

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Залог

Студент

И.В.Зарипова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент, А.В. Кирсанова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

## Аннотация

Тема выпускной квалификационной работы «Залог». Необходимость исследования залога в условиях дальнейшей эволюции экономических отношений обусловлена множеством обстоятельств различной природы и характера, поскольку под воздействием этих процессов могут меняться и существенные характеристики самого явления - залога.

Актуальность исследования залога в гражданском праве усиливается с развитием рыночных отношений, совершенствованием механизма правового регулирования договорных отношений и, безусловно, повышением эффективности применения способов обеспечения исполнения обязательств. Задачей данного исследования не является проведение всестороннего анализа проблем генезиса и эволюции залога, однако, понятно, что изучение залога невозможно без учета конкретно-исторических условий его существования.

Таким образом, существует настоятельная необходимость восполнить пробелы в научных исследованиях правового регулирования залога.

Целью данной работы является исследование залога как правовой категории.

Структуру работы составляют восемь подразделов, объединенных в три главы, а также введение, заключение и список используемой литературы. Общий объем работы составляет 56 страниц. Список используемой литературы содержит 42 наименования.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общее положение о залоге.....	9
1.1 Понятие и правовая природа залоговых правоотношений.....	9
1.2 Виды залога.....	16
1.3 Правовое регулирование залоговых правоотношений.....	19
Глава 2 Юридическая характеристика залоговых правоотношений.....	22
2.1 Основания возникновения залоговых правоотношений.....	22
2.2. Субъекты и объекты залоговых правоотношений. Права и обязанности субъектов.....	27
2.3 Изменение и прекращение залоговых правоотношений.....	32
Глава 3 Актуальные проблемы применения ипотеки как отдельного вида залога.....	35
3.1 Проблемы нормативно-правового регулирования ипотеки и пути их решения.....	35
3.2 Проблемы рассмотрения споров, возникающих из договоров ипотеки ...	38
3.3 Проблемы правового регулирования ипотеки земель сельскохозяйственного назначения.....	44
Заключение.....	48
Список используемой литературы и используемых источников.....	52

## Введение

Актуальность темы. В условиях развития государственности России ключевое место принадлежит формированию правовой системы, в которой одним из основных элементов являются права и интересы частных лиц с позиций как внутригосударственного, так и общемирового значения. Совершенствование законодательной базы в направлении реализации прав и свобод человека и гражданина является одним из основных приоритетов в развитии правового государства. С другой стороны, защита прав и интересов человека составляет одну из ключевых научных проблем, которая всесторонне изучается - с философско-гуманитарной точки зрения, в аспекте принципов перестройки правовой системы, проведение экономической и культурной политики, борьбы с экологическими угрозами, преступностью.

Одними из правовых способов защиты интересов участников правоотношений являются средства, предусмотренные гражданским законодательством России, к которым относится и залог.

В науке, как и в повседневной жизни, существуют проблемы, решение которых не требует длительного времени, но есть проблемы, которые не решаются на протяжении многих лет. Одним из таких вопросов является правовая категория - залог, который, начиная еще с греческих и римских времен и до современности, вызывает пристальное внимание ученых и практиков [16, с. 122]. Политические и экономические процессы, которые происходят в нашем государстве внесли свои коррективы практически во все сферы жизни, а возникновение, развитие любой правовой категории связаны с реальной потребностью закрепить в праве те изменения, которые происходят в обществе.

Необходимость исследования залога в условиях дальнейшей эволюции экономических отношений обусловлена множеством обстоятельств различной

природы и характера, поскольку под воздействием этих процессов могут меняться и сущностные характеристики самого явления - залога.

Актуальность исследования залога в гражданском праве усиливается с развитием рыночных отношений, совершенствованием механизма правового регулирования договорных отношений и, безусловно, повышением эффективности применения способов обеспечения исполнения обязательств. Задачей данного исследования не является проведение всестороннего анализа проблем генезиса и эволюции залога, однако, понятно, что изучение залога невозможно без учета конкретно-исторических условий его существования.

Залог, являясь одним из старейших институтов гражданского права, всегда вызывал и вызывает особый интерес ученых. Начиная с середины XIX века и до настоящего времени, в научной литературе залог рассматривается как сложная и многогранная категория, однако общая концепция залога, так же, как и значительное количество отдельных аспектов правового регулирования в этой области, все еще остается неисследованной, что особенно заметно в контексте обновления отечественного гражданского законодательства. Поэтому, потребность в комплексном исследовании теоретических вопросов залога в гражданском праве, особенно в современных условиях, не только остается актуальной, но и практически обусловленным. Более того, в научной периодике также отмечается, что «в настоящее время еще большую актуальность имеет вопрос сущности залога, его правовой природы» [14, с. 61], «Российская Федерация заинтересована в развитии института залога» [34].

Таким образом, существует настоятельная необходимость восполнить пробелы в научных исследованиях правового регулирования залога.

Степень научной разработки. Теоретической базой данного исследования являются труды отечественных и зарубежных цивилистов, специалистов других отраслей правовой науки: С.С. Алексеева, М.М. Агаркова, Б.С. Антимонова, А.И. Антонюк, В. Еременко, А. И. Загоруйко,

А.С. Звоницкого, А.С. Иоффе, Д.И. Мейера, П. Маслова, К. Матвеева, П.В. Полежаева, И.А. Покровского, Ф. Шершеневича и др.

Изучение и анализ трудов указанных ученых позволили определить и оценить состояние исследуемой проблемы, выявить вопросы, которые появились на современном этапе реформирования теории гражданского права и определить пути их решения.

Целью данной работы является исследование залога как правовой категории.

В соответствии с поставленной целью, нами очерчен следующий круг задач:

- рассмотреть понятие и правовую природу залоговых правоотношений;
- охарактеризовать виды залога;
- определить правовое регулирование залоговых правоотношений;
- выявить основания возникновения залоговых правоотношений;
- рассмотреть субъекты и объекты залоговых правоотношений, их права и обязанности;
- проанализировать изменение и прекращение залоговых правоотношений;
- исследовать проблемы нормативно-правового регулирования ипотеки и пути их решения;
- проанализировать проблему решения ипотечных споров по законодательству РФ, выявить роль судебной практики;
- предложить пути решения проблем правового регулирования ипотеки земель сельскохозяйственного назначения на основе зарубежного опыта.

Объектом исследования являются залоговые правоотношения, как правоотношения, возникающие в процессе обеспечения исполнения обязательств в виде имущества и других объектов гражданских прав (за

исключением денег), находящихся в ограниченной собственности залогодателя и гарантирующих погашение займа или иных гражданско-правовых обязательств.

Предметом исследования является выявление проблем нормативно-правового регулирования залоговых правоотношений в Российской Федерации.

Методы исследования. В процессе исследования проблем, входящих в предмет данного исследования, были использованы философские (общенаучные) и отдельные научные методы познания. Применение философских принципов и методов исследования помогает при изучении специально-научного материала (в данном случае правового - залога) с философской точки зрения, его критическому переосмыслению соответствующими философскими средствами, позволяющими четко определить его категориальный уровень и приводит к возможности признания объективной перспективы того или иного специального знания.

Для обеспечения решения конкретной научной проблемы (в данном случае речь идет об исследовании залога как правового явления) необходим философско-методологический анализ, который помогает определить новые пути исследования, применить методы, обеспечивающие их решения.

В исследовании также использовались отдельные научные методы, в частности, метод системно-структурного анализа, с помощью которого залог рассматривался как многоотраслевой институт права, анализировались структурные и содержательные особенности отдельных видов залога.

Формулирование выводов и предложений, содержащихся в работе, с учетом требований относительно определенности, непротиворечивости, последовательности и обоснованности суждений и исследования в пределах общетеоретических и гражданско-правовых конструкций с использованием понятийного аппарата соответствующих отраслей права сделано с помощью метода догматического (логического) анализа.

С помощью формально-логического и исторического методов определено понятие залога как сложного правового явления и его системообразующих элементов. Использование сравнительно-правового метода способствовало четкому пониманию эволюции представлений о данном институте в российской цивилистике.

Использование метода сравнительного правоведения способствовало повышению теоретического уровня работы, выявлению некоторых общих закономерностей и специфических черт тех или иных правовых явлений, зарубежного опыта, что особенно важно при исследовании путей совершенствования правового регулирования залога.

Анализ современного состояния законодательства в сфере исследования осуществлен с помощью аналитико-синтетического метода.

Структуру работы составляют восемь подразделов, объединенных в три главы, а также введение, заключение и список используемой литературы. Общий объем работы составляет 59 страниц. Список используемой литературы содержит 45 наименований.

## **Глава 1 Общее положение о залоге**

### **1.1 Понятие и правовая природа залоговых правоотношений**

Залоговые правоотношения имеют богатую историю, еще «в римском праве кредитор наделялся правом самостоятельно продать предмет залога и удовлетворить свои требования из полученных средств» [17, с. 199]. Отечественному праву залоговые правоотношения известны со времен Древней Руси [2; 19]. И, как справедливо отмечает В.В. Мошкинский, в современных условиях развития общественных отношений значимость института залога только возрастает [23, с. 44].

Согласно ч. 1 ст. 334 ГК РФ, «В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя)» [5].

