

**Министерство образования и науки  
Российской Федерации**

**Новосибирский юридический институт (филиал)  
Томского государственного университета**

**Учебно-методический комплекс  
дисциплины**

**«ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»**

**Новосибирск  
2010**

Учебно-методический комплекс подготовлен кандидатом юридических наук,  
доцентом Т. А. Савельевой

Утвержден на заседании кафедры гражданского права

Протокол №6 от 19 февраля 2010 г.

Заведующая кафедрой гражданского права  
кандидат юридических наук, доцент

Л. П. Чумакова

Рекомендован к опубликованию методической комиссией НЮИ (Ф) ТГУ

Протокол №8 от 20 апреля 2010 г.

Председатель методической комиссии  
кандидат исторических наук, доцент

В. В. Белковец

Настоящая программа разработана на основе государственного образовательного стандарта по специальности «Юриспруденция» и предназначена для студентов НЮИ (ф) ТГУ всех форм обучения.

# **I. ОРГАНИЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ**

## **1. Цель учебного курса**

Основная цель курса состоит в оказании студентам-юристам помощи в получении глубоких теоретических знаний в области залогового права, в уяснении на этой основе смысла правовых норм, регулирующих залоговые отношения, а также в овладении необходимыми навыками по практическому применению залога в гражданском обороте.

## **2. Задачи учебного курса**

Основными задачами курса являются:

- изучение основных исторических этапов развития залога и основных конструкций залогового обеспечения в зарубежных правовых системах, отличительные признаки залога как способа обеспечения обязательств по действующему законодательству РФ;
- рассмотрение наиболее важных вопросов теории залогового права, основных подходов к решению спорных вопросов;
- сопоставление залога с другими обеспечительными правовыми средствами, как предусмотренными законодательством, так и непредусмотренными им, но широко применяемыми в хозяйственной практике; выявление преимуществ и недостатков залога как способа обеспечения обязательств;
- изучение предусмотренных законодательством видов залога по критериям, позволяющим избрать тот или иной вид залога как наиболее эффективный с точки зрения интересов кредитора;
- выявление тенденций развития залогового законодательства;
- на основе изучения вопросов теории залогового права и действующего законодательства проведение анализа правоприменительной практики, касающейся вопросов заключения договора о залоге, обращения взыскания и реализации заложенного имущества;
- освоение юридического инструментария в области залогового права.

## **3. Место курса в системе смежных дисциплин**

В рамках курса «Залоговое право» предполагается углубленное изучение вопросов, связанных с использованием залога в гражданском обороте. Залоговое право традиционно рассматривается в качестве одного из

институтов гражданского права. С учетом этого «Залоговое право» как учебная дисциплина тесным образом связано с курсом «Гражданское право».

Курс «Залоговое право» связан также с теорией государства и права, так как опирается на положения о правоотношении, о правовых средствах и их роли в механизме правового регулирования и другие. Взаимосвязь залогового права с рядом отраслевых дисциплин: банковским, таможенным, налоговым, земельным правом и другими, обусловлена использованием залога как способа обеспечения обязательств за рамками гражданско-правовой сферы. Изучение вопросов обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации делает необходимым рассмотрение в рамках курса «Залоговое право» вопросов гражданского и арбитражного процесса, что обуславливает связь с соответствующими учебными дисциплинами.

#### **4. Требования к уровню освоения содержания курса**

В результате изучения курса студенты должны освоить понятийный аппарат, разбираться в наиболее важных проблемах теории залогового права, знать основные концепции по спорным вопросам, показать практическое значение той или иной исходной точки зрения по спорным вопросам теории залогового права.

Студенты должны научиться анализировать правовые нормы, регулирующие залоговые отношения с позиций теории залогового права, привлекая полученные знания о залоге в историческом аспекте, а также используя метод сравнительно-правового анализа. Студентам необходимо ознакомиться с постановлениями Пленумов высших судебных органов, с обзорами практики по вопросам, которые касаются залоговых отношений. Студенты должны приобрести навыки по практическому использованию залога.

## **II. РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОГО КУРСА**

### **1. Темы и их краткое содержание**

#### **Тема №1. Понятие и значение залога как способа обеспечения исполнения обязательств**

Основные исторические формы залога (фидуция, пигнус, ипотека), их сущность и отличительные признаки.

Правовая природа залога: основные концепции относительно правовой природы залога. Характеристика залога с точки зрения критериев разграничения вещных и обязательственных правоотношений.

Источники залогового права. Общая характеристика.

Взаимосвязь и взаимообусловленность залогового правоотношения и основного обязательства. Закрепление в законодательстве акцессорного характера залогового правоотношения. Относительная самостоятельность залогового правоотношения и ее проявления. Формы фидуциарного обеспечения обязательств.

