Признано не подлежащим применению постановлением
Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2023 г. № 23

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

Москва №10 17 февраля 2011 г.

О некоторых вопросах применения законодательства о залоге

В целях обеспечения правильного и единообразного применения арбитражными судами отдельных положений законодательства о залоге Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на основании статьи 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения.

I. Общие положения

1. В соответствии с общим правилом, установленным пунктом 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ, Кодекс), требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд допускается только на основании соглашения залогодателя с залогодержателем.

Оценивая условия соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, суды должны учитывать, что законом предусмотрены случаи, когда взыскание на предмет залога может быть обращено исключительно в судебном порядке. Соответствующие положения содержатся, в частности, в пункте 6 статьи 349 ГК РФ, пункте 2 статьи 55

Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке), пункте 1 статьи 18^1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункте 1 статьи 15 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах».

Соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, нарушающее действующий в момент его заключения запрет внесудебного обращения взыскания на предмет залога, является ничтожной сделкой на основании статьи 168 ГК РФ.

Если условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, включенное в текст договора о залоге, противоречит положениям закона, взыскание на имущество, заложенное по такому договору, обращается в судебном порядке.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 6 статьи 349 ГК РФ и подпунктом 1 пункта 2 статьи 55 Закона об ипотеке взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда, если для заключения договора о залоге имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа. Данное ограничение распространяется на индивидуальных предпринимателей, в том числе передающих в залог движимое имущество, находящееся в общей совместной собственности (статья 253 ГК РФ, статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

Условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество также не может содержаться в договоре залога доли (части доли) в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, заключенном одним из участников общества - физическим лицом (в том числе индивидуальным предпринимателем) с залогодержателем, не являющимся участником общества, поскольку такой залог возможен только с согласия общего собрания участников общества (пункт 1 статьи 22 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

В связи с тем, что пунктом 2 статьи 615 ГК РФ предусмотрена необходимость получения арендатором согласия арендодателя на залог права аренды земельного участка, условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество не может содержаться в договоре о залоге права аренды земельного участка. Данное ограничение распространяется только на залог права аренды земельного участка, не занятого зданиями, строениями или сооружениями. При этом в случаях, когда для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя (например, в случаях, указанных в пунктах 5, 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ)), в договоре о залоге права аренды земельного участка может содержаться условие о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога.

3. В соответствии с подпунктом 3 пункта 6 статьи 349 ГК РФ взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случае, если залогодатель отсутствует и установить его местонахождение невозможно.

Судам следует учитывать, что действующее законодательство не устанавливает обязанности залогодержателя по проверке фактического местонахождения залогодателя и его розыску. Применительно к подпункту 3 пункта 6 статьи 349 ГК РФ это означает, что залогодержатель (организатор торгов) обязан направить залогодателю уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога или уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой (пункт 3 статьи 24^1 Закона Российской Федерации «О залоге» (далее - Закон о залоге), пункты 3, 4 статьи 59 Закона об ипотеке). Такое уведомление направляется залогодержателем (организатором торгов) по адресу, указанному в договоре о залоге (соглашении об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке), по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица, содержащемуся

в едином государственном реестре юридических лиц, месту жительства индивидуального предпринимателя, содержащемуся в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

При толковании подпункта 3 пункта 6 статьи 349 ГК РФ следует учитывать, что положения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» об отсутствующем должнике и недействующем юридическом лице применению не подлежат.

Залогодатель - индивидуальный предприниматель считается лицом, которое отсутствует и место нахождения которого установить невозможно, в случае признания его безвестно отсутствующим в соответствии со статьей 42 ГК РФ, а также в иных случаях, когда залогодержателю заведомо известно о фактическом отсутствии залогодателя по месту его жительства на протяжении длительного времени.

4. Соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество может быть заключено в любое время - как одновременно с заключением договора о залоге, так и после его заключения.

Соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество может содержаться в отдельном документе или в договоре о залоге в качестве одного из его условий (пункт 2 статьи 349 ГК РФ).

Соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, содержащееся в отдельном документе, совершается в той же форме, что и договор о залоге. Если договор о залоге подлежит государственной регистрации, то и соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество также подлежит государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора о залоге и

изменяет содержание и условия обременения имущества, возникающего на основании договора о залоге (пункт 2 статьи 23 Закона об ипотеке).

При возникновении залога на основании закона залогодатель и залогодержатель также вправе заключить соглашение о внесудебном обращении взыскания на предмет залога. В этом случае соглашение о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество заключается в форме, установленной законом для договора о залоге соответствующего имущества. При возникновении ипотеки в силу закона соглашение о внесудебном обращении взыскания на предмет залога подлежит государственной регистрации применительно к пункту 3 статьи 11 Закона об ипотеке.

5. В случае, когда залогодержатель по договору о залоге, не имея права на обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (например, при недействительности соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке), обратил взыскание на предмет залога и заложенное имущество было отчуждено им третьему лицу, судам необходимо руководствоваться следующим.

