены, в том числе ввиду истечения срока, предусмотренного пунктом 6 статьи 367 ГК РФ, однако залогодержатель уклоняется от совершения действий, направленных на погашение записи о наличии залога в ЕГРН или в реестре уведомлений, должник или залогодатель – третье лицо вправе предъявить к залогодержателю иск о признании залога прекращенным (абзац второй пункта 2 статьи 352 ГК РФ). Залогодержатель обязан возместить залогодателю причиненные таким уклонением убытки (статьи 12, 393 ГК РФ, статья 103^3 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-I).

19. В случае истечения срока исковой давности по требованию об обращении взыскания на предмет залога залогодатель вправе потребовать от залогодержателя совершения действий, направленных на исключение сведений из ЕГРН или реестра уведомлений, а также возврата предмета залога, если он находится у залогодержателя. Если залогодержатель не удовлетворит это требование в добровольном порядке, залогодатель вправе предъявить иск к залогодержателю о погашении записи о зарегистрированном залоге, возврате вещи (статья 6, пункт 2 статьи 352 ГК РФ). По ходатайству залогодержателя о восстановлении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении такого иска при наличии предусмотренных статьей 205 ГК РФ оснований.

Приведенные разъяснения применимы и в случае пропуска залогодержателем срока для предъявления к исполнению исполнительного листа об обращении взыскания на заложенное имущество.

Предмет залога

20. В залог могут быть переданы как конкретная вещь, так и определенное количество вещей при условии, что в договоре содержатся сведения, позволяющие их однозначно идентифицировать (пункт 1 статьи 336 ГК РФ).

При этом в отношении вещи, которую залогодатель создаст или приобретет в будущем, описание предмета залога в договоре может быть осуществлено путем указания сведений, позволяющих установить подлежащую передаче в залог вещь на момент заключения договора (например, ориентировочная мощность создаваемого оборудования, иные

характеристики, свойства, описываемые, в частности, посредством отсылки к договору о приобретении закладываемой вещи) и окончательно идентифицировать ее на момент возникновения у залогодателя прав на соответствующую вещь (пункт 2 статьи 341 ГК РФ). Заключения отдельного дополнительного соглашения для последующей идентификации вещи не требуется.

21. В договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, предмет залога может быть определен любым способом, позволяющим его идентифицировать на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества определенного рода или вида (абзац второй пункта 2 статьи 339 ГК РФ). Например, предмет залога может быть согласован посредством включения в договор условия о передаче в залог всех транспортных средств определенной грузоподъемности, принадлежащих залогодателю. В этом случае перечень конкретных транспортных средств, находящихся в залоге, устанавливается на момент обращения взыскания. При этом до начала процедуры обращения взыскания правомочия залогодателя по пользованию и распоряжению вещами, подпадающими под такое описание предмета залога, определяются в соответствии с правилами, предусмотренными для залога товаров в обороте (статья 357 ГК РФ).

22. В договоре об ипотеке передаваемая в залог вещь может быть определена посредством указания на ее наименование и точное местонахождение или кадастровый номер. Если предметом ипотеки является будущая недвижимая вещь, то ее индивидуализация в договоре может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить подлежащее передаче в залог недвижимое имущество на момент заключения договора (например, строительный адрес и ориентировочная площадь будущего здания или помещения, другие характеристики, определенные, в частности, в проектной документации). В этом случае необходимые для регистрации обременения данные, позволяющие окончательно идентифицировать вещь, указываются в заявлении о государственной регистрации ипотеки, подаваемом залогодателем и залогодержателем совместно (по смыслу пункта 2 статьи 9, пункта 1 статьи 20 Закона об ипотеке, части 1 статьи 53 Закона о регистрации).

23. В случае реконструкции предмета залога, его переработки или иного изменения, в том числе в результате которых создано или возникло новое имущество, принадлежащее залогодателю, залог сохраняется, если иное не установлено законом или соглашением сторон. При этом не требуется вносить в договор залога изменения, касающиеся описания предмета залога (пункт 2 статьи 141^5, подпункт 1 пункта 2, пункт 5 статьи 345 ГК РФ).

По смыслу пункта 2 статьи 141^5 и пункта 1 статьи 287^2 ГК РФ при государственной регистрации права собственности на образованные в заложенном здании или сооружении помещения вместо этих здания или сооружения предметом залога становятся образованные помещения.

Залог сохраняется в отношении образуемых, измененных земельных участков в прежних границах, если иное не предусмотрено федеральным законом (пункт 6 статьи 11^8 Земельного кодекса Российской Федерации; далее – ЗК РФ). Например, прекращение залога предусмотрено частью 2^1 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

При объединении земельных участков, один из которых обременен залогом, залог распространяется на весь образованный участок, если иное не предусмотрено соглашением залогодержателя и залогодателя (пункт 6 статьи 11^6 ЗК РФ).

Регистрация ипотеки в отношении образованных объектов проводится регистрирующим органом одновременно с регистрацией права собственности на них (часть 12 статьи 41 Закона о регистрации, пункт 5 статьи 77^2 Закона об ипотеке).

24. Залогодатель обязан зарегистрировать право собственности на правомерно возведенный объект недвижимого имущества (в том числе на объект незавершенного строительства), в отношении которого должен быть установлен залог на основании закона и возникли основания для обращения взыскания. При уклонении залогодателя от исполнения данной обязанности государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога (пункт 1 статьи 6 ГК РФ, подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, часть 5 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве, статьи 64, 64^2, 65, 69 Закона об ипотеке).

25. Изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона не является основанием для изменения или прекращения залога, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 2 статьи 340 ГК РФ).

Стороны вправе включить в договор залога условия или заключить отдельное соглашение о последствиях изменения рыночной стоимости предмета залога (абзац первый пункта 2 статьи 340 ГК РФ). В частности, залогодержателю могут быть предоставлены право требовать изменения начальной продажной цены заложенной вещи, предоставления дополнительного обеспечения залогодателем в виде залога иного имущества, поручительства по обязательству, обеспеченному залогом, право требовать досрочного обращения взыскания на предмет залога. Условия, влекущие неблагоприятные для залогодателя последствия на случай последующего уменьшения стоимости предмета залога (в том числе распространение залога на иное имущество, досрочный возврат кредита и др.), не могут быть включены в соглашение о залоге с гражданином, когда такой залог обеспечивает обязательство по возврату потребительского кредита или ипотечного кредита, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности. Соответствующие условия являются ничтожными на

основании абзаца второго пункта 2 статьи 340 ГК РФ. Если гражданин передал в залог вещь в обеспечение иных обязательств, указанное ограничение не применяется.

26. Залогодатель, у которого находится заложенная вещь, обязан владеть ею бережно и рачительно, принимать меры, направленные на обеспечение сохранности предмета залога, и не совершать действий, очевидно способных привести к уменьшению его стоимости, повреждению или утрате. Если вещь находится у залогодержателя, соответствующие обязательства возникают у него (подпункт 3 пункта 1 статьи 343 ГК РФ).