Требования, обеспечиваемые залогом, и их объем.

Предмет залога. Виды имущества, которые не могут являться предметом залога. Имущество, на которое распространяется право залога (принадлежности, плоды, доходы). Будущее имущество как предмет залога.

Лица, участвующие в залоге. Правомочия залогодателя на предмет залога. Последствия залога чужого имущества.

Основные принципы залогового права, их закрепление в законодательстве. Отступления от принципов залогового права.

## **Тема №2. Место залога в системе гражданско-правовых способов обеспечения исполнения обязательств**

Общая характеристика гражданско-правовых способов обеспечения обязательств.

Основные отличия залога от неустойки, задатка, поручительства, банковской гарантии. Соотношение залога и удержания.

Способы обеспечения обязательств, не предусмотренные законодательством. Вопрос о допустимости использования «фидуциарного залога».

Критерии выбора кредитором наиболее эффективного способа обеспечения обязательств.

## **Тема №3. Виды залога по законодательству РФ. Общая характеристика**

Основные виды залога по законодательству РФ. Проблема критерия разграничения залога на виды.

Залог с передачей имущества залогодержателю (заклад). Особенности залога вещей в ломбарде.

Залог с оставлением имущества у залогодержателя. Проблемы, порождаемые обременением данным видом залога движимого имущества.

Особенности залога товаров в обороте и переработке.

Залог прав: понятие, источники, предмет. Особенности залога права аренды движимого и недвижимого имущества.

Особенности залога ценных бумаг, вытекающие из двойственной природы ценной бумаги (право на бумагу, право из бумаги).

Специфика использования залога в банковской сфере, таможенными органами.

#### **Тема №4. Ипотека и ипотечное кредитование**

История возникновения ипотеки. Понятие ипотеки в широком и узком смысле.

Ипотечное кредитование. Американская двухуровневая модель ипотечного кредитования. Европейская одноуровневая модель ипотечного кредитования. Организация ипотечного кредитования в дореволюционной России.

Ипотека как залог недвижимости.

Нормативно-правовая регламентация ипотеки.

Предмет ипотеки. Соотношение залога земельного участка с судьбой находящихся на нем строений.

Основания возникновения ипотеки. Договор об ипотеке и закладная. Осуществление и передача прав по закладной. Залог закладной.

Особенности ипотеки земельных участков; предприятия, зданий, сооружений; жилых домов и квартир.

Использование конструкции ипотеки при долевом участии в строительстве.

#### **Тема №5. Основания возникновения залога**

Понятие и виды оснований возникновения залога.

Установление залога на основании закона.

Договор о залоге, его форма и регистрация. Момент возникновения права залога при различных видах залога.

Содержание договора о залоге. Условие о предмете залога, особенности описания предмета залога при ипотеке. Значение условия об оценке предмета залога.

Особенности содержания договора о залоге отдельных разновидностей: залога товаров в обороте, залога прав, ипотеки.

#### **Тема №6. Права и обязанности субъектов залогового правоотношения**

Общая характеристика прав и обязанностей залогового правоотношения.

Порядок исполнения сторонами обязанностей по содержанию и сохранности заложенного имущества.

Риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества. Замена и восстановление предмета залога.

Порядок осуществления сторонами прав пользования и распоряжения предметом залога. Целесообразность ограничения правомочий залогодателя по распоряжению предметом залога. Последствия нарушения залогодателем правил об отчуждении заложенного имущества.

Последующий залог: порядок его установления и последствия.

Уступка прав по договору о залоге. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом.

### **Тема №7. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога**

Общая характеристика способов защиты залогодержателем своих прав на предмет залога.

Защита залогодержателем своих прав на предмет залога в случае предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество и о его истребовании. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога в случае незаконного владения и пользования им третьими лицами. Защита залогодержателем своих прав на заложенное имущество в случае неправомерного распоряжения залогодателем предметом залога. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога в случае принудительного изъятия заложенного имущества. Способы защиты в случае обращения взыскания на него по обязательствам третьих лиц.

### **Тема №8. Обращение взыскания и реализация заложенного имущества**

Обращение взыскания и реализация заложенного имущества как стадия залогового правоотношения.

Основания обращения взыскания на заложенное имущество. Неисполнение и ненадлежащее исполнение основного обязательства как основания для обращения взыскания. Случаи досрочного обращения взыскания на заложенное имущество.

Судебный и внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Реализация заложенного имущества и иные способы удовлетворения требований залогодержателя: общая характеристика. Способы удовлетворения требований залогодержателя в зависимости от порядка обращения взыскания.