Залогодатель вправе истребовать от приобретателя свое имущество, неправомерно отчужденное залогодержателем (статья 301 ГК РФ), а если имущество неправомерно оставлено залогодержателем за собой - от залогодержателя. При этом удовлетворение виндикационного иска залогодателя к приобретателю предмета залога не исключает обязанности залогодержателя по возмещению залогодателю дополнительных расходов, связанных с восстановлением нарушенного права, и иных убытков.

В случаях, когда заложенное имущество не может быть истребовано посредством виндикационного иска (статья 302 ГК РФ) либо залогодатель не реализует свое право на истребование предмета залога из чужого незаконного владения, залогодатель не лишен права требовать от залогодержателя полного возмещения причиненных ему убытков, включающих в себя стоимость предмета залога.

6. Судам следует иметь в виду, что исходя из положений пункта 4 статьи 349 Кодекса обращение взыскания во внесудебном порядке на заложенную движимую вещь допускается только при наличии нотариально удостоверенного согласия залогодателя - физического лица (в том числе индивидуального предпринимателя) на такой порядок обращения взыскания. Согласно пункту 1 статьи 55 Закона об ипотеке обращение взыскания во внесудебном порядке на заложенное недвижимое имущество допускается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на такой порядок обращения взыскания.

В указанных случаях согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на предмет залога может быть дано как до, так и после заключения договора о залоге.

Если же соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке либо договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, заключены в нотариальной форме, нотариальное удостоверение согласия залогодателя на названный порядок обращения взыскания на предмет залога не требуется.

Согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (как движимое, так и недвижимое) не может быть им отозвано, а также оспорено отдельно от соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество.

7. Право на оспаривание соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество согласно абзацу третьему пункта 3 статьи 349 ГК РФ имеют его стороны, а также лица, права которых на заложенное имущество могут быть нарушены при реализации предмета залога (например, лица, указанные в подпункте 1 пункта 6 статьи 349 ГК РФ и подпункте 1 пункта 2 статьи 55 Закона об ипотеке). К таким лицам не относятся, в частности, лица, чьи права на заложенное имущество сохраняются при поступлении этого имущества в собственность другого лица (например, арендатор заложенного имущества).

8. Наличие соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество не лишает залогодержателя права обратить взыскание на предмет залога в судебном порядке. При этом независимо от результатов рассмотрения этого дела суд в соответствии с частью 1 статьи 111 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) относит судебные расходы на залогодержателя, не представившего доказательств предпринятых им безрезультатных попыток внесудебного обращения взыскания на предмет залога или иных обстоятельств, свидетельствующих о невозможности обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке (за исключением случаев, когда стороны договора о залоге предусмотрели возможность как судебного обращения взыскания на предмет залога, так и обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке).

Судам следует учитывать, что залогодержатель, являющийся стороной соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, может по своему выбору обратиться в суд с требованием к залогодателю об обращении взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном законодательством о залоге для реализации имущества, на которое обращено взыскание по решению суда, или о передаче ему заложенной движимой вещи для ее последующей реализации в соответствии с условиями соглашения, заключенного с залогодателем (пункт 6 статьи 28^1 Закона о залоге).

9. Ввиду того, что пункт 1 статьи 348 ГК РФ не предусматривает необходимости одновременного предъявления требований об обращении взыскания на заложенное имущество и об исполнении обеспеченного залогом обязательства, указанные требования могут предъявляться в суд отдельно друг от друга, даже если залогодателем является не должник по обязательству, а третье лицо. В последнем случае по ходатайству залогодателя, залогодержателя или по инициативе суда к участию в деле об обращении взыскания на заложенное имущество в качестве третьего лица

привлекается должник по обеспеченному залогом обязательству, поскольку удовлетворение требования залогодержателя к должнику за счет имущества залогодателя является основанием для перехода к залогодателю прав кредитора по обеспеченному залогом обязательству (статья 387 ГК РФ).

В ходе рассмотрения такого дела арбитражному суду необходимо установить размер требований кредитора к должнику по обязательству, обеспеченному залогом. При этом следует иметь в виду, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по этому делу, учитываются при рассмотрении судом другого дела, предметом которого являются отношения должника по основному обязательству и залогодателя, к которому на основании статьи 387 ГК РФ перешли права кредитора по обеспеченному залогом обязательству. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по делу об обращении взыскания на предмет залога, он должен указать соответствующие мотивы.

Требование залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога оплачивается государственной пошлиной как заявление неимущественного характера, если требование об обращении взыскания на заложенное имущество предъявлено одновременно с требованием об исполнении основного обязательства, обеспеченного залогом, или после предъявления указанного требования. Требование залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога, предъявляемое до обращения в суд с иском об исполнении основного обязательства, оплачивается государственной пошлиной как заявление имущественного характера. При этом цена иска определяется размером исполнения, на которое претендует залогодержатель за счет заложенного имущества.