Залоговые отношения, хотя и берут свое начало из римского права, в дальнейшем остаются предметом научных дискуссий. Основанием такого обсуждения является двоякая правовая природа залога, которая заключается в наличии в залоговых отношениях обязательственно-правовых и вещественно-правовых элементов.

Так, в римском праве залог выполнял лишь вспомогательную функцию и имел производный характер от основного обязательства. Уже в те времена возникновения залогового права было обусловлено стремлением гарантировать выполнение обязательства должником. В частности, стороны

при заключении основного договора (например, займа) одновременно заключали дополнительный (акцессорный) договор, по которому устанавливалось право кредитора на определенную вещь должника в случае неисполнения им обязательства [12, с. 9].

На современном этапе научных исследований подавляющее большинство отечественных ученых рассматривает залог как способ обеспечения обязательств, раскрывая его правовую природу по совокупности признаков, присущих всем видам обеспечения обязательства.

Наиболее распространенным и наиболее подробно урегулированным институтом обеспечения выполнения обязательств является залог. Он используется для обеспечения имущественных, особенно денежных, обязательств. Однако, несмотря на наличие в науке гражданского права ряда специальных исследований, он и в дальнейшем вызывает определенные сложности при использовании: или не обеспечивает полностью требования залогодержателей, или не удовлетворяет и ущемляет имущественные интересы залогодателей. Универсализм залога способствует его расширенному применению, в том числе и для обеспечения публичных обязательств [29].

Как утверждает С.В. Нижний, «правовая природа залога имущественных прав должна определяться как вещественно-правовой способ обеспечения исполнения обязательств, поскольку именно такой подход наиболее полно учитывает, как обязывающую, так и материальную природу данного института» [24, с. 180]. По мнению А. Загорулько, в плоскости разделения прав на вещные и обязательственные невозможно утверждать о единой правовой природе залога. Все виды залога можно разделить на две группы: залога, имеют вещный характер (заведение движимых вещей, ипотека) и залога, имеют обязывающий правовой характер (залог прав, товаров в обороте или в переработке) [13, с. 10].

Таким образом, действительно, в случае, когда объектом залоговых отношений выступает вещь, невозможно говорить о вторичные относительны обязательства характер залога, так как она приобретает самостоятельное значение и признаков прав.

Ф. Шершеневич считал залог вещным правом, где ценность чужого имущества служит обеспечению права требования [42, с. 260]. То есть, функцию обеспечения обязательства, присущую залогу, ученый называл производной по отношению к базовому вещественно-правовому характеру залоговых отношений. По мнению Е.А. Суханова, «залоговое право является абсолютным вещным правом, которое полностью соответствует всем указанным ранее признакам ограниченных вещных прав. Такой взгляд на это право общепринятый и в зарубежной европейской цивилистике» [38; 39].

С таким взглядом на право залога невозможно не согласиться, так как залогу действительно присущ абсолютный характер, что является одним из ключевых признаков прав и предполагает наличие связи владельца или любого другого субъекта вещного права со всяким и каждым, кто имеет отрицательный обязанность не нарушать данное право [37].

Решение вопроса о том, рассматривать залоговое право, как право вещное, как рассуждает Л.В. Щенникова, «в первую очередь зависит от того, каков его предмет. Если предметом залога является материальная вещь, то сама залог приобретает первое и важнейшее свойство вещного права. Если предмет залога составляют ценные бумаги, исключительные права, имущественные права (права требования), «будущие вещи», которые представляют собой также права требования, то он (залог) превращается в обязательственное правоотношение, теряя главный признак права вещного - его специфический объект. То есть, залоговое право можно рассматривать как вещное, если его предметом является материальная вещь. Итак, залоговое право имеет двоякую природу. Оно может выступать как право вещное, обладая совокупностью признаков-свойств вещного права. В нем может

побеждать обязывающая природа, тогда он становится относительным, обязательственным правом. Решающее значение при этом имеют качества предмета залога» [47, с. 224].

Учитывая наличие в залоговые правоотношения как «вещественных», так и «обязательственных» признаков, считаем, что одним из способов решения теоретико-правовой дискуссии об отнесении или отнесение залога к вещным правам на чужое имущество может служить следующее определение залогового права. Залоговое право - это вещное право на чужую вещь, которое служит обеспечению обязательственного требования и предоставляет кредитору возможность продать эту вещь и тем самым получить удовлетворение своих требований. Определение охватывает как вещный, так и обязывающий характер правоотношений залога.

По мнению Е. Суханова, необходимо разграничивать вещественные и обязательственные права. Основным признаком всех прав является их абсолютный характер, который заключается в том, что субъекты этого права самостоятельно влияют на соответствующее имущество, а все остальные участники имущественных отношений не должны препятствовать им в этом. Обязательственные правоотношения имеют относительный характер, поскольку уполномоченное лицо может влиять на чужое имущество в своих интересах только при посредстве другого лица - владельца, согласно условиям договора. В вещных (абсолютных) правоотношениях обязанными лицами являются все участники имущественных отношений, на которых возложена обязанность не нарушать указанные права. В обязательственных правоотношениях обязанное лицо - должник - занимает активную позицию, выполняя по требованию контрагента - кредитора необходимые действия [38].

Отмечая особенности института залога, следует иметь в виду, что «основное назначение залогового права, в отличие от других ограниченных вещных прав, первично состояло не в обеспечении доступа к использованию чужого имущества, а в обеспечении потребности в кредите, возвращение

которого гарантировалось вещью («реальный» кредит). Иначе говоря, залог по своей природе зависел от основного - обязательственного (кредитного) правоотношения, обеспечивая его. В дальнейшем, однако, потребности имущественного оборота расширили цели существования залогового права, оторвав его от обязательственных отношений и сделав самостоятельным институтом» [47, с. 225].

Итак, конфигурация «обязательства - залог - вещь» отражает хронологию и последовательность залоговых правоотношений, включая их как вещественно-правовой, так и обязывающий характер. А «вещь», в свою очередь, служит здесь средством обеспечения выполнения обязательств по договору, нося вспомогательный характер.

Как нам кажется, залоговые правоотношения по своей правовой природе действительно содержат элементы обязательственно-правовых отношений в части обеспечения надлежащего исполнения обязательства. Однако, правовой характер залога в совокупности всех признаков и свойств данного правового явления в большей степени наделен вещественно-правовым характером, так как в центре залоговых правоотношений находится вещь, которая, собственно, и выступает предметом таких отношений и без которой эти отношения бы не состоялись.

В целом, исторически в центре залоговых правоотношений - вещь, которая, собственно, и выступает предметом таких отношений и без которой эти отношения не состоялись бы. Право залога, в данном случае, выступает вещным правом на чужую вещь лиц, не являющихся собственниками вещей. Однако правовая природа правоотношений, где один человек выступает кредитором, а другая - должником, также сосредоточена и на обязательстве, а точнее на том, чтобы обеспечить его надлежащее исполнение.

Важным является вопрос определения характерных черт залога. Можно выделить несколько свойств права залога, характеризующий такое как вещное право:

- первым таким свойством является материальность предмета залога;
- второе- то, что залоговое право является правом на чужую вещь;
- третьим - особый смысл залогового права, который заключается в определенных возможностях для залогодержателя в отношении заложенного имущества, в своей «степени господства» над материальной вещью;
- четвертым - наличие «права следования», которое заключается в том, что в случае перехода права собственности на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу, право залога сохраняет свою силу;
- пятым таким признаком залогового права, является всеобщий характер защиты этого права [47, с. 224].

Дополнительно, по нашему мнению, одной из основных характеристик залоговых правоотношений как вещественно-правовых является то, что право залога тяготит права собственника на вещь в части ограниченной возможности реализации права собственности на вещь, по которой определенным объемом прав и обязанностей наделяется залогодержатель. Поэтому, целесообразно, на наш взгляд, учитывая наличие основных признаков прав в залоговых правоотношениях, было бы на законодательном уровне включить залог в перечень прав. Тогда эта концепция перешла с уровня теоретического обоснования нормативно-правового закрепления, а залог фигурировал бы не только как вид обеспечения обязательства, а как самостоятельная разновидность вещных прав на имущество.

Также, интересным является вопрос правовых последствий установления залога, характеризующие правовую природу залоговых отношений. «Вопрос по пользованию и распоряжению залоговым имуществом имеет очень важное значение, потому что имущество, являющееся предметом залога, не изымается из хозяйственного оборота и имеет особые свойства. В данном случае есть два подхода: имущество служит в качестве залога и в этом случае невозможно использование его (то есть это

своеобразный арест имущества); или оно не исключается из коммерческого оборота и продолжает использоваться в соответствии с его потребительскими качествами.» [47, с. 224].

«Кроме того, следует отличать вопрос о пользовании и вопрос о распоряжении залоговым имуществом с точки зрения субъектного состава. Распоряжаться залоговым имуществом может только залогодатель, поскольку он является владельцем этого имущества. Залогодержатель, приобретая право залога на имущество, не приобретает тем самым право распоряжения этим имуществом. Специфика его права состоит в том, что он может ограничить собственника в пределах распоряжения залоговым имуществом.» [47, с. 225].