В случае грубого нарушения залогодателем или залогодержателем данного обязательства залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога, а залогодержатель – досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и в случае его неисполнения – обращения взыскания на заложенную вещь (пункт 3 статьи 343 ГК РФ), а также возмещения убытков.

Если предмет залога погиб или поврежден по обстоятельствам, за которые залогодатель или залогодержатель не отвечают, залогодатель вправе в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом при условии, что договором не предусмотрено иное (пункт 4 статьи 345 ГК РФ). Если залогодатель не воспользуется этим правом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (подпункт 2 пункта 1 статьи 351 ГК РФ).

27. Залогодатель, являющийся должником по обеспеченному обязательству, несет риск наступления неблагоприятных последствий случайной гибели или случайного повреждения заложенной вещи, если иное не предусмотрено договором (пункт 1 статьи 344 ГК РФ).

Залогодатель – третье лицо отвечает за утрату находящейся в его владении вещи в пределах ее стоимости, а за ее повреждение – в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы оценки предмета залога в договоре (статьи 15, 344 ГК РФ). Такой залогодатель освобождается от ответственности, если докажет, что он, действуя с той степенью заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась, принял все необходимые меры для надлежащего содержания предмета залога и обеспечения его сохранности и предмет залога погиб или был поврежден не в результате его действий (бездействия). При этом право залогодержателя на получение удовлетворения за счет иных источников, предусмотренных законом, например страхового возмещения, сохраняется (абзац второй пункта 2 статьи 334 ГК РФ). Залогодатель – третье лицо не несет ответственность за случайную гибель или случайное повреждение предмета залога, если иное не предусмотрено договором.

Обеспечиваемое обязательство

28. По смыслу пункта 1 статьи 334 ГК РФ залогом может быть обеспечено денежное обязательство, а также неденежное обязательство, в

частности, по передаче товара, выполнению работ, оказанию услуг, воздержанию от совершения определенных действий (например, в случаях, предусмотренных статьями 783^1, 1007 ГК РФ), поскольку у кредитора по этим обязательствам при определенных обстоятельствах, например при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обязательства, могут возникать денежные требования к должнику (о возмещении убытков, выплате неустойки, возврате аванса).

В случае обеспечения неденежных обязательств залогом кредитор (залогодержатель) получает удовлетворение так же, как и при обеспечении денежного обязательства, – из стоимости предмета залога в денежной форме и из иных источников, указанных в законе (например, в пункте 2 статьи 334 ГК РФ).

Залогом может обеспечиваться исполнение договорных обязательств, а также обязательств, возникших из иных оснований, например обязательств вследствие причинения вреда, обязательств по возврату неосновательного обогащения или полученного по недействительной сделке (статьи 307^1, 334 ГК РФ).

29. Ипотекой могут обеспечиваться в том числе обязательства по договору займа, заключенному гражданами между собой для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (статья 2 Закона об ипотеке). К таким правоотношениям не подлежат применению положения Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», регулирующего отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности (статья 1, пункт 3 части 1 статьи 3 названного закона).

30. По общему правилу, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, включая суммы основного долга, процентов за пользование денежными средствами, неустоек, в том числе процентов, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, убытков, причиненных просрочкой исполнения обязательства, обеспеченного залогом, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и расходов, связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией (статья 337 ГК РФ).

Ограничение объема обеспечиваемого требования может быть предусмотрено законом или договором. Стороны вправе установить в договоре общую твердую сумму требований залогодержателя, обеспеченных залогом. Обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей согласованную общую твердую сумму, не считаются обеспеченными залогом и не могут быть погашены за счет заложенной вещи преимущественно перед другими кредиторами.

Отсутствие в договоре залога условия о размере, порядке уплаты процентов за пользование кредитом не свидетельствует об ограничении обеспеченных залогом требований только суммой основного долга по кредитному договору.

Неустранимые сомнения, противоречия и неясности в наличии ограничения объема обеспеченного залогом требования толкуются в пользу его отсутствия.

31. Залогом может обеспечиваться исполнение обязательств, которые возникнут в будущем (пункт 1 статьи 339 ГК РФ). В таком случае залог возникает с момента, определенного договором, но не ранее момента возникновения обеспечиваемого залогом обязательства. В случае если предметом залога являются недвижимые вещи, то залог возникает при условии внесения записи об обременении в ЕГРН (пункт 3 статьи 341 ГК РФ, пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

Если запись о залоге недвижимой вещи внесена до возникновения обеспеченного залогом обязательства (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке), а залогодатель распорядился этой вещью путем отчуждения третьему лицу, то залог начинает действовать с момента возникновения этого обеспеченного обязательства, и третье лицо приобретает права и несет обязанности залогодателя (статьи 346, 353 ГК РФ).

Если стороны заключили соглашение о залоге недвижимой вещи по обязательству, которое возникнет в будущем, но регистрация залога не произведена, а залогодатель распорядился этой вещью путем отчуждения добросовестному третьему лицу, то залог не считается возникшим. В этом случае залогодержатель, в частности, вправе требовать возмещения убытков, вызванных отчуждением этой вещи (статьи 15, 309, 393 ГК РФ).

32. Залогодержатель и залогодатель, являющийся должником по обеспеченному залогом обязательству, вправе изменить условия данного обязательства о его размере или сроке исполнения (например, размер процентной ставки по кредиту или срок его возврата) по сравнению с тем, как они были определены в договоре залога. В таком случае обязательство считается обеспеченным залогом в измененном виде (статья 337 ГК РФ), если договором не предусмотрены иные последствия изменения обеспеченного залогом обязательства.

33. Если стороны обеспеченного залогом обязательства изменили свое обязательство без согласия залогодателя – третьего лица, что повлекло увеличение его ответственности или иные неблагоприятные для него последствия, залогодатель – третье лицо отвечает на прежних условиях (абзац второй пункта 1 статьи 335, пункт 2 статьи 367 ГК РФ). Обязательство в измененной части считается не обеспеченным залогом.

Под увеличением ответственности залогодателя – третьего лица понимается, например, увеличение суммы основного долга, увеличение размера процентов по договору.

34. Если стороны обеспеченного залогом обязательства увеличили срок его исполнения без согласия залогодателя – третьего лица, в отсутствие оснований для досрочного предъявления требования кредитор не вправе требовать обращения взыскания на предмет залога до истечения указанного увеличенного срока. В этом случае срок действия залога исчисляется так, как если бы обеспеченное залогом обязательство не было бы изменено (абзац второй пункта 1 статьи 335, статья 364 ГК РФ).

В случае уменьшения срока исполнения обеспеченного залогом обязательства без согласия залогодателя – третьего лица кредитор вправе требовать обращения взыскания на предмет залога только после истечения срока исполнения обеспеченного залогом обязательства, который был установлен первоначально (абзац второй пункта 1 статьи 335, пункт 2 статьи 367 ГК РФ).