Если залогодателем и должником по обеспеченному залогом обязательству выступает одно лицо и предметом залога является недвижимое имущество, иск об обращении взыскания, предъявленный по месту нахождения предмета залога, может быть соединен с требованием о взыскании задолженности по обеспеченному залогом обязательству.

10. Применяя статью 11^8 ЗК РФ, судам следует иметь в виду, что ипотека как обременение сохраняется в отношении каждого из земельных участков, образованных при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, если иное не предусмотрено залогодателем и залогодержателем. При этом внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записи об ипотеке каждого из земельных участков, образованных при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, осуществляется регистратором без представления отдельного заявления и уплаты государственной пошлины.

Если собственник заложенного нежилого здания в соответствии со статьей 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то в ЕГРП при внесении в него записей о собственности на вновь образованные помещения также делаются записи об ипотеке этих помещений, которые осуществляются регистратором без представления отдельного заявления и уплаты государственной пошлины.

11. Применяя положения пункта 3 статьи 340 ГК РФ и статьи 69 Закона об ипотеке, судам необходимо учитывать следующее. При залоге нежилого помещения не требуется передачи в залог земельного участка, на котором расположено нежилое здание (многоквартирный дом), в котором находится закладываемое помещение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка, так как к приобретателю такого помещения переходит принадлежавшее залогодателю право на долю в общем имуществе здания.

12. При толковании положений пункта 3 статьи 340 ГК РФ об одновременной ипотеке здания (сооружения) и земельного участка (права аренды земельного участка), на котором расположено соответствующее недвижимое имущество, суды должны исходить из следующего.

Согласно статье 69 Закона об ипотеке залог здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Судам следует иметь в виду, что содержащиеся в законе ограничения либо запрет ипотеки земельного участка или права его аренды (например, статья 63 Закона об ипотеке, пункты 5 и 9 статьи 22 ЗК РФ, подпункт 3 пункта 5 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях») не влекут за собой недействительности договоров ипотеки зданий и сооружений, расположенных на соответствующих земельных участках, если при этом из закона не вытекает ограничения либо запрета ипотеки названных зданий или сооружений. Пункт 3 статьи 340 ГК РФ к указанным отношениям не применяется. Лицо, приобретшее такой предмет ипотеки, приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и залогодатель здания или сооружения (статья 552 ГК РФ, статья 35 ЗК РФ).

13. Изменение размера или срока исполнения обеспеченного залогом обязательства (например, вследствие изменения процентной ставки по кредиту либо изменения срока возврата кредита) по сравнению с тем, как такое условие определено в договоре о залоге, само по себе не является основанием для прекращения залога.

Например, при увеличении размера требований по основному обязательству залог продолжает обеспечивать обязательство должника в том размере, в каком оно существовало бы без такого изменения, если стороны договора о залоге не пришли к соглашению о том, что при увеличении размера требований по основному обязательству на согласованную залогодателем и залогодержателем сумму залог обеспечивает обязательство должника в увеличенном в согласованных пределах размере (статья 337 ГК РФ). В случае увеличения срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует иметь в виду, что течение исковой давности по требованию

об обращении взыскания на заложенное имущество не ставится в зависимость от течения исковой давности по главному требованию, а определяется исходя из того, когда бы истекла исковая давность по основному обязательству, если бы срок исполнения основного обязательства, указанный в договоре о залоге, не менялся.

Суды также должны учитывать, что в силу статьи 337 ГК РФ отсутствие в договоре о залоге условий о размере и/или порядке уплаты процентов за пользование кредитом означает ограничение обеспечиваемых залогом требований уплатой суммы основного долга по кредитному договору, но не влечет за собой незаключенности договора о залоге в целом.

Указанное в настоящем пункте разъяснение относится как к случаям, когда залог предоставлен в обеспечение собственных долгов залогодателя, так и к случаям, когда залог предоставлен в обеспечение обязательств иного лица.

14. В соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК РФ уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Исходя из приведенных положений государственная регистрация уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой (пункт 4 статьи 20 Закона об ипотеке), необходима только в случае, когда уступаемое обязательство возникло из договора, подлежащего государственной регистрации.

При этом с момента уступки прав требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, к новому кредитору переходят права залогодержателя по договору ипотеки (статья 384 ГК РФ). Однако до государственной регистрации перехода к новому кредитору прав по ипотеке предъявленные им требования, основанные на договоре об ипотеке (например, иск об обращении взыскания на предмет залога), удовлетворению не подлежат.

Судам необходимо иметь в виду, что указанное разъяснение не охватывает случаи, когда права залогодержателя удостоверяются закладной согласно статье 13 Закона об ипотеке.

15. Судам следует учитывать, что положения пункта 1 статьи 40 Закона о залоге в части нотариальной формы договоров залога воздушных, морских и речных судов, железнодорожного подвижного состава и космических объектов не подлежат применению в связи с тем, что Воздушным кодексом Российской Федерации, Кодексом торгового мореплавания Российской Федерации и Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации, иными законодательными актами нотариальная форма договора залога воздушного, морского и речного судна, железнодорожного подвижного состава, а также космических объектов не предусмотрена (подпункт 1 пункта 2 статьи 163 ГК РФ).