Торги и их виды, производные от торгов способы удовлетворения требований залогодержателя. Комиссионный порядок реализации заложенного имущества. Приобретение залогодержателем заложенного имущества как способ удовлетворения требований залогодержателя. Прекращение взыскания на заложенное имущество.

Распределение вырученных от реализации заложенного имущества сумм. Практические проблемы реализации преимущественного порядка удовлетворения требований, обеспеченных залогом.

Особенности удовлетворения требований, обеспеченных залогом, в случае ликвидации юридического лица и при банкротстве. Отступление от принципа специальности и порождаемые этим проблемы.

Особенности обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру.

### **Тема №9. Прекращение залога**

Основания прекращения залога и их классификация. Последствия прекращения залога.

Прекращение основного обязательства как основание прекращения залога. Изменение основного обязательства и его влияние на судьбу залога. Прекращение залога по требованию залогодателя как санкция в связи с неисполнением обязательств залогодержателем. Прекращение залога в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права.

Продажа с публичных торгов заложенного имущества как основание прекращения залога. Судьба залогового правоотношения в случае отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет залога. Прекращение залога в случае невозможности реализации заложенного имущества. Оставление заложенного имущества залогодержателем за собой.

Иные основания прекращения залога. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества: движимого и недвижимого.

Обязанности сторон при прекращении залога

### **Тема 10. Юридические гарантии имущественных прав сторон при залоге. Злоупотребление правом в сфере залоговых отношений**

Общая характеристика юридических гарантий имущественных прав сторон при залоге. Юридические гарантии имущественных прав залогодержателя. Право следования как гарантия имущественных прав залогодержателя: содержание и пределы. Предоставление залогодержателю мер абсолютной защиты в отношении предмета залога, преимущественный

порядок удовлетворения требований, обеспеченных залогом как гарантии прав залогодержателя. Юридические гарантии имущественных прав залогодателя.

Злоупотребление правом в сфере залоговых отношений. Понятие злоупотребления правом и его формы. Предпосылки злоупотребления залоговым правом. Основные способы злоупотребления залоговым правом.

## **2. Планы семинарских занятий**

### **Занятие №1. Понятие и значение залога как способа обеспечения исполнения обязательств**

#### **Вопросы**

1. Основные исторические формы залога.
2. Правовая природа залогового правоотношения.
3. Источники залогового права. Общая характеристика.
4. Обязательства, обеспечиваемые залогом.
4. Требования к предмету залога. Виды имущества, которые не могут являться предметом залога.
5. Лица, участвующие в залоге. Правомочия залогодателя на предмет залога.
6. Основные принципы залогового права, их закрепление в законодательстве.

#### **Задача №1**

Коммерческий банк и ОАО «Синтез» заключили договор ипотеки (залога недвижимого имущества) в обеспечение обязательств по кредитному договору, заключенному между сторонами. В установленный срок кредит возвращен не был, в связи с чем банк обратился в суд с иском о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

ОАО «Синтез» с исковыми требованиями не согласилось, ссылаясь на недействительность кредитного договора, так как кредитный договор является крупной сделкой, а решение о предварительном одобрении общим собранием акционеров не принималось (сумма кредита на дату его выдачи составляла более 50 % валюты баланса). Поэтому в иске о взыскании задолженности должно быть отказано. Что касается требования об обращении взыскания на заложенное имущества, то в его удовлетворении также должно быть отказано, так как договор залога в силу его дополнительного характера является также недействительным.

Банк с позицией ответчика не согласился, указав, что требование об обращении взыскания в любом случае должно быть удовлетворено, так как даже при отсутствии одобрения кредитной сделки сумма основного долга должна

быть взыскана, а проценты взысканы по ставке рефинансирования. Это может повлечь уменьшение суммы, которая подлежит удовлетворению за счет заложенного имущества, но никак не отказ в обращении взыскания. Что касается самой залоговой сделки, то она не может являться недействительной, так как стоимость имущества составляет менее 20 % от стоимости активов.

Проанализируйте каждый из аргументов банка. Какое решение должен принять суд? Обоснуйте основные выводы со ссылками на законодательство.

### **Задача №2**

Гражданка Смирнова получила кредит в банке под залог автомобиля, принадлежащего гражданину Афанасьеву. При этом были оформлены кредитный договор и договор залога.

В последующем было установлено, что Смирнова в момент совершения сделки находилась в таком состоянии, когда не могла понимать значение своих действий. По этому основанию кредитный договор признан судом недействительным (ст. 177 ГК). Суд обязал каждую из сторон вернуть всё полученное по сделке.

Смирнова не возвратила банку полученные средства, в связи с чем банк предъявил иск к Афанасьеву об обращении взыскания на заложенное имущество.