Таким образом, залогодатель сохраняет право распоряжения заложенным имуществом, если иное не установлено законом или договором

Есть одна сфера, при которой залогодатель сохраняет право распоряжения предметом залога независимо от воли залогодержателя это - передача залогового имущества в наследование.

«Пользователем залогового имущества может быть либо залогодатель или залогодержатель, в зависимости от того, у кого находится залоговое имущество. Если залоговое имущество останавливается у залогодателя, он вправе пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, в том числе приобретать от заложенного имущества плоды и доходы. Возможное ограничение этого права, если имущество находится в твердом заведении.» [23, с. 23].

Если имущество передается залогодержателю, то его право пользования этим имуществом является не общим правилом, а исключением. Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога лишь в случаях, предусмотренных договором. Кроме того, на него возможно возложение специфического долга - обязанность приобретать от предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

Таким образом, под залогом следует понимать способ обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с которым кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). При этом в предусмотренных законом случаях требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

Залоговые правоотношения по своей правовой природе содержат элементы обязательственно-правовых отношений в части обеспечения надлежащего исполнения обязательства, но правовой характер залога в совокупности всех признаков и свойств данного правового явления в большей степени наделен вещественно-правовым характером, так как в центре залоговых правоотношений находится вещь, которая, собственно, и выступает предметом таких отношений и без которой эти отношения бы не состоялись.

## **1.2 Виды залога**

Как было указано выше, уже римское право предусматривало несколько видов залога. Общим для различных исторических форм залога было то, что основным правом кредитора в случае неисполнения обязательства была продажа имущества, кредитор мог осуществить после трехкратного предупреждения должника. В отдельных случаях кредитор мог оставить вещь у себя, но должник имел право в течение двух лет выкупить ее.

Залог возникал на основании закона, договора, завещания или решения суда. По форме оформления залога, то после императорского рескрипта (выданного в период абсолютной монархии) публичный залог, устанавливался

письменно или в присутствии свидетелей, имел преимущество над не публичным. Стороны также определяли сами, в какой форме - ручного залога или ипотеки - установить залог. Причем, согласно римскому праву в отношении движимого и недвижимого имущества допускалась и ипотека, и залог.

Дальнейшее развитие института залога происходило в отдельных государствах и претерпело значительные изменения. Правовые системы мира по-разному понимают понятие залога и его видов. Кроме того, каждое государство имеет свои особенности в регулировании института залога, выработанные практикой и закрепленные в законодательстве.

Такие государства, как США, Германия, Великобритания и Франция, отличаются в подходе к регулированию залоговых правоотношений, что предопределяет и разницу в значении понятие залога и его отдельных видов. В общем, во всех государствах залог делится на виды в соответствии с двумя критериями, а именно, в соответствии с его предметом (движимое или недвижимое имущество) и перехода права владения и права собственности на предмет залога.

Действующий Гражданский кодекс РФ предусматривает следующие виды залога:

- залог товаров в обороте (п. 1 ст. 357 ГК РФ) – «Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре залога» [5];
- залог вещей в ломбарде (ст. 358 ГК РФ). «Принятие от граждан в залог движимых вещей, предназначенных для личного потребления, в обеспечение краткосрочных займов может осуществляться в качестве предпринимательской деятельности специализированными

организациями - ломбардами. Договор займа оформляется выдачей ломбардом залогового билета. Закладываемые вещи передаются в ломбард. В случае невозвращения в установленный срок суммы займа, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард по истечении льготного месячного срока вправе продать это имущество в порядке, установленном законом о ломбардах. После этого требования ломбарда к залогодателю (должнику) погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения.» [11, с. 42];

- залог обязательственных прав (ст. ст. 358.1 - 358.8 ГК РФ). Предметом данного вида залога «может быть совокупность прав (требований), каждое из которых вытекает из самостоятельного обязательства, в том числе совокупность будущих прав, а также совокупность существующих и будущих прав» [5];
- залог прав по договору банковского счета (ст. ст. 358.9 - 358.14 ГК РФ). «Предметом залога могут быть права по договору банковского счета при условии открытия банком клиенту залогового счета» [36];
- залог прав участников юридических лиц (ст. 358.15 ГК РФ) – «Залог прав акционера осуществляется посредством залога принадлежащих акционеру акций этого общества, залог прав участника общества с ограниченной ответственностью - посредством залога принадлежащей ему доли в уставном капитале общества в соответствии с правилами, установленными настоящим Кодексом и законами о хозяйственных обществах.» [5];
- залог ценных бумаг (ст. ст. 358.16, 358.17 ГК РФ) [1].

Таким образом, в различных правовых системах залог делится на виды в соответствии с двумя критериями, а именно, в соответствии с его предметом (движимое или недвижимое имущество) и перехода права владения и права собственности на предмет залога. Действующий ГК РФ предусматривает залог

товаров в обороте, залог вещей в ломбарде, залог обязательственных прав, залог прав по договору банковского счета, залог прав участников юридических лиц, залог ценных бумаг.

### **1.3 Правовое регулирование залоговых правоотношений**

Система источников правового регулирования залоговых правоотношений базируется на положениях Конституции РФ [20].

Основными нормативными актами в системе источников правового регулирования залоговых правоотношений, описывающими суть юридической конструкции залога, могут быть названы лишь Гражданский кодекс и Закон об ипотеке. В самом ГК имеются нормы, отсылающие к специальным законам, регулирующим отдельные виды залога [8].

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «распространяется на залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества. Закон содержит основные положения об ипотеке, правила заключения договора об ипотеке и его государственной регистрации, основные положения о закладной и целый ряд других положений» [25].

При этом взаимное соотношение норм ГК и Закона об ипотеке следующее: первый регулирует отношения, связанные с залогом любого имущества, второй – лишь отношения по залогоу недвижимости.

Помимо вышеуказанных актов, нормы, регулирующие залоговые правоотношения, содержатся в Законе об участии в долевом строительстве, Законе об ипотечных ценных бумагах, Законе о ломбардах, Земельном кодексе, Воздушном кодексе и целом ряде иных федеральных законов и подзаконных актов.

Отдельно можно выделить собственные нормативные документы Центрального банка России, министерств и ведомств, регулирующие отношения по поводу залога в меру компетенции указанных органов.

Отдельно упомянем о методических документах в данной сфере, например, Письме ГТК РФ от 6 июня 2003 г. № 01-06/23287 «О методике работы с договорами залога», «О методике работы с договорами залога»: Письмо ГТК РФ от 06.06.2003 № 01-06/23287.

«Если обнаружится, что тот или иной вопрос, относящийся к общим положениям о залоге или же к залогам отдельного вида, обойден вниманием в ГК, но урегулирован законом о каком-то другом виде или случае залога, этот законодательный пробел может быть восполнен в порядке аналогии (п. 1 ст. 6 ГК), то есть применением норм того закона, который напрямую к спорному вопросу не относится.» [23, с. 43].

Таким образом, основными нормативными актами в системе источников правового регулирования залоговых правоотношений, описывающими суть юридической конструкции залога, являются Гражданский кодекс и Закон об ипотеке. При ГК РФ регулирует отношения, связанные с залогом любого имущества, а Закон об ипотеке – лишь отношения по залогам недвижимости. Помимо вышеуказанных актов, нормы, регулирующие залоговые правоотношения, содержатся в целом ряде иных федеральных законов и подзаконных актов [9, с. 59].

В целом, залоговые правоотношения достаточно урегулированы и не требуют отдельного закона.

Таким образом, подводя итоги первой главы, следует отметить, что под залогом следует понимать способ обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с которым кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед

другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). При этом в предусмотренных законом случаях требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя). Залоговые правоотношения по своей правовой природе содержат элементы обязательственно-правовых отношений в части обеспечения надлежащего исполнения обязательства, но правовой характер залога в совокупности всех признаков и свойств данного правового явления в большей степени наделен вещественно-правовым характером, так как в центре залоговых правоотношений находится вещь, которая, собственно, и выступает предметом таких отношений и без которой эти отношения бы не состоялись. В различных правовых системах залог делится на виды в соответствии с двумя критериями, а именно, в соответствии с его предметом (движимое или недвижимое имущество) и перехода права владения и права собственности на предмет залога. Действующий ГК РФ предусматривает залог товаров в обороте, залог вещей в ломбарде, залог обязательственных прав, залог прав по договору банковского счета, залог прав участников юридических лиц, залог ценных бумаг.

Основными нормативными актами в системе источников правового регулирования залоговых правоотношений, описывающими суть юридической конструкции залога, являются Гражданский кодекс и Закон об ипотеке. При этом, ГК РФ регулирует отношения, связанные с залогом любого имущества, а Закон об ипотеке – лишь отношения по залогоу недвижимости. Помимо вышеуказанных актов, нормы, регулирующие залоговые правоотношения, содержатся в целом ряде иных федеральных законов и подзаконных актов. В целом, залоговые правоотношения достаточно урегулированы и не требуют отдельного закона.

## Глава 2 Юридическая характеристика залоговых правоотношений

### 2.1 Основания возникновения залоговых правоотношений

«Исторический опыт развития института залога в нашей стране свидетельствует, что существует несколько оснований возникновения залоговых правоотношений:

- договор,
- закон,
- судебное решение,
- завещание» [23, с. 44].