35. Заключение между кредитором и должником соглашения о подсудности, арбитражного соглашения, изменение должником и кредитором права, применимого к отношениям сторон обеспеченного залогом обязательства, после заключения договора залога могут служить основаниями для вывода об ухудшении положения залогодателя – третьего лица. При этом залогодатель – третье лицо должен доказать, в чем состоит нарушение его прав и законных интересов.

Если суд признает, что такое нарушение имеет место, то залогодатель – третье лицо вправе ссылаться в обоснование своих требований и возражений на право, которое применялось бы к отношениям сторон обязательства, обеспеченного залогом, при отсутствии последующего соглашения сторон о выборе права, и на то, что на него не распространяется соглашение о рассмотрении спора в арбитраже или в суде иностранного государства (пункт 3 статьи 308, пункт 3 статьи 1210 ГК РФ).

Если суд признал, что оговорка о выборе суда, арбитражное соглашение или соглашение о применимом праве распространяются на залогодателя – третье лицо, к которому перешли права кредитора, то дополнительные издержки залогодателя – третьего лица, связанные с внесением должником и кредитором названных изменений, подлежат возмещению кредитором и должником солидарно (пункт 2 статьи 316, статья 322, пункт 4 статьи 382 ГК РФ).

36. Согласие залогодателя – третьего лица отвечать перед кредитором на измененных условиях может быть как заранее данным, например, при заключении договора залога, так и последующим (пункт 2 статьи 367 ГК РФ).

Заранее данное согласие должно быть явно выраженным и предусматривать пределы изменения обеспеченного залогом обязательства, при которых залогодатель – третье лицо согласен отвечать по обязательствам должника, например содержать указание на денежную сумму или размер процентов, на которые могут быть увеличены соответственно сумма долга и проценты по нему, или порядок определения такого размера; срок, на который может быть увеличен или сокращен срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом. Заранее данное согласие, не содержащее указания на такие пределы, считается невыданным.

Заранее данное залогодателем – третьим лицом согласие охватывает все изменения обеспеченного залогом обязательства в пределах, установленных таким согласием, и не требует оформления дополнительного соглашения между кредитором и залогодателем – третьим лицом на каждое последующее изменение обязательства, обеспеченного залогом.

37. По смыслу пункта 3 статьи 367 ГК РФ залогодатель – третье лицо должен быть уведомлен о привативном переводе долга по обеспеченному обязательству на другое лицо с целью получения согласия. Если залогодатель отказался одобрить сделку или не ответил на соответствующий запрос в разумный срок со дня, когда узнал или должен был узнать о привативном переводе долга (в частности, с момента уведомления), залог считается прекратившимся с момента перевода долга. Договор залога может содержать заранее данное согласие залогодателя – третьего лица отвечать перед кредитором при привативном переводе на другое лицо долга по обеспеченному залогом обязательству. Такое согласие залогодателя – третьего лица должно быть явно выраженным, а также содержать критерии, позволяющие с высокой степенью определенности установить лицо или круг лиц, при переводе долга на которых залог сохраняет силу (пункт 3 статьи 367 ГК РФ).

38. После расторжения договора, из которого возникло обязательство, обеспеченное залогом, залог продолжает обеспечивать исполнение тех обязанностей, которые не прекратились или возникли в связи с расторжением (статья 310, пункт 4 статьи 329, пункты 2, 4 статьи 453 ГК РФ). Например, залог обеспечивает уплату основной суммы долга и процентов по кредитному договору, требование о возврате полученного по договору или о компенсации его стоимости.

При недействительности соглашения, из которого возникло обеспеченное залогом обязательство, обеспеченными считаются связанные с последствиями такой недействительности обязанности по возврату имущества, полученного по обязательству, обеспеченному залогом (пункт 3 статьи 329 ГК РФ).

Пользование и распоряжение предметом залога

39. Если залогодатель – третье лицо произвел отчуждение находящейся у него во владении заложенной вещи без необходимого согласия залогодержателя (пункт 2 статьи 346 ГК РФ), залогодержатель вправе предъявить к нему требование о возмещении причиненных этим убытков.

Кроме того, залогодержатель вправе обратиться к новому собственнику этой вещи с требованием об обращении взыскания на предмет залога (подпункт 3 пункта 2 статьи 351, пункт 1 статьи 353 ГК РФ).

В целях исключения неосновательного обогащения к требованиям залогодержателя к залогодателю – третьему лицу и новому собственнику вещи в совпадающей части подлежат применению нормы о солидарных обязательствах.

Требование к новому собственнику не может быть удовлетворено, если заложенная вещь возмездно приобретена лицом, которое не знало и не должно было знать, что она является предметом залога (подпункт 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ), а также если к отношениям сторон применяются правила

о залоге товаров в обороте (статья 357 ГК РФ). В указанных случаях залог прекращается.

При наличии добросовестного приобретателя заложенной движимой вещи последующее внесение в реестр уведомлений записи о ее залоге на основании заявления залогодержателя не влечет восстановления залога; дальнейшее отчуждение вещи происходит без обременения.

40. Если для распоряжения заложенной движимой вещью требовалось согласие залогодержателя (пункт 2 статьи 346 ГК РФ), сделка залогодателя по распоряжению предметом залога, совершенная без согласия залогодержателя после заключения договора залога, не может быть оспорена последним, поскольку законом установлено иное последствие нарушения (абзац второй пункта 1 статьи 173^1, пункт 2 статьи 346 ГК РФ).

При отчуждении заложенного недвижимого имущества без согласия залогодержателя последний вправе потребовать признания сделки по распоряжению заложенной вещью недействительной и применения соответствующих последствий ее недействительности (пункт 1 статьи 37, статья 39 Закона об ипотеке, абзац первый пункта 1 статьи 173^1 ГК РФ). Признание такой сделки недействительной не лишает ее приобретателя права требовать от залогодателя возмещения убытков при наличии соответствующих оснований в случаях, предусмотренных законом или договором (например, статьями 460–462 ГК РФ).

41. Определение долей в праве общей собственности (например, при разделе общего имущества супругов или при определении долей супругов и детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала) не требует согласия залогодержателя. При этом все участники общей собственности на предмет залога становятся солидарными залогодателями (пункт 4 статьи 335, абзац первый пункта 2 статьи 346, пункт 2 статьи 353 ГК РФ).

42. Если иное не предусмотрено законом или договором залога, залогодатель, во владении которого находится заложенная вещь, вправе передавать ее без согласия залогодержателя во временное владение и пользование другим лицам (пункт 3 статьи 346 ГК РФ, пункт 1 статьи 40 Закона об ипотеке) при условии, что срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного обязательства и вещь предоставляется в пользование для целей, соответствующих ее назначению.

В случае передачи залогодателем вещи во временное владение и пользование другим лицам без согласия залогодержателя, когда такое согласие необходимо в соответствии с законом или договором, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обращения взыскания на предмет залога (подпункт 3 пункта 2 статьи 351 ГК РФ).