Дополнение Федеральным законом от 30 декабря 2008 года № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» статьи 339 ГК РФ пунктом 5 не означает возобновления действия положений пункта 2 статьи 40 Закона о залоге, которые утратили силу с момента введения в действие части первой ГК РФ.

16. По смыслу пункта 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество может быть заключено залогодателем и залогодержателем и в тех случаях, когда залоговые отношения между ними возникли до вступления в силу указанного Закона.

II. Обращение взыскания на предмет залога

17. В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратить взыскание на предмет залога,

если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

Исходя из статьи 314 ГК РФ, если залогом обеспечено обязательство, которое не предусматривает срока его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, либо обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в случае, если должник не исполнил обеспеченное залогом обязательство в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении (если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из закона, иных правовых актов, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства).

18. Согласно пункту 3 статьи 348 ГК РФ, если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих обращению залогодержателя в суд с соответствующим иском. В случае если кредитор в соответствии с соглашением о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество имеет право обратить взыскание на предмет залога без обращения в суд, указанный двенадцатимесячный срок должен предшествовать дню направления залогодержателем залогодателю уведомления об обращении взыскания на предмет залога.

19. В пункте 2 статьи 348 ГК РФ предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер

требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Судам следует иметь в виду, что обстоятельства, подтверждающие незначительность нарушения и несоразмерность требований залогодержателя стоимости заложенного имущества, должен доказывать залогодатель (часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Положения пункта 2 статьи 348 ГК РФ также подлежат применению к отношениям залогодателя и залогодержателя, возникшим на основании закона. При этом размер требований залогодержателя предполагается несоразмерным стоимости заложенного имущества в случае, когда сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от доказанной залогодателем рыночной стоимости предмета залога.

20. Залогодатель, полагающий, что взыскание было обращено залогодержателем во внесудебном порядке с нарушением положений ГК РФ (в частности, предусмотренных в пунктах 2 и 3 статьи 348 Кодекса), Закона об ипотеке, Закона о залоге, вправе предъявить к залогодержателю иск о пресечении действий по реализации заложенного имущества (абзац третий статьи 12 ГК РФ).

В целях предотвращения причинения залогодателю ущерба суд, рассматривающий такой иск, может принять обеспечительную меру в виде запрета залогодержателю совершать действия по реализации предмета залога.

21. В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (в частности, отказа залогодателя передать залогодержателю либо указанному им третьему лицу заложенное движимое имущество для его последующей реализации), залогодержатель вправе обратиться к нотариусу для совершения на договоре залога (или закладной) исполнительной надписи в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате (далее - Основы законодательства о нотариате), в целях изъятия заложенного

имущества и (или) его принудительной реализации либо его передачи взыскателю (часть I^1 статьи 69 Федерального закона «Об исполнительном производстве»).

Исполнительная надпись на договоре залога может быть совершена только в том случае, когда требования залогодержателя являются бесспорными, и с момента возникновения у залогодержателя права на внесудебное обращение взыскания на заложенное имущество прошло не более чем три года (общий срок исковой давности) (статья 91 Основ законодательства о нотариате). При этом сам по себе факт поступления нотариусу возражений должника или залогодателя относительно обязательства, обеспеченного залогом, или обращения взыскания на предмет залога свидетельствует о наличии спора между залогодателем и залогодержателем и потому означает недопустимость совершения нотариусом исполнительной надписи.

Совершение нотариусом исполнительной надписи не препятствует обращению залогодателя или другого заинтересованного лица согласно части 2 статьи 49 Основ законодательства о нотариате и с соблюдением правил АПК РФ о подведомственности дел арбитражному суду в арбитражный суд с иском к залогодержателю о пресечении действий по реализации заложенного имущества (абзац третий статьи 12 ГК РФ). В рамках рассмотрения данного дела суд устанавливает наличие или отсутствие оснований для обращения взыскания на заложенное имущество. В случае удовлетворения исковых требований действия по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации не производятся, а спор о владении заложенным имуществом разрешается судом в соответствии с условиями договора о залоге.

22. В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия

залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются (пункт 2 статьи 40 Закона об ипотеке).

В связи с этим при рассмотрении судом требования об обращении взыскания на заложенное имущество арендаторы заложенного имущества и иные лица, обладающие правами, указанными в статье 40 Закона об ипотеке, привлекаются к участию в деле по ходатайству стороны или по инициативе суда в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика.

В случае обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке залогодержатель или приобретатель должны приложить к заявлению о государственной регистрации перехода права собственности доказательства, подтверждающие уведомление арендатора (иных правообладателей) о факте обращения взыскания на заложенное имущество и являющиеся основанием для погашения записей о праве аренды и иных правах, названных в статье 40 Закона об ипотеке. В связи с этим судам следует учитывать, что при непредставлении залогодержателем (приобретателем) таких документов ему может быть отказано в погашении записей о правах, указанных в пункте 2 статьи 40 Закона об ипотеке.