Однако два последних основания не являются характерными для современного гражданского права России, и поэтому действующая редакция статьи 334.1 ГК РФ гласит: «Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных «законом», залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона). Правила настоящего Кодекса о залоге на основании договора соответственно применяются к залогу, возникшему на основании закона, если законом не установлено иное. В случае возникновения залога на основании закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения. К такому соглашению применяются правила настоящего Кодекса о форме договора залога.» [6].

Таким образом, ГК РФ предусматривает два основания возникновения залоговых правоотношений - договор и закон. Каждое из названных оснований является юридическим фактом или фактическим составом [18, с. 60].

При этом следует обратить внимание на условность термина «залог на основании закона», так как нормы закона сами по себе не могут породить правоотношение, для его возникновения необходимо наступление предусмотренных правовыми нормами обстоятельств.

Основания возникновения залоговых правоотношений напрямую связаны с вопросом предмета залога [27]. Например, «возникновение таких правоотношений невозможно, если предметом ипотеки не могут быть объекты государственной собственности, приватизация которых запрещена, а также имущественные комплексы государственных предприятий и их структурных подразделений, находящихся в процессе корпоратизации. В то же время открытое акционерное общество, созданное в процессе корпоратизации, все акции которого находятся в государственной собственности, может осуществлять ипотеку принадлежащего ему имущества по согласованию с учредителем этого общества в порядке, предусмотренном для государственных предприятий» [23, с. 49]. Однако с момента принятия решения о приватизации имущества государственного предприятия или открытого акционерного общества, ипотека их имущества может осуществляться исключительно с разрешения органа приватизации. Таким образом, одним из условий возникновения залоговых правоотношений в данном случае будет согласие компетентного органа на передачу имущества в ипотеку. Такая процедура предшествует заключению договора ипотеки, то есть входит в фактический состав возникновения залоговых (а именно, в данном случае – ипотечных) правоотношений на основании договора.

Следует отметить, что договор залога в силу положений п. 3 ст. 339 ГК должен быть заключен в письменной форме. При этом необходимость нотариального удостоверения договора залога может быть предусмотрена его сторонами или же вытекать из указания закона. К примеру, согласно абз. 2 п. 3 ст. 339 ГК РФ подлежит нотариальному удостоверению договор о залоге в обеспечение обязательств по нотариально удостоверенному договору. Невыполнение требования к письменной форме договора залога влечет его оспоримость (п. 2 ст. 162, абз. 3 п. 3 ст. 339, п. 1 ст. 168 ГК).

К существенным условиям договора залога ГК РФ относит:

- во-первых, сведения относительно предмета залога;

- во-вторых, о существовании, размере и сроке исполнения основного обязательства (п. 1 ст. 339 ГК).

К залоговым правоотношениям, возникающим на основании закона, как было указано выше, применяются положения ГК РФ, регулирующие залоговые правоотношения, возникающие на основании договора, если иное не установлено законом. Возникновение залоговых правоотношений на основании договора является наиболее распространенной формой в условиях рыночной экономики и базируется на свободном волеизъявлении субъектов гражданских правоотношений.

Отметим особенности возникновения отдельных залоговых правоотношений. Так, в научной литературе отмечается, что «договор ипотеки предприятия как имущественного комплекса является главным источником возникновения ипотечных правоотношений, на основании которого для возникновения ипотеки имущественного комплекса между ипотекодержателем и ипотекодателем должно быть достигнуто соглашение об установлении ипотеки» [34, с. 46].

Для того чтобы возникли ипотечные правоотношения по поводу имущественного комплекса, заключения договора ипотеки имущественного комплекса недостаточно. В данном случае «для ипотечного правоотношения необходимо, чтобы был фактический состав, точнее система юридических фактов. Таковую систему составляют заключение договора, нотариальное удостоверение договора и государственная регистрация. Договор ипотеки имущественного комплекса считается заключенным с момента его государственной регистрации.» [34, с. 46].

Ипотека имущественного комплекса «может возникать на основании закона. То есть ипотека на основании закона возникает независимо от воли сторон при соответствующих правоотношениях, предусмотренных в законе. К ипотеке, возникающей на основании закона, применяются все те положения,

что и к ипотеке, которая возникает на основании договора, если иное не устанавливается самим законом.» [34, с. 46].

Для того, чтобы залоговые правоотношения возникли в силу закона, необходимо наличие определенного юридического факта, предусмотренного законом. Таким, например, является ипотечное право на предприятие как имущественный комплекс, построенное за счет банковского займа. Данная ипотека оформляется путем направления банком нотариальной конторе уведомления о сумме и срок предоставления займа. При установлении законной ипотеки законом, предусматривающим ее возникновение, необходимо наличие определенного обязательства, обеспечиваемого ипотекой, и имущество, которое признается предметом ипотеки [3].

Приведем следующим пример возникновения залоговых правоотношений в силу закона. Так, в случае передачи под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты приобретает право ипотеки на это имущество. Для обеспечения интересов получателя платежей при ренте недвижимого имущества применяется право ипотеки, согласно которого получатель платежей приобретает отдельные права ипотекодержателя. Если же плательщик ренты нарушит свои обязательства оплачивать платежи, получатель может получить удовлетворение из стоимости недвижимости в порядке, предусмотренном законодательством об ипотеке.

Залоговые правоотношения в силу закона имеют место и в Женевской конвенции о морских залогах и ипотеках от 6 мая 1993 г. В ст. 4 Конвенции предусмотрено, что морской ипотекой судна обеспечивается ряд требований, например, требований экипажа по заработной плате и других сумм [21].

Гражданский кодекс Франции (ст.ст. 2114-2119) к законной ипотеке относит:

- «право требования замужней женщины на имущество ее мужа;

- право требования несовершеннолетних лиц и лиц, лишенных дееспособности, на имущество опекуна;
- требования государства, коммунальных и государственных учреждений на имущество сборщиков налогов и тому подобное» [7].

Характерным примером залога, возникающего на основании закона, является налоговый залог. Так, с 1 апреля 2020 года согласно п. 4 ст. 3 Федерального закона от 29.09.2019 № 325-ФЗ вступят в силу изменения, внесенные в Налоговый Кодекс РФ, связанные с введением залогового статуса неисполненных обязательств перед бюджетом [26]. Согласно указанных изменений имущество налогоплательщика признается находящимся в залоге у налогового органа на основании закона в случаях:

- «неуплаты в течение 1 месяца задолженности по налогам (сборам, страховым взносам), указанной в решении о взыскании, исполнение которого обеспечено наложением ареста на имущество налогоплательщика;
- вступления в силу решения, предусмотренного пунктом 7 статьи 101 НК РФ, исполнение которого обеспечено запретом на отчуждение (передачу в залог) имущества налогоплательщика (плательщика сбора, плательщика страховых взносов, налогового агента) без согласия налогового органа» [26].

«Если имущество уже обременено залогом, то «налоговый» залог будет последующим, т.е. сначала будут удовлетворены требования предшествующих залогодержателей, а остаток, если он возникнет, будет направлен на погашение налогового долга.» [40, с. 46].

Таким образом, действующее российское законодательство предусматривает два основания возникновения залоговых правоотношений - договор и закон. Каждое из названных оснований является юридическим фактом или фактическим составом.

## **2.2. Субъекты и объекты залоговых правоотношений. Права и обязанности субъектов**

Из легального определения залога, содержащегося в ГК РФ следует, что субъектами залогового правоотношения являются:

- «кредитор по основному обязательству (залогодержатель);
- должник по этому обязательству, либо же не участвующее в нем третье лицо (залогодатель). В этом случае право залога устанавливается, как правило, за плату: по условиям отдельного соглашения с залогодателем должник вознаграждает его за помощь в обеспечении своего кредита.» [45].

Рассмотрим их правовой статус более детально.

Залогодателем, в соответствии с законом (п. 1 ст. 335 ГК РФ), «может быть, как сам должник по основному обязательству, так и третье лицо. При этом характер отношений третьего лица, обремененные свое имущество залогом в обеспечение исполнения основного обязательства, и должника основного обязательства абсолютно не влияет на права кредитора основного обязательства в отношении заложенного третьим лицом имущества.» [45].

Залогодатели должны быть право- и дееспособными (правосубъектности). Для физического лица (гражданина) гражданская дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении 18-летнего возраста (п. 1 ст. 21 ГК РФ). Однако иногда гражданская дееспособность может наступить для гражданина и раньше, чем он достигнет 18-летнего возраста:

- «орган опеки и попечительства или суд может объявить гражданина, достигшего 16 лет, полностью дееспособным (эмансипация), если такой гражданин работает по трудовому договору (по контракту) или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью (п. 1 ст. 21 ГК РФ)» [45];

- «гражданин, не достигший 18 лет, становится полностью дееспособным, если он в установленном законом порядке вступает в брак до достижения 18 лет (п. 2 ст. 21 ГК РФ)» [45].

«Залогодержатель всегда является кредитором основного обязательства, что вытекает из самого смысла залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Надлежащее исполнение обязательства должны, прежде всего, значение для кредитора (уполномоченного субъекта) этого основного обязательства и ни для кого больше» [34, с. 46]. Кроме того, на совпадение кредиторов основного и акцессорного обязательств в одном лице указывает и норма ч. 2 ст. 355 ГК РФ, согласно которой «уступка залогодержателем своих прав по договору о залоге другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом» [5]. Залогодержатель - лицо, принявшее в залог имущество залогодателя с целью обеспечения основного обязательства.