Права пользования и владения, возникшие из сделок по предоставлению вещи во владение или пользование, заключенных после ее передачи в залог без согласия залогодержателя, в том числе когда получение такого согласия не требовалось по закону или договору, прекращаются с

момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на предмет залога, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), – с момента завершения процедуры реализации предмета залога и приобретения на него права собственности иным лицом, если залогодатель заключил такие сделки. Указанные права не прекращаются, если приобретатель согласится с их сохранением (пункт 4 статьи 346 ГК РФ, пункт 2 статьи 40 Закона об ипотеке).

43. В силу пункта 2 статьи 335 ГК РФ, если вещь выбыла из владения собственника по его воле и была передана в залог добросовестному залогодержателю, залог сохраняется и обременяет права собственника вещи. Такой добросовестный залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога.

Вместе с тем собственник вещи не несет дополнительных обязательств, предусмотренных договором залога. В частности, на него не распространяются условие о внесудебном обращении взыскания на предмет залога, обязанность предоставления дополнительного обеспечения при недостаточности суммы, вырученной при обращении взыскания на предмет залога, обязанность замены предмета залога, страхования (пункт 3 статьи 308 ГК РФ).

Старшинство залогов

44. Залогодатель вправе передать в залог вещь, уже находящуюся в залоге (последующий залог). Исключения из этого правила могут быть предусмотрены законом (пункт 2 статьи 342 ГК РФ).

В предшествующем договоре залога могут содержаться условия, на которых допускается последующий залог. Например, стороны могут ограничить размер обеспечиваемого требования по последующему залогу, срок его возможного существования, способы обращения взыскания и реализации предмета залога и др. При нарушении указанных условий предшествующий залогодержатель вправе требовать от залогодателя возмещения причиненных этим убытков (пункт 2 статьи 342 ГК РФ).

В случае заключения последующего договора залога с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором залога, о чем залогодержатель по последующему договору знал или должен был знать, его требования к залогодателю удовлетворяются с учетом условий предшествующего договора залога, если их несоблюдение повлекло нарушение прав и законных интересов предшествующего залогодержателя (пункт 5 статьи 342 ГК РФ, абзац второй пункта 3 статьи 43 Закона об ипотеке).

45. Залогодатель при заключении договора залога обязан предупредить в письменной форме последующего залогодержателя обо всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога, в том числе о наличии предшествующего залога и его условиях (пункт 4 статьи 336, пункт 3 статьи 342 ГК РФ).

При наличии в ЕГРН или реестре уведомлений сведений об ипотеке или о залоге последующий залогодержатель, проявляя обычную степень осмотрительности, должен принять меры, направленные на получение дополнительной информации об условиях предшествующего залога у залогодателя, известного ему залогодержателя. В противном случае при наличии спора последующий залогодержатель, взявший вещь в залог на свой риск, не вправе ссылаться на то, что он не знал или не должен был знать об условиях, на которых допускается последующий залог (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

46. В предшествующем договоре об ипотеке может содержаться запрет последующей ипотеки. Если последующий залогодержатель знал или должен был знать о таком запрете, то последующий договор об ипотеке может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору, если последний докажет, что оспариваемый им последующий договор залога нарушает его права и законные интересы (абзац первый пункта 3 статьи 43 Закона об ипотеке). При наличии в ЕГРН сведений об ипотеке последующий залогодержатель не вправе ссылаться на то, что он не знал или не должен был знать о запрете последующей ипотеки (пункты 3, 4 статьи 1, статья 8^1 ГК РФ).

47. Старшинство залоговых прав в силу абзаца третьего пункта 4 статьи 339^1, пунктов 1, 10 статьи 342^1 ГК РФ определяется по общему правилу в отношении недвижимого имущества – в зависимости от момента регистрации обременения в ЕГРН, а в отношении залога на движимые вещи – в зависимости от момента учета залога, если не будет доказано, что последующий залогодержатель знал или должен был знать о возникновении не учтенного в реестре уведомлений залога на соответствующую движимую вещь в отношении иного залогодержателя.

Старшинство залогов может быть изменено по правилам пункта 1 статьи 342 ГК РФ.

48. По смыслу статьи 341 ГК РФ, а также в соответствии с пунктом 3 статьи 11 Закона об ипотеке, если стороны заключили договор залога в целях обеспечения будущего обязательства, старшинство определяется датой регистрации обременения в ЕГРН либо уведомления о залоге в реестре уведомлений. Если на момент обращения взыскания последующим залогодержателем, действующим добросовестно, будущее обязательство так и не возникло, требования удовлетворяются без учета предшествующей записи о залоге в ЕГРН. Регистрационная запись об ипотеке в таком случае погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном Законом о регистрации (пункт 4 статьи 25 Закона об ипотеке). Последующий залогодержатель не может считаться добросовестным, если срок обращения взыскания по его залогу заведомо предшествует моменту, в который должно возникнуть обеспечиваемое обязательство по первоначальной записи о залоге при обычном течении ситуации.

49. В случае если залогодержателем по предшествующему и последующему залогам является одно и то же лицо, требования, обеспеченные каждым из залогов, удовлетворяются в очередности, соответствующей наступлению сроков исполнения обязательств, обеспеченных залогом, если законом или соглашением сторон не предусмотрено иное (пункт 9 статьи 342^1 ГК РФ). Последующая уступка кредитором-залогодержателем одного из обеспеченных залогом требований, по общему правилу, не влечет изменения очередности, если его соглашением с цессионарием не установлено иное (пункт 1 статьи 384, статья 309^1 ГК РФ). При этом действующий добросовестно цедент обязан уведомить цессионария об очередности удовлетворения передаваемого требования (пункт 3 статьи 385 ГК РФ).

50. В соответствии с абзацем третьим пункта 5 статьи 345 ГК РФ, если предоставляемая в качестве замены предмета залога вещь уже была обременена залогом по предшествующему договору, очередность обращения взыскания не изменяется. Залогодержатель, согласившийся на замену, становится последующим залогодержателем вне зависимости от момента возникновения залога на прежний предмет.

Основания обращения взыскания

51. Взыскание на предмет залога, по общему правилу, может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства (пункты 1 и 2 статьи 348 ГК РФ, пункт 1 статьи 54^1 Закона об ипотеке).

В случае просрочки право обратить взыскание на предмет залога возникает у залогодержателя на следующий день после истечения срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, если законом или договором не установлен более поздний момент возникновения такого права.

Законом или договором могут быть предусмотрены случаи, при которых залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (в частности, пункты 2, 6 статьи 342^1, пункт 3 статьи 343, пункт 2 статьи 351 ГК РФ, статьи 35, 39, 46 Закона об ипотеке). Если его требование не будет удовлетворено в срок, определенный для досрочного исполнения, залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога.

52. Обращение взыскания на предмет залога не допускается, если допущенное должником нарушение незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенной вещи.

Пока не доказано иное, незначительность нарушения и несоразмерность требований залогодержателя стоимости предмета залога предполагаются, если сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости заложенной вещи и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца (пункт 2 статьи 348 ГК РФ, пункт 1 статьи 54^1 Закона об ипотеке).