Афанасьев против иска возражал, ссылаясь на недействительность договора залога. Банк настаивал на своих требованиях, указывая, что договор залога не признан недействительной сделкой.

Какое решение должен принять суд и почему?

### **Задача №3**

Гражданин Иванов обратился к своему приятелю Быкову с просьбой выступить в качестве поручителя перед Сбербанком, в котором он хочет получить кредит.

Быков сказал, что готов предоставить поручительство по обязательствам Иванова перед Сбербанком, но только при условии, что Иванов, в свою очередь, обеспечит свои обязательства перед Быковым залогом принадлежащего ему автомобиля.

Иванов выразил сомнение в том, что обязательства по поручительству могут обеспечиваться залогом.

О каких обязательствах в данном случае идёт речь? Можно ли их обеспечить залогом?

### **Задача №4**

Коммерческий банк предоставил ЗАО «Сибирский дом» кредит в сумме 20 млн. рублей сроком до 20 января 2009 года. Заемщик в срок, установленный

договором, кредит не вернул, в связи с чем банк обратился в суд с иском о взыскании задолженности по кредитному договору.

Ответчик иск не признал, ссылаясь на то, что обязательства по кредитному договору обеспечены залогом имущества. В судебном заседании им представлен договор о залоге автомобиля. По мнению ответчика, истец не вправе требовать сумму долга, а должен был обратиться с иском о взыскании залога. Однако истец требование об обращении взыскания на заложенное имущество не заявлял, а просил взыскать сумму долга.

Разрешите спор.

### **Задача №5**

Сбербанк обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора о залоге, заключенным с Коммерческим банком в обеспечение кредитного договора, поскольку предметом залога являлось имущество, определенное в договоре как «денежные средства, хранящиеся на корреспондентском счете».

Ответчик же ссылался, что договор о залоге заключен в соответствии с действующим законодательством, которым не предусмотрено подобных ограничений относительно предмета залога.

Какое решение должен принять суд и почему?

### **Задача №6**

Сбербанк предоставил ОАО «Саяны» кредит в сумме 5000000 рублей под залог мебели. Залоговые отношения между банком и АО оформлены в установленном порядке. В связи с неисполнением АО «Саяны» обязательств по кредитному договору Сбербанк предъявил в суд иск об обращении взыскания на заложенное имущество – мебель.

При рассмотрении дела было установлено, что заложенная мебель принадлежит не АО «Саяны», которое выступило в качестве залогодателя, а ООО «Сибакме». ООО «Сибакме» было привлечено к участию в деле и к нему было предъявлено требование об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Сбербанк в суде пояснил, что является добросовестным залогодержателем, то есть он не знал и не должен был знать, что мебель не принадлежит АО «Саяны», так как проверил все документы. Поэтому, по мнению банка, имущество не подлежит истребованию, а договор о залоге не может быть признан недействительным.

Какое решение должен принять суд.

## **Занятие №2. Место залога в системе гражданско-правовых способов обеспечения исполнения обязательств**

### **Вопросы**

1. Понятие и основные признаки способов обеспечения обязательств.
2. Принципиальные отличия залога от неустойки, задатка, поручительства, банковской гарантии.
3. Соотношение залога и удержания.
4. Признаки залога как «вещного» способа обеспечения обязательств.
5. Способы обеспечения обязательств, не предусмотренные законодательством.
6. Фидуциарные способы обеспечения обязательств по законодательству РФ и зарубежных стран.
7. Критерии выбора способа обеспечения обязательств.

### **Задача №1**

АО обратилось в банк с заявкой о выдаче кредита в сумме 50000000 рублей. Банк попросил АО предоставить информацию о наличии имущества и предложениях о возможном обеспечении возврата кредита. АО предложило банку в качестве обеспечения оформить залог недвижимости стоимостью 30000000 рублей и оборудования – 28000000 рублей.

Банк указал на необходимость предоставления дополнительного обеспечения в виде поручительства третьего лица, а также залога принадлежащего АО автотранспорта стоимостью 10000000 рублей.

АО, не соглашаясь с банком, указало, что предоставление такого количества обеспечения является не только излишним с экономической точки зрения, но противоречит законодательству, в частности: в случае обеспечения залогом имущества на сумму, превышающую размер кредита, поручительство, в случае его оформления, будет признано недействительным.

Руководитель АО обратился к юристу за консультацией. Какую консультацию должен дать юрист?

### **Задача №2**

В ходе переговоров о предоставлении займа у займодавца – АО возникли вопросы о том, как наиболее эффективно обеспечить обязательство по договору займа.

Предполагаемая сумма займа составляла 2000000 рублей. Срок займа – около трех лет.