Содержание залогового договора составляет обязанность залогодателя передать, а залогодержателя принять любую вещь, имущество, имущественное право (пользования или требования, заключенное в ценной бумаге) в обеспечение исполнения должником принятых на себя обязательств по основному обязательству.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником основного обязательства, у залогодержателя-кредитора возникает право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. Указанные основные права залогодержателя и обязанности залогодателя составляют сущность залога, его гражданско-правовую природу.

В тех случаях, когда на стороне кредитора в основном обязательстве выступают сразу несколько лиц (ст.ст. 321, 326 ГК), каждый из долевых или солидарных кредиторов является также и залогодержателем в правоотношении по залогоу. И долевым, и солидарным кредиторам в основном

обязательстве принадлежит единое право на всё заложенное имущество, а не на какую-то его часть. Такие кредиторы являются солидарными созалогодержателями (п. 2 ст. 3351 ГК).

При недостаточности стоимости заложенного имущества для удовлетворения заявленных требований недостаток по общему правилу пропорционально раскладывается на всех кредиторов и может быть взыскан с должника без использования преимуществ, основанных на залоге (п. 3 ст. 334 ГК).

Важной особенностью осуществления прав одним или несколькими из солидарных созалогодержателей, независимо от того, является ли он долевым или же солидарным кредитором, предъявившим к должнику требование лишь в какой-то его части, выступает следующее правило: залоговое право, принадлежащее остальным созалогодержателям, которые пока что не заявили должнику своих требований, сохранится на заложенном имуществе даже после его (имущества) реализации (п. 2 ст. 3351, п. 6 ст. 3421 ГК).

В случае с обеспечением долевых требований не существует препятствий к тому, чтобы предусмотреть в договоре залога, что им обеспечиваются не все, а лишь несколько или же только один из долевых кредиторов.

Согласно ст. 336 ГК РФ «Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Залог отдельных видов имущества может быть ограничен или запрещен «законом».

Договором залога или в отношении залога, возникающего на основании закона, законом может быть предусмотрен залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем» [5].

Таким образом, предметом залога может быть любое имущество (вещи, деньги, ценные бумаги, имущественные права) за исключением тех ограничений, устанавливаются законом.

Выясняя вопрос относительно объекта залоговых правоотношений, следует обратиться к цивилистической литературе. Известно, что «юридические и физические лица вступают в гражданско-правовые отношения для удовлетворения своих потребностей и интересов. Объектами гражданских прав являются все то, по поводу чего складываются гражданские правоотношения и на что направлены субъективные гражданские обязанности.» [45, с. 106].

Объекты гражданских прав по правовым режимам и целевому назначению подразделяются на следующие виды:

- «вещи, включая деньги, валютные ценности и ценные бумаги;
- иное имущество, в том числе и имущественные права, действия (работы) и услуги, результаты духовной и интеллектуальной деятельности, служебная и коммерческая тайна;
- личные неимущественные блага;
- другие материальные и нематериальные блага» [45, с. 106].

Наиболее распространенными объектами гражданских прав являются вещи. «Под вещами понимают все то, с помощью чего можно удовлетворить ту или иную потребность и по поводу чего возникают гражданские правоотношения. Это предметы материального мира в своем естественном состоянии или предметы, созданные в результате человеческой деятельности» [43, с. 41].

Кроме понятия вещей в гражданском праве применяется также и понятие имущества. Термин «имущество» применяется неоднозначно. «Под

этим термином понимают совокупность прав, принадлежащих конкретному лицу, совокупность имущественных прав и обязанностей, а также конкретные вещи или совокупность вещей. Именно об имуществе как конкретной вещи или совокупности вещей говорится в нормах, определяющих предмет гражданско-правовых договоров купли-продажи, аренды, займа. И именно указанное имущество в виде вещи или совокупности вещей может быть предметом залога» [43, с. 41].

В тоже время залог имущества не означает передачи права собственности на него: собственником заложенного имущества остается залогодатель, который в предусмотренных договором залога границах пользуется и распоряжается этим имуществом (ст. 346 ГК, ст. 37 Закона об ипотеке); его ключевая обязанность – терпеть взыскание кредитором стоимости предмета залога при нарушении обеспеченного обязательства.

Следует также отметить, что «при заключении договора залога залогодатель обязан предупредить в письменной форме залогодержателя о всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога (вещных правах, правах, возникающих из договоров аренды, ссуды и т.п.). В случае неисполнения залогодателем этой обязанности залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства или изменения условий договора залога, если иное не предусмотрено законом или договором» [5].

Таким образом, субъектами залогового правоотношения являются: кредитор по основному обязательству (залогодержатель), должник по этому обязательству, либо же не участвующее в нем третье лицо (залогодатель). При этом содержание залогового правоотношения предполагает обязанность залогодателя передать, а залогодержателя принять любую вещь, имущество, имущественное право (пользования или требования, заключенное в ценной бумаге) в обеспечение исполнения должником принятых на себя обязательств по основному обязательству.

### 2.3 Изменение и прекращение залоговых правоотношений

Изменение залогового правоотношения может произойти в результате:

- изменения сторон залогового правоотношения;
- изменения предмета залогового правоотношения;
- изменение объема удовлетворения залогодержателя.

«Замена залогодержателя происходит автоматически при переходе обеспечиваемого требования к новому кредитору (ст. 384, 1112 ГК). Акцессорный характер залогового права исключает его принадлежность лицу, которое не является кредитором по обеспеченному требованию. Поэтому изолированная уступка этого требования влечет за собой прекращение права залога.» [17, с.59].

Замена залогодателя наступает при переходе предмета залога в собственность другого лица, которое становится залогодателем (п. 1 ст. 353 ГК). Если залогодатель «лишается права собственности на заложенную вещь вследствие ее реквизиции, национализации или выкупа для государственных (муниципальных) нужд, то право залога распространяется на предметы, полученные залогодателем взамен изъятой вещи, или на сумму причитающегося ему денежного возмещения (п. 1 ст. 354 ГК)» [5].

Замена предмета залога осуществляется по соглашению сторон. «В случае гибели или повреждения заложенной вещи или прекращения права собственности на нее по иным основаниям залогодатель получает право на замену предмета залога равноценным имуществом (ст. 345 ГК)» [5]. «При отказе залогодателя заменить потерянный или поврежденный предмет залога залогодержатель вправе потребовать досрочное исполнение обеспеченного залогом обязательства (подп. 2 и 3 п. 1 ст. 351 ГК)» [6].

«Изменение объема удовлетворения залогодержателя происходит вследствие изменения объема обеспечиваемого требования. Если объем этого требования были увеличены по соглашению кредитора и должника, который

не является залогодателем, то для изменения залогового правоотношения необходимо согласие залогодателя.» [21, с. 148].

В настоящее время установлен открытый перечень оснований прекращения залога (п. 1 ст. 352 ГК РФ). В ранее действующей редакции ГК РФ предусматривал исчерпывающий перечень предусматривал лишь четыре таких основания:

- прекращение обеспеченного залогом обязательства;
- требование залогодателя при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, создающим угрозу утраты или повреждения заложенного имущества;
- гибель заложенной вещи или прекращение заложенного права в связи с тем, что залогодатель не воспользовался возможностью по своему усмотрению изменить договор залога в случае гибели предмета залога;
- в случае реализации (продажи) заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной.

Договор залога, как производный от основного договора, прекращается в случае прекращения основного договора. Так, прекращение обеспеченного залогом договора купли-продажи, поставки, займа и т.д. влечет за собой прекращение договора залога.

При этом договор о залоге может быть самостоятельным, то есть отделенным от договора, по которому возникает обеспеченное залогом обязательство. Однако условие о залоге может быть включено и в основной договор, что подтверждает производный характер залога.

Таким образом, подводя итоги второй главы, следует отметить, что действующее российское законодательство предусматривает два основания возникновения залоговых правоотношений - договор и закон. Каждое из

названных оснований является юридическим фактом или фактическим составом. При этом, нормы закона сами по себе не могут породить правоотношение, для его возникновения необходимо наступление предусмотренных правовыми нормами обстоятельств. Основания возникновения залоговых правоотношений напрямую связаны с вопросом предмета залога. Общим правилом также является установление залога по соглашению сторон. Поэтому залоговые правоотношения чаще всего возникают из договора, при формировании условий которого стороны с учетом своих интересов могут максимально использовать потенциал залогового обеспечения.

Субъектами залогового правоотношения являются: кредитор по основному обязательству (залогодержатель), должник по этому обязательству, либо же не участвующее в нем третье лицо (залогодатель). При этом содержание залогового правоотношения предполагает обязанность залогодателя передать, а залогодержателя принять любую вещь, имущество, имущественное право (пользования или требования, заключенное в ценной бумаге) в обеспечение исполнения должником принятых на себя обязательств по основному обязательству.

Изменение залогового правоотношения может произойти в результате: изменения сторон залогового правоотношения; изменения предмета залогового правоотношения; изменение объема удовлетворения залогодержателя. В настоящее время установлен открытый перечень оснований прекращения залога.