53. Если залогом обеспечено денежное обязательство, исполняемое периодическими платежами, основанием обращения взыскания на предмет залога является систематическое нарушение сроков внесения таких платежей. Если иное не предусмотрено законом (например, статья 14 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)») или договором, систематическим признается нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенную вещь во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна (пункт 3 статьи 348 ГК РФ, пункт 5 статьи 54^1 Закона об ипотеке).

Взыскание на предмет залога в связи с систематическим нарушением срока внесения периодических платежей не допускается, а начатое обращение взыскания прекращается в случае погашения должником или залогодателем – третьим лицом задолженности по внесению периодических платежей (пункт 4 статьи 348 ГК РФ).

В то же время при правомерном предъявлении требования о досрочном исполнении обязательства, например, в случаях, предусмотренных статьями 351, 821^1 ГК РФ, пунктом 1 статьи 60 Закона об ипотеке, сами по себе факты погашения просроченной задолженности по внесению периодических платежей и продолжения их уплаты в соответствии с установленными договором сроками не могут служить достаточным основанием для отказа залогодержателю в обращении взыскания на заложенную вещь, если к моменту вынесения судебного решения обеспеченное требование не удовлетворено в полном объеме.

54. По соглашению залогодателя и залогодержателя критерии незначительности нарушения и несоразмерности требования залогодержателя стоимости предмета залога могут быть изменены в сторону увеличения (статьи 348, 421 ГК РФ). Например, договором может быть предусмотрено, что нарушение незначительно, если сумма неисполненного обязательства составляет менее чем десять процентов от стоимости заложенной вещи.

55. Под суммой неисполненного обязательства для целей определения незначительности нарушения и ее соразмерности стоимости предмета залога следует понимать объем обоснованно предъявленного к взысканию денежного требования, включая сумму основного долга, проценты, неустойку и др. (статья 337 ГК РФ).

Если требование об обращении взыскания на предмет залога предъявлено наряду с требованием о полном досрочном исполнении обеспеченного залогом денежного обязательства, исполняемого периодическими платежами, сумму неисполненного обязательства для целей установления незначительности нарушения и определения ее соразмерности стоимости предмета залога составляют размер всего обеспеченного залогом требования – остаток основного долга, начисленные, но не уплаченные проценты и т.д.

56. Если предметом залога являются несколько вещей, сумма неисполненного обязательства для целей установления незначительности нарушения по смыслу пункта 2 статьи 348 ГК РФ может быть сопоставлена со стоимостью одной из них, а не с общей стоимостью предмета залога, если из закона или договора не следует обращение взыскания исключительно на все вещи в целом.

57. Отказ в иске об обращении взыскания на предмет залога ввиду незначительности нарушения не влечет прекращения залога и не является препятствием для предъявления нового требования об обращении взыскания на заложенную вещь при возникновении впоследствии соответствующих оснований (статья 352 ГК РФ).

Основания для применения пункта 2 части 1 статьи 134, абзаца третьего статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), пункта 2 части 1 статьи 127^1, пункта 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в названном случае отсутствуют.

58. В соответствии с общим правилом, установленным пунктом 1 статьи 349 ГК РФ, требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости предмета залога по решению суда. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенной вещи без обращения в суд допускается в случаях, предусмотренных законом (например, статья 13 Федерального закона от 19 июля 2007 года № 196-ФЗ «О ломбардах»), или на основании соглашения залогодателя с залогодержателем.

При этом законом могут быть установлены случаи, предусматривающие обращение взыскания на предмет залога исключительно в судебном порядке (например, пункт 3 статьи 349 ГК РФ, пункт 5 статьи 55 Закона об ипотеке, кроме содержащихся в этих нормах исключений, пункт 1 статьи 18^1 Закона о банкротстве. Соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенную вещь, которое нарушает действующий в момент его заключения указанный законодательный запрет, является ничтожным (пункт 3 статьи 349 ГК РФ). Взыскание на предмет залога в таком случае обращается по решению суда.

Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания

59. Соглашение залогодателя с залогодержателем об обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке (далее – соглашение о внесудебном порядке) может содержаться в договоре залога в качестве одного из его условий или в отдельном документе (пункт 4 статьи 349 ГК РФ). Если законом не установлено иное, стороны вправе заключить такое соглашение в любое время – как одновременно с заключением договора о залоге, так и после его заключения.

60. Соглашение о внесудебном порядке, содержащееся в отдельном документе, должно быть заключено в той же форме, что и договор залога (пункт 5 статьи 349 ГК РФ, пункт 2 статьи 1, пункт 1^1 статьи 9 Закона об ипотеке). Обращение взыскания по исполнительной надписи нотариуса

допускается лишь на основании нотариально удостоверенного соглашения (пункты 5–7 статьи 349 ГК РФ).

Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке допускается только по исполнительной надписи нотариуса на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (абзац второй пункта 1 статьи 55 Закона об ипотеке).

61. Соглашение о внесудебном порядке вне зависимости от того, содержится оно в отдельном документе или нет, не подлежит государственной регистрации. При этом в ЕГРН вносятся сведения о возможности внесудебного обращения взыскания на предмет ипотеки (пункт 2 статьи 23 Закона об ипотеке, часть 6 статьи 53 Закона о регистрации). Стороны соглашения, а также лица, которые знали или должны были знать о его заключении, не вправе в отношениях между собой ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об обращении взыскания во внесудебном порядке.

62. В соглашении о внесудебном порядке обращения взыскания должны быть указаны предусмотренный ГК РФ способ реализации предмета залога (один или несколько) и стоимость (начальная продажная цена) заложенной вещи или порядок ее определения (пункт 7 статьи 349 ГК РФ, статья 55 Закона об ипотеке).

Если способ реализации предмета залога в текст соглашения его сторонами не включен, реализация осуществляется посредством продажи с торгов (пункт 1 статьи 350^1 ГК РФ).

При отсутствии в соглашении о внесудебном порядке условия о стоимости (начальной продажной цене) заложенной вещи или порядке ее определения внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога считается несогласованным. Взыскание на заложенную вещь в таком случае обращается по решению суда.

63. Если предшествующим договором ипотеки установлен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенную недвижимую вещь, о чем последующий залогодержатель знал или должен быть знать, залогодержатель по предшествующему договору сохраняет право обратить взыскание на предмет залога во внесудебном порядке (пункт 2 статьи 1, пункт 3 статьи 308, пункт 5 статьи 342 ГК РФ). В случае согласования в предшествующем договоре залога судебного порядка обращения взыскания на заложенную вещь, а в последующем договоре залога – внесудебного порядка взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда (абзац шестой пункта 3 статьи 349 ГК РФ).

64. Наличие соглашения о внесудебном порядке не лишает залогодержателя права обратить взыскание на предмет залога в суде (абзац второй пункта 1 статьи 349 ГК РФ).