Гражданин Полежаев – потенциальный заемщик, давно работал в АО, был ценным сотрудником, имел стабильный доход и готов предоставить в обеспечение залог принадлежащего ему жилого дома, стоимостью около

3000000 рублей, либо иное обеспечение, в частности, поручительство своей супруги, а также своего партнера по бизнесу Самойлова. Кроме того, он сказал, что может предоставить в качестве обеспечения банковскую гарантию, которую может выдать страховая организация в случае, если указанное выше обеспечение не устроит АО.

Какие способы обеспечения обязательств, по-вашему мнению, лучше использовать в данном случае и почему?

### **Задача №3**

Граждане Сёмушкин и Бояров заключили между собой договор займа, в соответствии с которым Сёмушкин предоставил Боярову заём в сумме 300000 рублей сроком на один год под 15 % годовых. В обеспечение исполнения обязательств по займу Сёмушкин предоставил в залог принадлежащий ему автомобиль. В договоре залога стороны предусмотрели, что с момента заключения договора залога право собственности на автомобиль переходит от Сёмушкину к Боярову, а после возврата суммы займа Бояров возвращает автомобиль Сёмушкину.

Правомерны ли такие условия договора залога и почему?

## **Занятие №3. Виды залога по законодательству РФ. Общая характеристика**

### **Вопросы**

1. Основные виды залога по законодательству РФ: общая характеристика.
2. Залог с передачей имущества залогодержателю (заклад). Особенности залога вещей в ломбарде.
3. Залог с оставлением движимого имущества у залогодержателя.
4. Особенности залога товаров в обороте.
5. Залог прав: понятие, источники, предмет.
6. Особенности залога ценных бумаг, вытекающие из двойственной природы ценной бумаги (право на бумагу, право из бумаги).

### **Задача №1**

Банк принял решение о предоставлении кредитных средств ООО под залог движимого имущества – оборудования, находящегося в кондитерском цехе. В ходе оформления договорных отношений выяснилось, что данное оборудование не имеет заводских номеров либо каких-либо иных индивидуализирующих его признаков.

С вопросом о том, является ли это препятствием для залога данного имущества и/или какие риски влечет залог данного имущества, банк обратился за консультацией к юристу. Какую консультацию дали бы вы и почему?

### **Задача №2**

К юристу банка обратились с просьбой дать заключение по вопросу о том, возможно ли взять в залог указанные ниже виды имущества и если возможно, то какие виды залога в данном случае необходимо избрать:

- алкогольная продукция, находящаяся на складе залогодателя, предназначенная для реализации;
- торговое оборудование, находящееся в торговом зале, предназначенное для постоянного использования в деятельности залогодателя по обслуживанию клиентов;
- нежилое помещение, которое является свободным от имущества, и залогодатель выразил готовность передать ключи от него банку;
- отдельно стоящее здание, в котором расположен офис залогодателя;
- векселя;
- акции.

Подготовьте соответствующее заключение со ссылками на нормы права.

### **Задача №3**

Сельскохозяйственный кооператив обратился в банк с заявкой о выдаче кредита под залог крупнорогатого скота. В ходе рассмотрения заявки выяснилось, что предприятие имеет стадо животных: телки на доращивании, нетели, телки случного возраста. Возможно ли рассмотреть данное стадо животных в качестве предмета залога и как лучше индивидуализировать стадо в договоре залога?

### **Задача №4**

Птицефабрика обратилась в банк с заявкой о выдаче кредита сроком на пять лет. В качестве залога предложено:

1. От заемщика (птицефабрики) – поголовье кур-несушек. Предельный срок содержания кур-несушек составляет 12-13 месяцев.
2. От третьего лица ЗАО «Деревенская усадьба» 20 быков производителей живым весом ..... центнеров на сумму ..... рублей.

Какой вид (виды) залога в данном случае целесообразнее всего выбрать?

### **Задача №5**

Гражданка Смолякова обратилась в ломбард за получением краткосрочной ссуды под залог принадлежащей ей норковой шубы. Норковая

шуба была оценена в 65000 рублей, гражданке Смоляковой предоставили ссуду в размере 60000 рублей под 20 % годовых сроком на один месяц.

Смолякова не смогла возвратить займ своевременно.

Ломбард в установленном порядке обратил взыскание на шубу, которая была реализована за 62000 рублей. На момент обращения взыскания задолженности Смоляковой (с учетом процентов за период просрочки) составила 75000 рублей.

Ломбард обратился с требованием к Смоляковой об уплате 13000 рублей. Смолякова категорически возражала.

Кто прав в данной ситуации и почему? Сошлитесь на нормы права.