## **Глава 3 Актуальные проблемы применения ипотеки как отдельного вида залога**

### **3.1 Проблемы нормативно-правового регулирования ипотеки и пути их решения**

В настоящее время продолжается реформирование залогового законодательства, призванное устранить пробелы правового регулирования в данной сфере [22, с. 148]. В частности, корректируются положения ГК РФ. В то же время, не все новеллы залогового законодательства соответствуют нормам Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102 -ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который в основной своей части не был подвергнут изменениям.

Так, действующие нормы ГК РФ об обращении взыскания на предмет залога содержат возможность удовлетворения требований залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) на основании соглашения залогодателя с залогодержателем. При этом, в ч. 2 ст. 349 ГК РФ содержится специальная оговорка, ограничивающая применение внесудебного порядка обращения взыскания на предмет залога: «стороны вправе заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога, если иное прямо не предусмотрено законом. Заключенное в противоречие запрету, установленному нормой закона, соглашение сторон о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога недействительно» [25].

Согласно ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ «соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя» [3]. «При обращении взыскания в

соответствии с ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ заложенное имущество переходит в хозяйственную сферу залогодержателя с зачетом в счет покупной цены обеспеченных ипотекой требований, по цене, равной рыночной стоимости данного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности. Однако, заключение соглашения об оставлении предмета залога за залогодержателем в соответствии с ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ допускается если залогодателем выступает лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность» [5].

В современной научной доктрине, а именно новейших редакциях научно-практических комментариев к Закону об ипотеке и к ГК РФ на основании анализа судебной практики разрешения залоговых споров авторы указывают в частности на то, что «исключение из ЕГРИП физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке, содержащего условие о возможности оставления предмета залога за залогодателем, не влечет прекращение положений договора об этом и не лишает такие положения юридической силы. Указанное подтверждает, что для осуществления возможности включения условия об оставлении предмета залога за залогодержателем наиболее важным требованием является отнюдь не требование о статусе субъектов предпринимательской деятельности, а требование о том, что залог устанавливается в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью» [28, с. 92].

Таким образом, можно сделать вывод, что правовое регулирование заключения соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем согласно абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке и ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ различается, очевидна коллизия в части субъектного состава такого соглашения. Для исправления данной коллизии предлагаем уточнить формулировку абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке, которой предусмотреть, что для того, чтобы стороны могли заключить соглашение о внесудебном порядке

обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем, достаточно того, чтобы договор об ипотеке заключался в обеспечение основного обязательства должника, связанного с предпринимательской деятельностью, а если залогодатель и должник не совпадают в одном лице, то залогодатель также как и должник должен являться субъектом предпринимательской деятельности.

Иной проблемой является несовершенная регламентация в ФЗ от 16.07.1998 г. № 102 -ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» применения прав на объекты незавершенного строительства. Основные проблемные моменты здесь возникают в отношении оборотоспособности земельных участков [4, с. 105; 30]. В указанном законе не регламентированы способы использования земельного участка [10]. Таким образом, нормативно не установлены способы использования участка в соответствии с назначением, что в свою очередь может привести к нарушению гражданского законодательства, в части земельных участков. Указанное положение нашло свое отражение в ст. 40 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором говорится о возможности передачи прав пользования имуществом под залогом третьим лицам, не по назначению.

Таким образом, для решения указанной проблемы важно закрепить в ФЗ от 16.07.1998 г. № 102 -ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» способы использования земельного участка, в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно ст. 42 ФЗ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «запись о праве собственности залогодателя на заложенное кредитором имущество можно изменить при возникновении виндикации, ипотека при этом немедленно прекращается» [25]. Однако одним из основных принципов ипотечной системы является принцип бесповоротности, которому указанная норма противоречит. Более того, из указанных положений ст. 42 ФЗ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» вытекает противоречие с принципом

«прозрачности» в ипотечной системе, поскольку лица, которые опираются на публичные данные не имеют реально достоверной информации, а их права оказываются не защищены. Таким образом, положения ст. 42 ФЗ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также нуждаются в корректировке.

### **3.2 Проблемы рассмотрения споров, возникающих из договоров ипотеки**

В связи с широким распространением ипотечных правоотношений при приобретении жилья населением сложилась определенная практика судебных споров в рассматриваемой сфере.

Так, одним из оснований оспаривания договора об ипотеке является отсутствие в нем существенных условий, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ (далее - Закон об ипотеке).

Так, по одному из дел «суд признал договор об ипотеке незаключенным в связи с тем, что в договоре содержалась некорректная формулировка о сроке его действия. Суд признал, что условие договора о том, что он действует до полного исполнения заемщиком обязательств по кредитному договору, не может считаться условием о сроке исполнения обязательства, так как в соответствии со ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установленный срок исчисляется годами, месяцами, неделями, днями и часами. Также срок может исчисляться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить. Таким образом, установление в договоре ипотеки условия о совпадении срока действия залога со сроком действия кредитного договора не является условием о сроке исполнения обязательства» [35].

Распространенным видом споров в сфере ипотечного кредитования также являются споры по искам об обращении взыскания на предмет ипотеки в связи с неисполнением обязательства, обеспеченного залогом.

Так, по одному из совсем недавних дел (решение суда от 07.04.2020 г.) акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» в лице Саратовского регионального филиала акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее по тексту - АО «Россельхозбанк», Банк) обратилось в суд с иском к Дорошенко О.В. о взыскании задолженности по соглашению, обращении взыскания на недвижимое имущество, взыскании расходов на оплату государственной пошлины.

Принимая решение, суд установил, что ДД.ММ.ГГГГ стороны заключили кредитный договор №, согласно которому Банк (кредитор) обязался предоставить ответчику Дорошенко О.В. (заемщику) денежные средства в сумме 1756000 руб., а заемщик – вернуть полученный кредит и уплатить проценты за пользование им в размере 10,25 % годовых (л.д. 27-34).

Окончательный срок возврата кредита установлен п. 1.5 кредитного договора – 180 мес., то есть ДД.ММ.ГГГГ

Согласно п. 4.2 кредитного договора погашение кредита (основного долга) производится ежемесячно равными долями, включающими в себя сумму начисленных процентов за кредит и сумму основного долга ежемесячно в течение всего срока кредитования в соответствии с графиком погашения кредита.

В соответствии с п. 2.1 кредитного договора, заемщик обязался использовать полученный кредит на приобретение квартиры общей площадью 57,6 кв. м., расположенной по адресу: <адрес>, общей стоимостью 2066000 руб. по договору купли-продажи недвижимости имущества от ДД.ММ.ГГГГ, кадастровый номер квартиры №....

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по вышеуказанному кредитному договору является ипотека в силу закона квартиры, назначение:

жилое помещение общей площадью 57,6 кв.м., этаж 7, кадастровый номер №, расположенной по адресу: <адрес> общей стоимостью 2066000 руб. (п. 5.2 кредитного договора).

Учитывая ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору, положения кредитного договора, суд посчитал требования об обращении взыскания на вышеуказанную квартиру также подлежащими удовлетворению.

Разрешая вопрос об установлении начальной продажной цены заложенного имущества на день обращения взыскания, суд упомянул, что реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом (пункт 1 статьи 350 ГК РФ).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным законом. При этом суд ссылаясь на подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно заключению о валидации стоимости от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость данной квартиры составляет 1257926 руб.

Доказательства иной стоимости квартиры ответчиком суду не предоставлено, указанное заключение ответчиком не оспорено.

Учитывая изложенное, рыночная стоимость квартиры составляет 1257926 руб.

Таким образом, начальная продажная стоимость предмета залога (объекта недвижимости) составляет 1006340 руб. 80 коп. (80% от рыночной стоимости) [33].

Установив факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по кредитному договору, суд посчитал необходимым обратить взыскание на вышеуказанное заложенное имущество, путем продажи его с публичных торгов.

Нередко договор ипотеки оспаривается на основании п. 5 ч. 1 ст. 352 ГК РФ (зalog прекращается в случае признания договора залога недействительным, по решению суда в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 343 ГК РФ).

Так, Андронина Т.Б. обратилась к Елизаровой Н.В., Гавриловой С.Г., ФИО1 с исковым заявлением о признании договора ипотеки недействительным и признании обременении права отсутствующим. Свои требования мотивирует тем, что ДД.ММ.ГГГГ по договору купли продажи она приобрела однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, р.<адрес>., в которой она всегда была зарегистрирована и фактически проживает по настоящее время и которая является для нее единственным жильем. ДД.ММ.ГГГГ она заключила со своей дочерью Гавриловой С.Г. и ее супругом ФИО1 договор купли—продажи данной квартиры с целью получения (обналичивания) Гавриловой С.Г. средств материнского капитала, за что приговором Советского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ Гаврилова С.Г. признана виновной в совершении преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159.2 УК РФ, то есть, в совершении мошенничества при получении выплат, а именно хищении денежных средств при получении иных социальных выплат, установленных законами и иными нормативными правовыми актами, путем предоставления заведомо ложных сведений, в крупном размере. Решением Советского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, р.<адрес>, признан недействительным, прекращено право собственности Гавриловой С.Г. и ФИО1 на данное жилое помещение и признано право собственности на данное помещение за истцом.