23. В случае, когда для распоряжения заложенным движимым имуществом требовалось согласие залогодержателя (пункт 2 статьи 346 ГК РФ), сделка залогодателя по распоряжению предметом залога, совершенная без согласия залогодержателя после заключения договора о залоге, не может быть оспорена последним, поскольку в подпункте 3 пункта 2 статьи 351 Кодекса установлено иное последствие нарушения положений закона о распоряжении залогодателем предметом залога, а именно - предъявление требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного залогом, и об обращении взыскания на предмет залога.

Из положений пункта 2 статьи 40 Закона об ипотеке следует, что действия по распоряжению заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя после заключения договора

ипотеки (за исключением сделок по отчуждению заложенного имущества, а также последующих договоров об ипотеке, заключенных несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке), не могут быть оспорены последним. В то же время в силу прямого указания закона (статья 39, пункт 3 статьи 43 Закона об ипотеке) отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя. Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

24. При одновременном обращении взыскания на одно и то же имущество по требованиям последующего и предшествующего залогодержателей (пункт 4 статьи 342 ГК РФ) удовлетворение требований залогодержателей за счет заложенного имущества без обращения в суд допускается только при условии, что залогодержатели, обращающие взыскание на предмет залога во внесудебном порядке, направили залогодателю совместное уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога (уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой).

25. Исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости (пункт 2 статьи 6 ГК РФ), не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездно приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать о том, что приобретаемое им имущество является предметом залога. При этом суды

должны оценивать обстоятельства приобретения заложенного имущества, исходя из которых покупатель должен был предположить, что он приобретает имущество, находящееся в залоге. В частности, суды должны установить, был ли вручен приобретателю первоначальный экземпляр документа, свидетельствующего о праве продавца на продаваемое имущество (например, паспорт транспортного средства), либо его дубликат; имелись ли на заложенном имуществе в момент его передачи приобретателю знаки о залоге.

В случае если судом будет установлено, что предмет залога в соответствии с договором залога находился во владении залогодержателя, но выбыл из владения помимо его воли, иск об обращении взыскания на заложенное имущество подлежит удовлетворению вне зависимости от того, что покупатель не знал и не должен был знать о том, что приобретаемое им имущество находится в залоге.

26. Судам необходимо учитывать, что после расторжения договора, из которого возникли обязательства, обеспеченные залогом (статьи 310, 450 ГК РФ), залог продолжает обеспечивать те из них, которые не были исполнены и не прекращаются при расторжении такого договора (например, основная сумма долга и проценты по кредитному договору, задолженность по выплате арендной платы).

Кроме того, согласно статье 337 ГК РФ стороны договора о залоге вправе предусмотреть, что залог обеспечивает не только обязательства, возникающие из договора (например, о возврате кредита и процентов за его пользование), но также и требование о возврате полученного (требование о возмещении в деньгах стоимости полученного) по такому договору при его недействительности.

27. В договоре о залоге может содержаться общая оценка нескольких движимых вещей (имущественных прав (требований)) или недвижимых вещей, являющихся предметом залога.

В этом случае взыскание обращается на все заложенное движимое или недвижимое имущество, которому дана общая оценка, с последующей его реализацией только в целом (пункт 2 статьи 340 ГК РФ).

Суд вправе обратить взыскание на часть предмета залога, если залогодатель докажет, что денежных средств, вырученных от продажи части заложенного имущества, будет достаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, а также предоставит документы, подтверждающие рыночную стоимость отдельных движимых вещей (имущественных прав (требований)) или недвижимых вещей, на которые залогодателем предлагается обратить взыскание.

В случае объявления несостоявшимися публичных торгов по продаже предмета залога в целом в связи с тем, что на торги явилось менее двух покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, 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 продаже имущества, составляющего предмет залога, по отдельности, которое следует рассматривать по правилам статьи 324 АПК РФ.

III. Реализация предмета залога

28. К способам реализации заложенного недвижимого имущества, взыскание на которое обращено во внесудебном порядке, относятся: продажа на открытом или закрытом аукционе; приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены обеспеченных ипотекой требований залогодержателя к должнику (пункт 3 статьи 55 Закона об ипотеке).

Указание на способ реализации заложенного недвижимого имущества является существенным условием соглашения залогодателя и залогодержателя о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество (подпункт 3 пункта 4 статьи 55 Закона об ипотеке).

При отсутствии в названном соглашении условия о способе реализации предмета залога либо указании в нем нескольких способов внесудебной реализации заложенного имущества, предусмотренных гражданским законодательством, такое соглашение не может считаться заключенным (пункт 1 статьи 432 ГК РФ) и взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

При толковании подпункта 2 пункта 3 статьи 55 Закона об ипотеке судам следует учитывать, что указанное в нем ограничение в выборе способа реализации предмета ипотеки не распространяется на ипотеку земельных участков (права аренды земельных участков), на которых расположены здания и сооружения, передаваемые в ипотеку тому же залогодержателю.