### **Задача №6**

Коммерческий банк выдал ООО «Синва» кредит в сумме 8000000 рублей сроком до 15 июня 2010 года. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору сторонами был заключен договор о залоге товаров, которые по условиям договора подлежали передаче залогодержателю – банку. Однако фактически товары переданы не были. Банк 30 августа 2009 года предъявил иск в Арбитражный суд об истребовании товаров из владения залогодателя (ООО «Синва»), ссылаясь на ст. 347 ГК РФ. ООО «Синва» против иска возражало, ссылаясь на то, что договором срок передачи товаров не установлен. Банк считал доводы залогодателя не обоснованными, утверждая, что залогодатель нарушил свое обязательство по договору залога о передаче товаров во владение залогодержателя, так как разумный срок уже истек.

Подлежит ли иск удовлетворению. Обоснуйте свой вывод. Составьте проект решения суда.

### **Задача №7**

ООО «Ромашка» был предоставлен кредит. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору сторонами был заключен договор о залоге (закладе), согласно которому ООО «Ромашка» передало банку переводные векселя с проставлением бланкового индоссамента без оговорок о залоге. При неисполнении кредитного обязательства банку предоставлялось право после направления ООО «Ромашка» письменного извещения об обращении взыскания на переданные в заклад векселя, истребовать платеж от акцептанта и других обязанных по векселю лиц, направив вырученные суммы на погашение задолженности по кредитному обязательству.

Впоследствии ООО «Ромашка» обратилось в суд с иском о признании договора о залоге векселей недействительным, т. к. на векселе нет залогового индоссамента, что означает переход права собственности на ценные бумаги банку, что не допустимо в силу п. 1 ст. 334 ГК РФ.

Удовлетворит ли суд заявленный иск?

## Занятие №4. Ипотека и ипотечное кредитование

### Вопросы

1. История возникновения ипотеки. Понятие ипотеки в широком и узком смысле.
2. Ипотека как залог недвижимости: понятие, признаки, нормативно-правовая регламентация.
3. Предмет ипотеки. Соотношение залога земельного участка с судьбой находящихся на нем строений.
4. Основания возникновения ипотеки. Момент возникновения ипотеки.
5. Договор об ипотеке и закладная.
6. Осуществление и передача прав по закладной. Залог закладной.
7. Особенности ипотеки земельных участков; предприятия, зданий, сооружений.
8. Особенности жилых домов и квартир.
9. Использование конструкции ипотеки при долевом участии в строительстве.

### Задача №1

АО и коммерческий банк заключили кредитный договор. В качестве обеспечения стороны подписали два договора ипотеки недвижимого имущества, принадлежащего АО на праве собственности, которые были сданы в УФРС на регистрацию. УФРС в регистрации договора залога было отказано при следующих обстоятельствах:

Предметом одного договора являлось нежилое здание, расположенное в Куйбышеве по ул. Садовая, 20. Земельный участок, на котором располагалось здание, принадлежал АО на праве собственности, но не был указан в договоре ипотеки в качестве предмета залога. УФРС сочла это не соответствующим законодательству.

Предметом другого договора ипотеки являлся земельный участок в Славгороде, на котором находилось несколько строений. В договоре ипотеки в качестве предмета указанные строения не были поименованы. По мнению УФРС при таких обстоятельствах земельный участок не может являться самостоятельным предметом ипотеки.

Правомерны ли действия УФРС? Обоснуйте свои выводы ссылками на законодательство.

### Задача №2

Между ОАО «Региональный банк развития» (кредитор) и ЗАО «Каучук» (заемщик) был заключен кредитный договор. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору между теми же лицами подписан договор

залога, по условиям которого ЗАО «Каучук» (залогодатель) передает ОАО «Региональный банк развития» (залогодержатель) имущество в количестве 32 наименований, находящееся по адресу: г. Стерлитамак, ул. Техническая, 14 (трубы дымовые, наружные установки, станция испарительная, емкости, трубопроводы, компенсаторы, станция управления, приборы КИП, электродвигатели). В качестве характеристик, позволяющих индивидуализировать заложенное имущество, указаны количество, инвентарные номера и залоговая стоимость каждой единицы имущества.

При рассмотрении иска об обращении взыскания, в обращении взыскания на указанное недвижимое имущество суд отказал, указав на то, что в договоре залога не содержится о переданном в залог имуществе достаточных сведений, позволяющих его индивидуализировать.

Каким образом должно быть описано недвижимое имущество при заключении договора ипотеки?

### **Задача №3**

АО, получив кредит в коммерческом банке, предоставило в качестве обеспечения исполнения своих обязательств в залог земельный участок. На указанном земельном участке на момент заключения договора залога было расположено здание, однако данное здание в договоре залога не было описано.

АО, решив продать указанное здание, заключило с предпринимателем договор купли-продажи. В регистрации перехода права собственности на здание УФРС было отказано в связи с тем, что согласно сведения из ЕГРП здание обременено ипотекой, согласие банка на его реализацию АО получено не было.