При этом независимо от результатов рассмотрения такого дела суд на основании абзаца второго пункта 1 статьи 349 ГК РФ возлагает на

залогодержателя дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на вещь в судебном порядке, если он не докажет, что обращение взыскания или реализация предмета залога во внесудебном порядке не были осуществлены ввиду действий залогодателя или третьих лиц. К таким обстоятельствам могут быть отнесены, например, уклонение должника или третьего лица, во владении которого находится предмет залога, от его передачи залогодержателю для последующей реализации. В их отсутствие подача в суд иска об обращении взыскания с учетом обстоятельств дела и процессуальной позиции ответчика может повлечь отнесение на него судебных расходов независимо от результатов рассмотрения дела (часть 4 статьи 1, часть 1 статьи 35 ГПК РФ, часть 2 статьи 41, статья 111 АПК РФ).

Если стороны договора о залоге предусмотрели возможность как судебного, так и внесудебного обращения взыскания на предмет залога, распределение дополнительных и судебных расходов осуществляется по общим правилам распределения судебных расходов (статья 98 ГПК РФ, статья 110 АПК РФ).

Обращение взыскания в судебном порядке

65. По смыслу пункта 1 статьи 348 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором залога, залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в судебном порядке без предварительного обращения к должнику с требованием исполнить обеспеченное залогом обязательство, без направления претензии. Равным образом не требуется предъявления иска о понуждении к исполнению обязательства, обеспеченного залогом, поскольку факт его неисполнения должником, сумма долга и период просрочки обязательства могут быть установлены судом при разрешении иска об обращении взыскания на предмет залога с соблюдением общих требований о распределении обязанности по доказыванию этих обстоятельств.

66. Если залогодатель не является должником по обеспеченному залогом обязательству, требования об обращении взыскания на предмет залога и о взыскании задолженности по обеспеченному залогом обязательству могут быть предъявлены в суд как одновременно для совместного рассмотрения, так и отдельно друг от друга. В последнем случае к участию в деле об обращении взыскания на заложенную вещь в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования, может быть привлечен должник по обеспеченному залогом обязательству (статья 43 ГПК РФ, статья 51 АПК РФ).

Если должник не привлекался к делу по иску залогодержателя к залогодателю – третьему лицу, то обстоятельства, установленные при рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога, не имеют преюдициального значения для должника (части 2, 3 статьи 61 ГПК РФ, части 2, 3 статьи 69 АПК РФ). В то же время они учитываются судом при последующем рассмотрении требований, предъявленных к должнику. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее

рассмотренному делу об обращении взыскания на заложенное имущество, он должен указать соответствующие мотивы.

67. Иски об обращении взыскания на движимую вещь рассматриваются по общим правилам судом по адресу или месту жительства ответчика (статьи 28 ГПК РФ, статьи 27, 28, 34, 35 АПК РФ). Иски об обращении взыскания на недвижимое имущество, а также о признании ипотеки прекращенной рассматриваются с соблюдением правил об исключительной подсудности (статья 30 ГПК РФ, статья 38 АПК РФ).

68. Суд по ходатайству залогодателя или залогодержателя вправе определить очередность обращения взыскания на вещи, составляющие предмет залога, принимая во внимание в том числе цену или возможный срок реализации вещи. Например, суд вправе определить порядок обращения взыскания, при котором сначала должна быть реализована одна вещь, а при недостаточности вырученных денежных средств – другая (статья 204 ГПК РФ, абзац третий части 5 статьи 170 АПК РФ).

Очередность обращения взыскания на вещи, составляющие предмет залога, может быть установлена договором залога.

69. Суд вправе обратить взыскание на некоторые из движимых или недвижимых вещей, составляющих предмет залога, если это не противоречит назначению имущества и залогодатель докажет, что денежных средств, вырученных от их продажи, будет достаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, в том числе предоставит документы, подтверждающие рыночную стоимость отдельных вещей, на которые залогодателем предлагается обратить взыскание. Законом или договором может быть предусмотрено, что взыскание обращается только на предмет залога в целом (статьи 334, 348 ГК РФ, подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Если впоследствии будет установлено, что в результате реализации части вещей, составляющих предмет залога, требования залогодержателя удовлетворены не в полном объеме, залогодержатель вправе обратиться в суд с иском об обращении взыскания в отношении оставшейся части вещей. Основания для применения пункта 2 части 1 статьи 134, абзаца третьего статьи 220 ГПК РФ, пункта 2 части 1 статьи 127^1, пункта 2 части 1 статьи 150 АПК РФ в названном случае отсутствуют.

Реализация предмета залога при обращении взыскания во внесудебном порядке

70. До начала реализации залогодержатель или нотариус обязаны направить должнику, залогодателю, известным им другим залогодержателям уведомление о предстоящем обращении взыскания на предмет залога (пункт 8 статьи 349 ГК РФ, пункт 3 статьи 59 Закона об ипотеке).

Указанные лица считаются уведомленными о предстоящем обращении взыскания с момента, когда соответствующее уведомление доставлено или считается доставленным по правилам статьи 165^1 ГК РФ.

71. Реализация предмета залога допускается после истечения срока, предусмотренного в уведомлении для исполнения обеспеченного залогом

обязательства, при наличии оснований для обращения взыскания. По общему правилу, этот срок не может быть менее десяти дней с момента уведомления.

Должник и залогодатель – третье лицо вправе прекратить обращение взыскания на предмет залога или его реализацию в любое время до завершения реализации предмета залога, исполнив обеспеченное залогом обязательство. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно (пункт 4 статьи 348 ГК РФ).

При этом под завершением процедуры реализации предмета залога понимается объявление победителя торгов и подписание протокола об их результатах, имеющего силу договора (пункт 6 статьи 448 ГК РФ), или подписание договора купли-продажи с третьим лицом, или завершение процедуры оставления залога за собой.

72. Реализация предмета залога, на который обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется по общему правилу посредством продажи с торгов. Порядок их проведения определяется в соответствии с правилами, предусмотренными статьями 447, 448 ГК РФ или соглашением между залогодателем или залогодержателем, если иное не следует из существа законодательного регулирования порядка обращения взыскания.

При этом реализация недвижимого имущества, заложенного по договору об ипотеке, на закрытом аукционе допускается только в случаях, определенных законом (пункт 2 статьи 59 Закона об ипотеке).

Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, то соглашением между залогодателем или залогодержателем могут быть также предусмотрены иные способы реализации заложенной вещи: оставление залогодержателем предмета залога за собой или продажа предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости (пункт 2 статьи 350^1 ГК РФ). При этом залогодержателем движимой вещи по такому соглашению может быть любое лицо. В случае реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, указанные способы применяются только в случае, если сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель и предмет ипотеки заложен в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью (абзац второй пункта 2 статьи 55 Закона об ипотеке).