29. Способами реализации заложенного движимого имущества, взыскание на которое обращено во внесудебном порядке, являются: продажа предмета залога залогодержателем на открытых или закрытых торгах; продажа заложенного движимого имущества на открытых или закрытых торгах, организованных комиссионером, действующим на основании договора комиссии, заключенного между залогодержателем и комиссионером; реализация ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, на торгах организатора торговли рынка ценных бумаг (пункт 2 статьи 28^1 Закона о залоге); поступление предмета залога в собственность залогодержателя; продажа предмета залога третьему лицу без проведения торгов; продажа предмета залога третьему лицу комиссионером, действующим на основании договора комиссии, заключенного между ним и залогодержателем, без проведения торгов (пункт 3 статьи 28^1 Закона о залоге).

Способ реализации заложенного движимого имущества не относится к числу существенных условий соглашения об обращении на него взыскания во внесудебном порядке. По смыслу пункта 2 статьи 28^1 Закона о залоге при отсутствии в таком соглашении условия о способе реализации заложенного имущества, его реализация осуществляется залогодержателем посредством

продажи предмета залога на открытых торгах (в том числе организованных комиссионером, действующим на основании договора комиссии, заключенного с залогодержателем), а реализация ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, - на торгах организатора торговли рынка ценных бумаг.

В соглашении о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное движимое имущество залогодатель с залогодержателем могут установить несколько различных способов реализации заложенного имущества, предусмотренных гражданским законодательством. Если из условий данного соглашения не вытекает иное, право выбора конкретного способа реализации заложенного имущества в этом случае принадлежит залогодателю (статья 320 ГК РФ).

30. При пропуске залогодержателем срока, в течение которого со дня, определенного пунктом 3 статьи 24^1 Закона о залоге (далее - срок для реализации), должна быть осуществлена реализация заложенного движимого имущества (пункт 8 статьи 28^1 Закона о залоге), он не утрачивает права на реализацию заложенного движимого имущества способом, указанным им в уведомлении об обращении взыскания на заложенное движимое имущество во внесудебном порядке.

При реализации предмета залога по истечении срока для реализации залогодатель вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, вызванных необращением взыскания в установленный законом срок. Такие убытки могут быть выражены, в частности, в разнице между вырученной от реализации предмета залога суммой и суммой, которая могла быть выручена при реализации предмета залога в надлежащий срок, а также в процентах, неустойке, убытках, начисленных залогодержателем после истечения срока для реализации и удержанных им из суммы, вырученной при реализации предмета залога.

Настоящий пункт распространяется и на случаи, когда в соглашении о внесудебном обращении взыскания на предмет ипотеки стороны определили

срок, в течение которого со дня направления залогодателю уведомления о торгах либо уведомления о приобретении заложенного имущества залогодержателем для себя или третьего лица, должна быть осуществлена реализация заложенного недвижимого имущества (пункт 1 статьи 6 ГК РФ).

31. При толковании положений пункта 2 и пункта 3 статьи 28^1 Закона о залоге о способах реализации заложенного имущества при участии комиссионера судам необходимо учитывать различие этих способов, которое вытекает из системного толкования указанных норм, а также пункта 4 и пункта 5 статьи 28^1 Закона о залоге.

Применительно к пункту 2 статьи 28^1 Закона о залоге реализация заложенного движимого имущества посредством его продажи по договору комиссии, заключенному между залогодержателем и комиссионером, означает, что последний выступает организатором торгов, проводимых в соответствии с правилами, установленными статьями 447, 448 ГК РФ, Законом о залоге и соглашением сторон. В этом случае определение начальной продажной цены производится в соответствии с абзацем вторым пункта 10 статьи 28^1 Закона о залоге.

Согласно пункту 3 статьи 28^1 Закона о залоге, предусматривающему способы обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке по договорам о залоге, заключенным между юридическими лицами и/или индивидуальными предпринимателями, при продаже заложенного движимого имущества по договору комиссии, заключенному между залогодержателем и комиссионером, комиссионер обязуется по поручению комитента (залогодержателя) за вознаграждение заключить договор купли-продажи заложенного движимого имущества от своего имени, но за счет комитента (залогодержателя) без проведения торгов. При использовании данного способа реализации заложенного имущества минимальная цена продажи комиссионером третьему лицу предмета залога определяется в соответствии с пунктом 4 статьи 28^1 Закона о залоге - в размере, равном

рыночной стоимости этого имущества, указанной в отчете оценщика (пункт 2 статьи 28^2 Закона о залоге).