АО обжаловало действия УФРС в суд как неправомерные, полагая, что здание предметом залога не являлось, а сведения в ЕГРП внесены без должных оснований.

Какое решение должен принять суд и почему?

### **Задача №4**

Банк обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействия УФРС, вызвавшегося в неосуществлении государственной регистрации ипотеки на объекты недвижимости: земельный участок и здание магазина.

В обоснование своего требования банк указал на то, что регистрирующий орган при регистрации перехода права собственности на вышеназванные объекты недвижимости к Дивликееву на основании договора купли-продажи, в нарушение требований Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не осуществил регистрацию обременения этого права залогом, возникшим в силу

закона, в связи с приобретением недвижимости с использованием кредитных средств банка.

Стоимость имущества составила 4835800 рублей, в том числе стоимость земельного участка – 87 813 рублей, и стоимость здания магазина – 4747986 рублей. Из имеющихся в материалах дела документов следует, что Дивликеев, приобретая указанное недвижимое имущество, оплатил за счет собственных средств 835800 рублей и за счет кредитных средств – 4000000 рублей.

В кредитном договоре, заключенном банком с Дивликеевым Э. П. предусмотрено, что кредит предоставлен на приобретение здания магазина. В обеспечение обязательств по кредитному договору стороны заключили договор залога муки, сахарного песка и зерна.

Дивликеев Э. П. не погасил задолженность по кредиту. Посчитав, что в силу статей 64.1 и 64.2 Закона об ипотеке, УФРС обязано было осуществить регистрацию залога земельного участка и здания магазина, приобретенных за счет кредитных средств, банк обратился с иском в суд.

Какое решение должен принять суд?

#### **Задача №5**

Иванов В. А. получил в Сбербанке кредит на приобретение квартиры стоимостью 2300000 рублей, но своевременно его не погасил.

Банк обратился в суд с иском о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на квартиру, приобретенную за счет кредитных средств.

Иванов В. А. просил суд в иске банку отказать в связи с тем, что в силу ст. 446 ГПК РФ взыскание не может быть обращено на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Квартира, приобретенная за счет кредитных средств банка, является единственным имеющимся у Иванова В. А. и членов его семьи жильем, и поэтому в обращении взыскания на нее банку должно быть отказано.

Какое решение должен принять суд и почему?

#### **Задача №6**

Предприниматель Цугульский обратился в Арбитражный суд Архангельской области с иском к закрытому акционерному обществу «Племзавод «Организатор» (далее – Племзавод) о взыскании 1000000 рублей долга на основании закладной.

Арбитражный суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц общество с ограниченной ответственностью «Консультант-Сервис» (далее – Общество) и акционерный коммерческий банк «Российский капитал» (далее – Банк).

Как следует из материалов дела, между Банком и Обществом заключен договор о предоставлении кредита в сумме 5000000 рублей под 34% годовых со сроком возврата денежных средств 12. 05. 2009.

Исполнение обязательств по данному кредитному договору было обеспечено договором об ипотеке, заключенным между Банком (залогодержатель) и Племзаводом (залогодатель), согласно которому залогодатель заложил два объекта недвижимости.

Кроме того, права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены закладной, составленной Банком, Племзаводом и Обществом 02.03.2009, содержание которой соответствует требованиям статьи 14 Закона «Об ипотеке».

Впоследствии Банк и предприниматель заключили договор поручительства от 01.06.2001, согласно которому истец поручился перед Банком за исполнение Обществом обязательств по кредитному договору.

В связи с исполнением поручителем обязательств по договору поручительства Банк и предприниматель заключили договор цессии от 29.06.2009, по которому Банк уступил истцу право требования от Общества части возврата кредита в сумме 3000000 рубле, взыскания процентов за пользование кредитом, а также возмещения всех расходов, понесенных Банком при осуществлении действий, направленных на обеспечение исполнения Обществом обязательств по кредитному договору.

Далее на закладной от 02. 03. 2009 была учинена передаточная надпись, в соответствии с которой права по данной ценной бумаге были переданы предпринимателю.

Именно на основании этой передаточной надписи на закладной предприниматель и обратился в арбитражный суд с иском к Племзаводу – залогодателю имущества – с требованием об исполнении последним денежного обязательства по погашению долга.

Решением суда в иске отказано со ссылкой на то, что закладная не предоставляет истцу права на удовлетворение денежных требований за счет Племзавода без обращения взыскания на заложенное имущество, а такого требования предпринимателем не заявлялось.

Правомерно ли решение суда и почему?

### **Задача №7**

Между Пашиной О. В. (дольщик) и ОАО «Сибстройсервис» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве с использованием кредитных средств, предоставленных дольщику банком.