73. При продаже предмета залога с торгов по смыслу статьи 447 ГК РФ цена его реализации предполагается рыночной, если заинтересованным лицом (должником, залогодателем – третьим лицом, последующими залогодержателями и др.) не будет доказано нарушение порядка проведения торгов, в частности непрозрачность их условий, отсутствие гласности, ограничение доступа к участию в торгах, иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи. При отсутствии таких нарушений цена реализации не может быть опровергнута исключительно со ссылкой на отчет оценщика.

74. Если при обращении взыскания без проведения торгов стоимость предмета, определенная залогодержателем при его оставлении за собой или при продаже предмета залога другому лицу, недостаточна для погашения требования залогодержателя по обеспеченному залогом обязательству, последний вправе обратиться в суд с иском о взыскании задолженности в непогашенной части с должника. В ходе рассмотрения данного спора должник вправе представить доказательства существенного расхождения между ценой реализации предмета залога и его рыночной стоимостью, что может являться основанием для установления рыночной стоимости на основании отчета оценщика и отказа в иске (пункты 3, 4 статьи 1, пункт 3 статьи 307, абзац третий пункта 1 статьи 349, абзацы третий и четвертый пункта 2 статьи 350^1 ГК РФ, абзац третий пункта 3 статьи 55 Закона об ипотеке). Должник вправе обратиться с самостоятельным иском об определении размера исполненного за счет стоимости предмета залога, ссылаясь на существенное несоответствие цены реализации или оставления за собой предмета залога и его рыночной стоимости.

Залогодатель вправе требовать возмещения убытков, если докажет существенное несоответствие цены реализации или оставления за собой предмета залога его рыночной стоимости, в отсутствие которого сумма выручки должна была превысить размер обеспеченного требования (абзац второй пункта 3 статьи 334 ГК РФ, абзац третий пункта 3 статьи 55 Закона об ипотеке). Равным образом последующий залогодержатель вправе обратиться с требованием о взыскании неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ).

75. Если при обращении взыскания на предмет залога во внесудебном порядке нарушены права залогодателя или имеется существенный риск их нарушения, залогодатель вправе обратиться в суд с иском о прекращении обращения взыскания во внесудебном порядке (пункт 3 статьи 350^1 ГК РФ). Например, такое право возникает, если залогодержатель приступил к обращению взыскания в отсутствие оснований, им допущены нарушения порядка проведения торгов, влияющие на определение стоимости предмета залога, а также если возникли объективные неустранимые обстоятельства, влекущие, в частности, значительное возрастание затрат на продажу заложенной вещи на согласованной ранее торговой площадке, ограничение доступа к ней, усложнение процедуры реализации. Бремя доказывания существования названных обстоятельств лежит на залогодателе.

Указанный способ защиты может быть применен только до завершения процедуры реализации предмета залога исходя из превентивной природы данного иска. При этом залогодатель вправе ходатайствовать о принятии обеспечительных мер, направленных на приостановление обращения взыскания и реализацию предмета залога до рассмотрения указанного иска (статьи 139, 140 ГПК РФ, статьи 90, 91 АПК РФ). Если впоследствии в удовлетворении иска будет отказано, залогодержатель может требовать возмещения убытков, вызванных обеспечением иска, или выплаты компенсации (статья 146 ГПК РФ, статья 98 АПК РФ).

Реализация предмета залога при обращении взыскания в судебном порядке. Оставление предмета залога за собой

76. Реализация заложенной вещи, обращение взыскания на которую произведено в судебном порядке, осуществляется по общему правилу путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном статьей 350^2 ГК РФ для движимых вещей, статьей 449^1 ГК РФ, статьей 56 Закона об ипотеке – для недвижимого имущества и законодательством об исполнительном производстве.

77. При обращении взыскания на заложенную движимую вещь в судебном порядке суд по ходатайству залогодателя-должника, поданному до вынесения решения, при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на предмет залога предоставить должнику отсрочку продажи заложенной вещи с публичных торгов на срок до одного года (пункт 2 статьи 350 ГК РФ).

Залогодатель также вправе обратиться с самостоятельным заявлением о предоставлении отсрочки реализации предмета залога в порядке исполнения вынесенного решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество.

Если предметом залога является недвижимое имущество, суд вправе предоставить отсрочку только в случае, если залогодателем является гражданин и залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности (пункт 3 статьи 54 Закона об ипотеке). При этом не имеет правового значения, является залогодатель должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, или третьим лицом (пункт 1 статьи 1 Закона об ипотеке).

Отсрочка реализации предмета залога не освобождает от возмещения возникших за время отсрочки убытков кредитора, процентов и неустойки (пункт 2 статьи 350 ГК РФ, пункт 3 статьи 54 Закона об ипотеке).

Порядок предоставления отсрочки, изменения ее условий определяется статьями 203, 434 ГПК РФ, 324 АПК РФ.

78. Предоставляя отсрочку, суд вправе обязать должника или залогодателя – третье лицо производить периодическую уплату определенной суммы денежных средств в счет погашения долга по обеспеченному требованию. В случае неисполнения ими соответствующих обязательств суд по ходатайству залогодержателя может отменить отсрочку.

79. При определении срока, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества, необходимо учитывать, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенной вещи на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость предмета залога по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент реализации такого имущества (пункт 3 статьи 54 Закона об ипотеке).

80. Отсрочка исполнения решения суда, предусматривающего обращение взыскания на предмет залога, может предоставляться

неоднократно с тем, чтобы общий срок отсрочки реализации решения суда не превышал одного года со дня вступления решения суда в законную силу (пункт 2 статьи 350 ГК РФ).

При отпадении обстоятельств, послуживших основанием для предоставления отсрочки, или при их изменении должник, залогодатель или залогодержатель вправе обратиться в суд с ходатайством об отмене отсрочки до истечения ее срока или об изменении ее условий.

81. Суд отказывает в предоставлении отсрочки реализации заложенного недвижимого имущества, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя, а также если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом) (пункт 4 статьи 54 Закона об ипотеке).

82. Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные залогом, суд по заявлению залогодателя признает решение не подлежащим дальнейшему исполнению (статьи 203, 434 ГПК РФ, статья 324 АПК РФ).

83. Начальной продажной ценой предмета залога для проведения торгов, по общему правилу, является стоимость предмета залога, указанная в договоре залога, если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда (пункт 3 статьи 340 ГК РФ).

Если в договоре залога движимой вещи не указана ее стоимость, начальная продажная цена определяется судебным приставом-исполнителем в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве. Если стоимость вещи по предварительной оценке превышает тридцать тысяч рублей, судебный пристав-исполнитель определяет начальную продажную цену на основании отчета оценщика (пункт 7 части 2 статьи 85 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; далее – Закон об исполнительном производстве). Судебный пристав-исполнитель также обязан привлечь оценщика, если залогодержатель или залогодатель не согласны с произведенной судебным приставом-исполнителем оценкой имущества (часть 3 статьи 85 Закона об исполнительном производстве).

84. Принимая решение об обращении взыскания на заложенную недвижимую вещь, суд должен указать в нем в том числе начальную продажную цену предмета залога (подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке).