В случае, когда комиссионер совершил сделку купли-продажи имущества третьему лицу без проведения торгов по цене, превышающей минимальную цену продажи комиссионером предмета залога, по смыслу пункта 5 статьи 28^1 Закона о залоге причитающееся комиссионеру вознаграждение, включая дополнительную выгоду (часть вторая статьи 992 ГК РФ), в размере, превышающем три процента от цены реализации заложенного движимого имущества, не подлежит возмещению за счет стоимости предмета залога и выплачивается за счет залогодержателя.

32. Если залогодателем и залогодержателем по договору залога движимого имущества являются юридические лица и/или индивидуальные предприниматели, а залогом обеспечивается обязательство, связанное с осуществлением должником по обеспеченному обязательству предпринимательской деятельности, реализация предмета залога может осуществляться как посредством продажи предмета залога третьему лицу без проведения торгов, так и путем оставления предмета залога в собственности залогодержателя (пункт 3 статьи 28^1 Закона о залоге).

Согласно абзацу первому пункта 5 статьи 28^1 Закона о залоге в целях реализации заложенного движимого имущества указанными в пункте 2 статьи 28^1 Закона о залоге способами залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе с организатором торгов и оценщиком, а также подписывать все необходимые для реализации заложенного движимого имущества документы, в том числе акты приема-передачи, передаточные распоряжения. Данное положение распространяется и на случаи, когда реализация предмета залога осуществляется способами, названными в пункте 3 статьи 28^1 Закона о залоге.

33. Судам необходимо исходить из того, что по смыслу статьи 223 ГК РФ реализация предмета залога способами, поименованными в пункте 3

статьи 28^1 Закона о залоге, возможна только в случае, когда залогодержатель владеет заложенной движимой вещью. Если заложенное движимое имущество находится во владении залогодателя или третьего лица, залогодержатель, обративший на него взыскание посредством оставления предмета залога за собой, приобретает право собственности на предмет залога при условии приобретения владения данным имуществом. При продаже залогодержателем предмета залога третьему лицу без проведения торгов право собственности переходит к приобретателю также при условии передачи ему владения отчуждаемой движимой вещью.

Если лицо, выступившее продавцом заложенного имущества, на которое обращено взыскание, не сообщило покупателю о том, что эта вещь находится во владении залогодателя или иного лица, приобретатель вправе требовать расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков. При неисполнении обязанности передать вещь покупателю он вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке (статья 463 ГК РФ).

34. В соответствии с абзацем четвертым пункта 3 статьи 55 Закона об ипотеке к отношениям по приобретению залогодержателем заложенного недвижимого имущества применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Вместе с тем действующее законодательство не предусматривает необходимости заключения залогодателем и залогодержателем, приобретающим заложенное недвижимое имущество как для себя, так и для третьего лица, договора купли-продажи.

Залогодержатель приобретает право собственности на предмет залога, на который было обращено взыскание и который был приобретен залогодержателем для себя, в момент внесения в ЕГРП записи о переходе права собственности. При этом отказ регистратора в государственной регистрации, основанный на том, что заявление о государственной регистрации права было подано залогодержателем, а заявление

правообладателя о регистрации перехода права собственности отсутствует, не соответствует закону.

Судам также следует иметь в виду, что согласно абзацу третьему пункта 1 статьи 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» залогодержатель, обращающийся с заявлением о государственной регистрации права собственности на предмет ипотеки, должен представить регистратору документы, подтверждающие факт правомерного обращения взыскания на заложенное имущество (например, договор залога с совершенной на нем исполнительной надписью нотариуса), уведомление правообладателя об обращении взыскания на заложенное имущество (пункт 3 статьи 59 Закона об ипотеке), заявление залогодержателя о приобретении заложенного недвижимого имущества для себя или третьих лиц, а также доказательства, подтверждающие получение данных документов залогодателем.

При этом необходимо учитывать, что в заявлении залогодержателя о приобретении заложенного недвижимого имущества для себя или третьих лиц должна быть указана цена, по которой залогодержатель приобретает это имущество, определяемая в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 59 Закона об ипотеке.

В случае если залогодержатель реализует предмет ипотеки путем приобретения его для третьего лица, заявление о государственной регистрации права подается залогодержателем как лицом, обратившим взыскание на заложенное недвижимое имущество (абзац седьмой пункта 1 статьи 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), и лицом, в собственность которого переходит заложенное имущество.

35. Применяя положения пункта 5 статьи 28^1 Закона о залоге и пункта 1 статьи 59 Закона об ипотеке, суды должны иметь в виду, что ограничение на возмещение за счет суммы, вырученной при реализации имущества, касается только суммы вознаграждения организатора торгов и/или комиссионера и не

распространяется на возмещение иных необходимых расходов залогодержателя по взысканию (статья 337 ГК РФ).

В силу пункта 5 статьи 28^1 Закона о залоге при объявлении торгов (повторных торгов) несостоявшимися, вне зависимости от того, воспользовался ли залогодержатель правами, предусмотренными абзацами вторым и четвертым пункта 13 статьи 28^1 Закона о залоге, вознаграждение организатора торгов, действовавшего от имени и за счет залогодержателя, и расходы по организации и проведению торгов в полном объеме выплачиваются за счет залогодержателя.