Однако при регистрации данного права в ЕГРН выяснилось, что данная квартира обременена ипотекой в пользу ответчика Елизаровой Н.В., в обеспечении договора займа заключенного между Елизаровой Н.В. и Гавриловой С.Г. на сумму 200000 рублей. Полагает, что указанные обстоятельства нарушают ее права как собственника, в связи, с чем обратилась в суд и просит признать договор ипотеки №-ДД.ММ.ГГГГ от ДД.ММ.ГГГГ заключенный между Елизаровой Н.В. и Гавриловой С.Г., ФИО1, недействительным, отсутствующим обременение в виде ипотеки в пользу Елизаровой Н.В. в отношении квартиры, общей площадью <данные изъяты>., расположенной по адресу: <адрес>, р.<адрес> [32].

Поскольку по данному делу ранее Приговором Советского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ Гаврилова С.Г. признана виновной в совершении преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159.2 УК РФ, Решением Советского районного суда договор купли-продажи жилого помещения был признан недействительным, суд, ссылаясь на п. 5 ч. 1 ст. 352 ГК РФ, обосновано признал договор ипотеки №-ДД.ММ.ГГГГ от ДД.ММ.ГГГГ заключенный между Елизаровой Н.В. и Гавриловой С.Г., ФИО1, недействительным.

Проблемы при рассмотрении ипотечных споров возникают в случаях недобровольного прекращения права ипотеки, т.е. по решению суда. В случае принудительного прекращения права ипотеки по решению суда запись в ЕГРН погашается на основании заявления истца, который является заявителем, и заверенного печатью вступившего в законную силу решения суда о прекращении права ипотеки.

Например, решением Велижского районного суда от 25 декабря 2012 г. «была прекращена ипотека в силу закона на жилой дом в пользу ответчика. Истец обратился в суд с иском к ответчикам, указывая на то, что между ответчиком и матерью истицы был заключен договор купли-продажи жилого дома с рассрочкой платежа, было зарегистрировано обременение в виде

ипотеки в силу закона. Стороны впоследствии произвели полный расчет между собой, однако представить в регистрирующий орган совместное заявление о погашении ипотеки не успели, и ответчик умер. Впоследствии умерла и мать истицы. Последняя обратилась за получением свидетельства о праве собственности на жилой дом, и ей было выдано свидетельство на жилой дом с наличием обременения в виде ипотеки в силу закона. Истец предоставил суду документы, подтверждающие факт полного расчета между сторонами по договору. Ипотека в силу закона по договору купли-продажи здесь была установлена в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ – если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. Судом были исследованы обстоятельства совершения сделки купли-продажи данного жилого дома, которая была совершена за счет средств жилищного сертификата, оплата по которому поступила на расчетный счет продавца, поэтому обязательство по ипотеке являлось исполненным, и ипотека подлежала прекращению» [31; 33].

Отметим, что в данном случае свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное нотариусом, также содержало сведения о наличии обременения в виде ипотеки в силу закона.

Следует также отметить, что нормы процессуального законодательства, касающиеся порядка проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по ипотечному договору, разработаны поверхностно, что в свою очередь сильно осложняет реализацию имущества, о чем неоднократно упоминается в современных научных исследованиях [25].

В целом, анализируя судебную практику рассмотрения ипотечных споров, можно сделать вывод, что при несоблюдении требований о существенных условиях договора ипотеки, его государственной регистрации, суд может признать его как недействительным, так и незаключенным. В

случае прекращения права ипотеки по решению суда запись в ЕГРН погашается на основании заявления истца, который является заявителем, и заверенного печатью вступившего в законную силу решения суда о прекращении права ипотеки.

### **3.3 Проблемы правового регулирования ипотеки земель сельскохозяйственного назначения**

Особенностям ипотеки земельных участков посвящена 11 глава Федерального закона «Об ипотеке», в которой, прежде всего определены земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки. Согласно ст. 62 данной главы, таковыми участками являются «земельные участки, находящиеся в собственности:

- граждан, их объединений;
- предоставленные для садоводства, животноводства;
- для индивидуального жилищного строительства, дачного или гаражного;
- юридических лиц;
- приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства;
- земельные участки, занятые зданиями, сооружениями, или строениями, в размере, необходимом для их функционального обеспечения» [41].

Исходя из ст. 63 ФЗ «Об ипотеке», есть такие категории земель, которые не могут подлежать ипотеке. Это:

- «земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- сельскохозяйственные угодья, из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств;

- часть земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъекта РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;
- земельные участки, находящиеся в пожизненно наследуемом владении, либо пользовании» [41].

Рассматривая проблемы правового регулирования ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, следует вновь-таки упомянуть о коллизиях между нормами ГК РФ и ФЗ «Об ипотеке».

Так, согласно статье 42 Земельного кодекса РФ «собственники земельных участков (в нашем случае - залогодатели) и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту» [15]. По сути, аналогичная норма содержится и в пункте 2 статьи 260 Гражданского кодекса РФ, согласно которому «пользование земельным участком может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением».

Пункт же 1 статьи 29 Федерального закона «Об ипотеке» говорит лишь о праве залогодателя использовать заложенное имущество (в том числе земельные участки) в соответствии с его целевым назначением, не допуская при этом, если иное не предусмотрено договором, ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом [41].

Следует отметить, что в Федеральном законе «Об ипотеке» вообще отсутствует упоминание о том, что заложенный земельный участок должен использоваться по назначению [41]. По нашему мнению, такие коллизии можно устранить путем внесения изменений в пункт 1 статьи 29 Закона об

ипотеке и предусмотреть, что если предметом ипотеки является земельный участок, то залогодатель, а также третьи лица, которым предоставлен заложенный земельный участок, обязаны использовать его по целевому назначению.

Еще одной проблемой является коллизия между положениями самого закона «Об ипотеке». Так, согласно п. 2 ст. 7 Закона об ипотеке, участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. Однако п. 2 ст. 62 данного Закона гласит, что предметом ипотеки при общей долевой собственности или совместной собственности на земельные участки может быть земельный участок, выделенный в натуре из состава земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Более того, в статье 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» залог доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не включен в исчерпывающий перечень разрешенных сделок.

Таким образом, из-за вышеуказанной коллизии, собственники земельных долей в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения лишены возможности отдавать в залог свои права на рассматриваемые объекты недвижимости. Считаем необходимым законодательно разрешить залог доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения без выделения земельного участка в счет доли, поскольку законодательное ограничение права залога доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не способствует развитию экономических отношений в данной сфере, равно как и развитию залоговых правоотношений в целом.

Таким образом, подводя итоги третьей главы, следует отметить, что правовое регулирование заключения соглашения о внесудебном порядке

обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем согласно абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке и ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ различается, очевидна коллизия в части субъектного состава такого соглашения. Для исправления данной коллизии предлагаем уточнить формулировку абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке.

В Федеральном законе «Об ипотеке», в отличие от Земельного и Гражданского кодексов РФ, отсутствует упоминание о том, что заложенный земельный участок должен использоваться по назначению, что также подлежит исправлению.

Считаем необходимым также законодательно разрешить залог доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения без выделения земельного участка в счет доли.

## Заключение

Таким образом, в результате проведенного исследования, следует сформулировать следующие выводы:

- Сформулировано, что под залогом следует понимать способ обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с которым кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). При этом в предусмотренных законом случаях требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя). Залоговые правоотношения по своей правовой природе содержат элементы обязательственно-правовых отношений в части обеспечения надлежащего исполнения обязательства, но правовой характер залога в совокупности всех признаков и свойств данного правового явления в большей степени наделен вещественно-правовым характером, так как в центре залоговых правоотношений находится вещь, которая, собственно, и выступает предметом таких отношений и без которой эти отношения бы не состоялись.
- Установлено, что в различных правовых системах залог делится на виды в соответствии с двумя критериями, а именно, в соответствии с его предметом (движимое или недвижимое имущество) и перехода права владения и права собственности на предмет залога. Действующий ГК РФ предусматривает залог товаров в обороте, залог вещей в ломбарде, залог обязательственных прав, залог прав по

договору банковского счета, залог прав участников юридических лиц, залог ценных бумаг.

- Основными нормативными актами в системе источников правового регулирования залоговых правоотношений, описывающими суть юридической конструкции залога, являются Гражданский кодекс и Закон об ипотеке. При этом, ГК РФ регулирует отношения, связанные с залогом любого имущества, а Закон об ипотеке – лишь отношения по залогоу недвижимости. Помимо вышеуказанных актов, нормы, регулирующие залоговые правоотношения, содержатся в целом ряде иных федеральных законов и подзаконных актов. В целом, залоговые правоотношения достаточно урегулированы и не требуют отдельного закона.
- Действующее российское законодательство предусматривает два основания возникновения залоговых правоотношений - договор и закон. Каждое из названных оснований является юридическим фактом или фактическим составом. При этом, нормы закона сами по себе не могут породить правоотношение, для его возникновения необходимо наступление предусмотренных правовыми нормами обстоятельств. Основания возникновения залоговых правоотношений напрямую связаны с вопросом предмета залога. Общим правилом также является установление залога по соглашению сторон. Поэтому залоговые правоотношения чаще всего возникают из договора, при формировании условий которого стороны с учетом своих интересов могут максимально использовать потенциал залогового обеспечения.
- Субъектами залогового правоотношения являются: кредитор по основному обязательству (залогодержатель), должник по этому обязательству, либо же не участвующее в нем третье лицо (залогодатель). При этом содержание залогового правоотношения

предполагает обязанность залогодателя передать, а залогодержателя принять любую вещь, имущество, имущественное право (пользования или требования, заключенное в ценной бумаге) в обеспечение исполнения должником принятых на себя обязательств по основному обязательству.