Начальная продажная цена недвижимой вещи определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого при заключении договора об ипотеке или в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом (пункт 3 статьи 340 ГК РФ, подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке).

Если начальная продажная цена предмета залога определена по соглашению сторон или в иске залогодержателя при отсутствии возражений со стороны залогодателя, начальная продажная цена устанавливается судом в

размере 100 процентов от цены, согласованной сторонами, в том числе если при определении такой цены стороны руководствовались отчетом оценщика.

При наличии между сторонами спора бремя доказывания иной начальной продажной цены заложенной недвижимой вещи возлагается на ту сторону, которая оспаривает начальную продажную стоимость предмета залога, указанную в договоре залога или в иске.

Если сторонам в ходе судебного разбирательства не удалось достичь соглашения об определении начальной продажной цены, такая цена устанавливается судом в размере 80 процентов рыночной стоимости имущества, определенной судом (подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке), если иное не установлено законом (пункт 9 статьи 77^1 Закона об ипотеке).

85. После объявления публичных торгов по продаже заложенной вещи несостоявшимися залогодатель или залогодержатель вправе до проведения повторных публичных торгов обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением о ее изменении, которое следует рассматривать по правилам статьи 434 ГПК, статьи 324 АПК РФ. При этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно снизилась после установления начальной продажной цены судебным приставом-исполнителем или решением суда об обращении взыскания и это снижение не покрывается дисконтом на повторных торгах (например, дисконтом, предусмотренным частью 2 статьи 92 Закона об исполнительном производстве).

Кроме того, в случае объявления несостоявшимися публичных торгов по продаже предмета залога, состоящего из нескольких вещей (пункт 2 статьи 350^2 ГК РФ), залогодатель или залогодержатель до проведения повторных публичных торгов вправе обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением о продаже нескольких вещей, составляющих предмет залога, по отдельности и об инициировании проведения процедуры реализации заложенного имущества с самого начала (проведение первоначальных торгов). Данное заявление подлежит рассмотрению по правилам статьи 434 ГПК РФ, статьи 324 АПК РФ.

В случае удовлетворения указанных заявлений торги проводятся заново, по процедуре первоначальных торгов.

Залогодержатель также вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенную вещь (оставить за собой) по ее начальной продажной цене на торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом (пункт 4 статьи 350^2 ГК РФ, пункт 2 статьи 58 Закона об ипотеке), до истечения десяти дней после объявления первоначальных торгов несостоявшимися.

86. Если иное не установлено законом, при объявлении повторных публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) предмет залога в порядке и сроки, установленные пунктом 5 статьи 350^2 ГК РФ, пунктами 1, 4 и 5 статьи 58 Закона об ипотеке с учетом ограничений, содержащихся в этом законе.

Залогодержатель считается воспользовавшимся таким правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит залогодателю, организатору торгов или судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета залога за собой.

87. Момент начала исчисления срока, в течение которого залогодержатель вправе направить заявление об оставлении имущества за собой, определяется датой публикации извещения об объявлении повторных публичных торгов несостоявшимися. Дата наступления обстоятельств, которые привели к признанию торгов несостоявшимися (отсутствие заявок участников, явка на торги менее двух покупателей, невнесение покупной цены победителем торгов и т.п.), не имеет правового значения для целей исчисления данного срока.

В случаях, когда залогодержатель (взыскатель в исполнительном производстве) не участвовал в публичных торгах в качестве покупателя и публикация извещения об объявлении публичных торгов несостоявшимися отсутствует, указанный срок исчисляется с даты получения залогодержателем уведомления судебного пристава-исполнителя о праве оставить за собой нереализованное имущество (часть 3 статьи 92 Закона об исполнительном производстве). Соответствующее уведомление считается доставленным по правилам, определенным статьей 165^1 ГК РФ.

88. Установленный пунктом 6 статьи 350^2 ГК РФ, пунктом 5 статьи 58 Закона об ипотеке срок для оставления залогодержателем предмета залога за собой не прерывается в случае отзыва исполнительного листа об обращении взыскания на предмет залога после того, как повторные торги по реализации указанного имущества признаны несостоявшимися.

89. Оставление предмета залога за собой залогодержателем возможно в силу соглашения о внесудебном обращении взыскания на предмет залога в соответствии с пунктом 2 статьи 350^1 ГК РФ, абзацем вторым пункта 2 статьи 55 Закона об ипотеке или в случае объявления торгов несостоявшимися при реализации заложенной вещи с публичных торгов (пункты 4, 5 статьи 350^2 ГК РФ, пункты 1, 2, 4 статьи 58 Закона об ипотеке), если иное не установлено законом.

90. К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой предмета залога применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (статья 454 ГК РФ, абзац третий пункта 2 статьи 55 Закона об ипотеке), которые не противоречат существу законодательного регулирования залоговых отношений.

Это означает, в частности, что залогодержатель, по общему правилу, приобретает право собственности на движимую вещь с момента ее передачи либо, если вещь была передана ранее, с момента уведомления об оставлении предмета залога залогодержателем за собой, а на недвижимое имущество – с момента внесения в ЕГРН записи о переходе права собственности (статья 223 ГК РФ).

При этом действующее законодательство не предусматривает необходимости оформления залогодержателем, приобретающим заложенную вещь, и залогодателем отдельного договора купли-продажи.

91. Если право на оставление предмета залога за собой реализуется после признания несостоявшимися публичных торгов, достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя в ЕГРН по смыслу абзаца второго пункта 5 статьи 350^2 ГК РФ, абзаца второго пункта 5 статьи 58 Закона об ипотеке, по общему правилу, являются протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления залогодателю, организатору торгов или судебному приставу-исполнителю.

Если же цена, по которой залогодержателем приобретается предмет залога путем оставления за собой, превышает размер обеспеченного залогом требования, залогодержатель обязан уплатить соответствующую разницу залогодателю (часть 12 статьи 87 Закона об исполнительном производстве, абзац второй пункта 3 статьи 334 ГК РФ). В таком случае по смыслу подпункта 3 пункта 2 статьи 350^2 ГК РФ, части 12 статьи 87 Закона об исполнительном производстве, пункта 7 статьи 57 Закона об ипотеке право собственности на заложенную вещь переходит к залогодержателю только после оплаты, которая должна быть совершена в срок, установленный для участников торгов. Если залогодержатель не совершит платеж, заявление об оставлении предмета залога за собой утрачивает силу и не влечет юридических последствий, на которые оно было направлено.

92. Если залогодержатель не воспользуется правом на оставление предмета залога за собой в течение месячного срока после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, залог, по общему правилу, прекращается (пункты 5, 6 статьи 350^2 ГК РФ, пункт 5 статьи 58 Закона об ипотеке).

Заключительные положения

93. В связи с принятием настоящего постановления признать не подлежащим применению постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге».

Председатель Верховного Суда
Российской Федерации В.М. Лебедев

Секретарь Пленума,
судья Верховного Суда
Российской Федерации В.В. Момотов