Судам также следует учитывать, что по смыслу пункта 2 статьи 447 ГК РФ организатор торгов может выступать от своего имени. В таком случае к отношениям залогодержателя и организатора торгов подлежат применению нормы главы 51 ГК РФ.

36. Применительно к подпункту 1 пункта 3 статьи 28^1 Закона о залоге соглашение о внесудебном обращении взыскания на заложенные имущественные права может содержать положение о реализации предмета залога путем оставления залогодержателем предмета залога за собой.

В этом случае имущественное право (требование) переходит к залогодержателю в момент получения залогодателем заявления залогодержателя о переводе на себя права требования при условии, что ранее залогодержателем был соблюден порядок направления залогодателю уведомления о начале обращения взыскания на предмет залога (пункт 3 статьи 24^1 Закона о залоге).

Судам необходимо учитывать, что согласно пункту 3 статьи 382 ГК РФ должник в обязательстве, имущественное право (требование) по которому является предметом залога, должен быть письменно уведомлен залогодателем или залогодержателем о состоявшемся переходе права (требования) залогодателя к залогодержателю. Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него

последствий. В таком случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

37. По смыслу пункта 4 статьи 28^1 Закона о залоге при реализации заложенного движимого имущества в порядке, предусмотренном пунктом 3 этой же статьи (поступление предмета залога в собственность залогодержателя, продажа предмета залога третьему лицу без проведения торгов, продажа предмета залога третьему лицу по договору комиссии, заключенному между залогодержателем и комиссионером, без проведения торгов), привлечение оценщика является обязательным.

38. В случае, когда при реализации заложенной движимой или недвижимой вещи во внесудебном порядке без проведения торгов были нарушены правила об оценке предмета залога, сделка по реализации заложенного имущества может быть оспорена заинтересованным лицом.

Такая сделка является оспоримой и признается судом недействительной, если будет доказано, что приобретатель заложенного имущества знал или должен был знать о том, что приобретаемое им имущество реализуется в качестве предмета залога с нарушением правил его оценки. Независимо от оспаривания сделки по реализации заложенного имущества залогодатель вправе предъявить залогодержателю требование о возмещении убытков, вызванных реализацией предмета залога с нарушением правил его оценки.

39. Согласно абзацу третьему пункта 10 статьи 28^1 Закона о залоге, если при реализации заложенного движимого имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) законом предусмотрено обязательное привлечение оценщика, начальная продажная цена заложенного движимого имущества, с которой начинаются торги, устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика, если иное не предусмотрено соглашением сторон об обращении взыскания на заложенное движимое имущество во внесудебном порядке.

Исходя из смысла данной нормы, а также учитывая, что случаи обязательного привлечения оценщика означают ограничение свободы договора участников соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество в части согласования условия о продажной цене (начальной продажной цене) реализации предмета залога, в указанном соглашении начальная продажная цена заложенного движимого имущества, с которой начинаются торги, не может устанавливаться в размере меньшем, чем восемьдесят процентов от рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

40. Согласно подпункту 2 пункта 11 статьи 28^1 Закона о залоге при реализации заложенного движимого имущества, обращение взыскания на которое осуществляется во внесудебном порядке, привлечение оценщика обязательно при реализации имущественных прав, за исключением дебиторской задолженности, не реализуемой на торгах.

Вместе с тем при продаже дебиторской задолженности, не реализуемой на торгах, то есть реализуемой в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 28^1 Закона о залоге, привлечение оценщика также является обязательным применительно к пункту 4 статьи 28^1 Закона о залоге.

41. Судам следует иметь в виду, что исходя из положений вексельного законодательства об осуществлении прав, удостоверенных векселем (пункт 16 Положения о переводном и простом векселе, введенного в действие постановлением Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР от 7 августа 1937 года № 104/1341), залогодержатель векселя, заложенного по договору о залоге, содержащему условие о внесудебном порядке обращения взыскания, вправе реализовать предмет залога способами, предусмотренными Законом о залоге (пункты 2, 3 статьи 28^1 Закона о залоге). В случае если лицом, в пользу которого был совершен последний индоссамент на заложенном векселе, является залогодатель, то лицо, приобретшее вексель в результате реализации предмета залога (поступления векселя в собственность, приобретения по

договору купли-продажи, в том числе заключенному по результатам открытых торгов), для осуществления прав, удостоверенных векселем, должно представить надлежащие доказательства обращения взыскания на заложенный вексель (например, договор залога векселя с совершенной на нем исполнительной надписью нотариуса), а также подтверждение перехода прав на вексель в порядке реализации предмета залога.

42. После объявления публичных торгов по продаже заложенного имущества несостоявшимися в связи с тем, что на публичные торги явилось менее двух покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, 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 об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации, которое следует рассматривать по правилам статьи 324 АПК РФ. При этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно уменьшилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания.

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации А.А. Иванов

Секретарь Пленума
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации Т.В. Завьялова