- Изменение залогового правоотношения может произойти в результате: изменения сторон залогового правоотношения; изменения предмета залогового правоотношения; изменение объема удовлетворения залогодержателя. В настоящее время установлен открытый перечень оснований прекращения залога.
- Анализ норм действующего залогового законодательства показал, что правовое регулирование заключения соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем согласно абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке и ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ различается, очевидна коллизия в части субъектного состава такого соглашения. Для исправления данной коллизии предлагаем уточнить формулировку абз. 2 ч. 2 ст. 55 Закона об ипотеке, которой предусмотреть, что для того, чтобы стороны могли заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки путем оставления заложенного имущества за залогодержателем, достаточно того, чтобы договор об ипотеке заключался в обеспечение основного обязательства должника, связанного с предпринимательской деятельностью, а если залогодатель и должник не совпадают в одном лице, то залогодатель также как и должник должен являться субъектом предпринимательской деятельности.
- Анализ судебной практики позволил сделать вывод, что при несоблюдении требований о существенных условиях договора ипотеки, его государственной регистрации, суд может признать его

как недействительным, так и незаключенным. Обращение взыскания на единственное жилье - предмет ипотеки может быть осуществлено независимо от обстоятельств должника, таких как проживание совместно с ним в указанном помещении несовершеннолетних, либо тяжелобольных граждан, в данном случае возможно лишь только предоставление судом отсрочки исполнения решения суда об обращении взыскания. Для принятия решения об обращении взыскания на предмет ипотеки, суд оценивает степень нарушения, совершенного заемщиком по основному обязательству, обеспеченному залогом, а также готовность заемщика исправить сложившуюся ситуацию.

- Проведенное исследование показало, что в Федеральном законе «Об ипотеке», в отличие от Земельного и Гражданского кодексов РФ, отсутствует упоминание о том, что заложенный земельный участок должен использоваться по назначению. Такое несоответствие можно устранить путем внесения изменений в пункт 1 статьи 29 Закона об ипотеке, которыми предусмотреть, что если предметом ипотеки является земельный участок, то залогодатель, а также третьи лица, которым предоставлен заложенный земельный участок, обязаны использовать его по целевому назначению.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Алмакаев Д.Н. Правовая характеристика договора об ипотеке // International Journal of Humanities and Natural Sciences, vol. 4-3 (55), 2021. С. 130-133.
2. Блинова М.А. К вопросу о становлении залога в Древней Руси//Общество: политика, экономика, право. - 2019. - №6(71). - С.42-46.
3. Бочарникова К. В. Закон об ипотеке и «новое залоговое право» // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского Юридические науки. – 2019. – Т. 5 (71). № 2. – С. 235-243.
4. Булатских М.М. Проблемы правового регулирования ипотечного кредитования // International Journal of Humanities and Natural Sciences, vol. 3-1 (54), 2021, С. 105-108.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1 от 30.11.1994 г №51-ФЗ (в ред. от 16.12.2019) // URL.: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/).
6. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (в ред. от 16.12.2019) // URL.: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/)
7. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 (с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011) // URL.: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=INT&n=55696#09075027691007909>
8. Гражданское право: учебник. В 3-х т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. - М.: ТК Велби, 2009.
9. Григорян Г.П. Правовая природа права залога. Основания возникновения и прекращения залога по российскому гражданскому законодательству // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук, 2017. - №4-4. - С. 59-61.

10. Доклад «О совершенствовании регулирования залогового обеспечения». Март 2018 года. // URL.: [http://www.cbr.ru/analytics/ppc/Consultation\\_Paper\\_180313.pdf](http://www.cbr.ru/analytics/ppc/Consultation_Paper_180313.pdf).
11. Дьячкова А.О. Реализация предметов залога // Главбух. 2001. - №9. - С. 40-46.
12. Дякович Н. Н. Ипотека - инструмент для должника и кредитора / Дякович М. М. - Л., 2004. - 512 с.
13. Загорулько А. И. Залог, как вещественное способ обеспечения исполнения обязательств: Автореф. дис. на получение наук. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право и процесс» / А. И. Загорулько. - Х., 1997. - 164 с.
14. Зацепин Д. Е. Природа залога обязательственных прав // Научный вестник Омской академии МВД России, 2018, № 3 (70). С. 61-65.
15. Земельный кодекс Российской Федерации (в ред. от 18.03.2020) // URL.: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
16. Иеринг Р. Дух римского права на различных ступенях его развития. Ч. 1 / Р. Иеринг. СПб. : Тип. В. Безобразова и Ко, 1875. - 321 с.
17. Карасева М.М. Обращение взыскания на предмет залога как стадия осуществления права залогодержателя // Вопросы студенческой науки, 2021. С. 198-201.
18. Карпенко В.П., Слущкий А.А. Оценка залогов при кредитовании: некоторые проблемы и пути их решения // Деньги и кредит, 2014.- № 1. - С. 58-68.
19. Кольцова О.Р., Шичанин М.А. История залога в России // Вопросы студенческой науки, 2019, Выпуск №4 (32). С. 82-90.
20. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ,

от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // URL.:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/).

21. Международная Конвенция о морских залогах и ипотеках 1993 года (Женева, 6 мая 1993 г.) (последняя редакция) // URL.:  
<http://base.garant.ru/2540559/>

22. Михалевская И.С. Анализ проблем правового регулирования залога недвижимости в РФ // Международный журнал «Конституционное и государственное право», 2016. - № 1.- С. 147-150.

23. Мошкivский В.В. Правовые проблемы залоговых правоотношений // COLLOQUIUM-JOURNAL, 2020, № 19 (71). С. 44-46.

24. Нижний С. В. Залог имущественных прав как способ обеспечения исполнения обязательств: дис. ... кандидата юрид. наук / Нижний Сергей Валерьевич; Ин-т государства и права им. В. М. Корецкого. - М., 2007. - 198 с.

25. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция) // URL.:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/)

26. О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.09.2019 № 325-ФЗ // URL.: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_334304/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_334304/)

27. Определение Верховного Суда РФ от 17.10.2016 №305-ЭС16-7885 по делу №А40- 57347/2015 // СПС «КонсультантПлюс» Судебная практика».

28. Пономарева Е.С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. – 2017. – №44 (178). – С. 135-137.

29. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ, 2011. - № 4.

30. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»/А.Н. Кайль, И. Ю. Оськина, А. А. Лупу, Ю. Н. Вахрушева. М.: ЭлКниги, 2014. - 426 с.

31. Пучковская И. И. Залог недвижимости - способ обеспечения исполнения обязательств: Автореф. дис. на получение наук. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право и процесс» / И. И. Пучковская. - Х., 1995. - 18 с.
32. Решение Анжеро-Судженского городского суда Кемеровской области № 2-1758/2019 2-218/2020 2-218/2020(2-1758/2019;)-М-1858/2019 М-1858/2019 от 11 февраля 2020 г. по делу № 2-1758/2019 // URL.: <https://sudact.ru>
33. Решение Кировского районного суда города Казани № 2-3342/2019 2-349/2020 2-349/2020(2-3342/2019;)-М-2808/2019 М-2808/2019 от 11 февраля 2020 г. по делу № 2-3342/2019 // URL.: <https://sudact.ru>
34. Решение Советского районного суда Саратовской области № 2-474/2019 2-5/2020 2-5/2020(2-474/2019;)-М-532/2019 М-532/2019 от 23 января 2020 г. по делу № 2-474/2019 // URL.: <https://sudact.ru>
35. Решение Энгельсского районного суда Саратовской области от 07.04.2020 г. по делу № 2-1-1854/2020 // URL.: <http://судебныерешения.рф/49130001/extended>
36. Савина А.В. Залог прав на интеллектуальную собственность // Актуальные проблемы государства и права. 2020. Т. 4. № 15. С. 369-375.
37. Скворцов В. В. Обеспечительная функция залога: дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Скворцов. - М., 2001. - 208 с.
38. Суханов Е. А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах / Суханов Е. А. // Хозяйство и право. - 1995. - № 6. - С. 26-28.
39. Суханов Е. А. Понятие и виды ограниченных вещных прав / Е. А. Суханов // Вестник МГУ. Серия 11 : Право. 2002. № 4. С. 3—37.
40. Тимофеева Е.Е., Острякова Ю.Е. Проблемы обеспечения возвратности кредитов в условиях экономической нестабильности // Современные наукоемкие технологии, 2016. - № 1 (45).- С. 82-89.

41. Тихонова И.Ю. Проблемные аспекты правового регулирования ипотеки в Российской Федерации // Вопросы российской юстиции, 2020.- № 8.- С. 320-326.

42. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М.: Спарк, 1995. – 868 с.