Согласно кредитному договору, заключенному между Пашиной О. В. (заемщик) и банком, заемщику предоставляется кредит в сумме 1400000 рублей для оплаты по договору участия в долевом строительстве.

Из условий кредитного договора следует, что исполнение обязательств заемщиком по указанному договору обеспечиваются:

– до государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру, построенную с использованием кредитных средств банка – залогом имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

– после государственной регистрации прав собственности Заемщика – ипотекой квартиры в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Заемщик и застройщик обратились в регистрационную службу с заявлениями о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Регистрационной службой 24. 01. 2008 принято решение о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с использованием кредитных средств, и в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены соответствующие записи. Ипотека имущественных прав заемщика по договору участия в долевом строительстве с использованием кредитных средств банка регистрационной службой не зарегистрирована.

Банк, оспаривая действия УФРС, обратился в арбитражный суд.

Какое решение должен принять суд и почему?

## **Занятие №5. Основания возникновения залога**

### **Вопросы**

1. Понятие и виды оснований возникновения залога.
2. Установление залога на основании закона.
3. Договор о залоге, его форма и регистрация. Момент возникновения права залога при различных видах залога.
4. Содержание договора о залоге. Условие о предмете залога, особенности описания предмета залога при ипотеке. Значение условия об оценке предмета залога.
5. Особенности содержания договора о залоге отдельных разновидностей: залога товаров в обороте, залога прав, ипотеки.

### **Задача №1**

Гражданин Иванов получил 10 сентября 2005 года в Сбербанке кредит на приобретение квартиры. В обеспечение обязательств по кредитному договору между сторонами был заключен договор о залоге указанной

квартиры. Договор купли-продажи квартиры, а также договор залога были зарегистрированы в установленном порядке.

Кредит в установленный срок возвращен не был, в связи с чем банк предъявил иск в суд об обращении взыскания на заложенное имущество.

В судебном заседании Иванов иск не признал, ссылаясь на недействительность договора о залоге, так как в договоре не указана оценка предмета залога, что не соответствует требованиям ст. 9 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Какое решение должен принять суд.

### **Задача №2**

Коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу об обращении взыскания на заложенное имущество в счет погашения задолженности ответчика по кредитному договору.

Как было установлено судом, предметом залога являлись компьютеры, подлежащие передаче залогодателю в соответствии с договором поставки, заключенным им с конкретным поставщиком. К моменту заключения договора о залоге обязательства поставщиком исполнены не были.

На момент предъявления иска компьютеры также не были переданы залогодателю.

Возражая против иска, АО указало на то обстоятельство, что к моменту заключения договора о залоге спорное имущество не находилось в его собственности и, следовательно, договор о залоге является недействительным.

Банк просил требование об обращении взыскания удовлетворить, ссылаясь на п. 6 ст. 340 ГК РФ, согласно которому договором о залоге может быть предусмотрен залог вещей, которые залогодатель приобретет в будущем. Кроме того, он просил привлечь в качестве ответчика контрагента залогодателя, к которому банк заявил требование об истребовании имущества на основании ст. 347 ГК РФ.

Разрешите спор. Подготовьте проект решения. Как в законодательстве определен момент возникновения права залога на будущую вещь?

### **Задача №3**

АО продало предпринимателю Палееву в рассрочку базу, которая включала в себя комплекс строений и сооружений. Оплата базы должна была быть произведена по условиям договора купли-продажи в течение 2009-2010 годов. Передача имущества была произведена в 2009 году, переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке.

В 2010 году Палеев решил продать базу с тем, чтобы рассчитаться с АО. АО, узнав об этом, направило Палееву, а также в регистрирующий орган, уведомление о запрете отчуждения имущества и совершения в отношении него

регистрационных действий, ссылаясь на то, что это имущество до его оплаты считается находящимся в залоге в АО в обеспечение обязательств Палеева по оплате.

Предприниматель Палеев выразил категорическое несогласие с позицией АО, так как никакого договора залога он не заключал, как собственник имущества он не может быть ограничен в своих правах, в том числе в осуществлении правомочия распоряжения.

Кто прав в этом споре и почему? Аргументируйте свою позицию ссылками на нормативные акты.

### **Задания**

1. Составьте исчерпывающий перечень случаев возникновения залога на основании закона со ссылками на нормы права.

2. Приведите примеры, когда право залога возникает позднее момента заключения договора залога и укажите соответствующие нормы права, из которых это следует.

## **Занятие №6. Права и обязанности субъектов залогового правоотношения**

### **Вопросы**

1. Общая характеристика прав и обязанностей залогового правоотношения.

2. Порядок исполнения сторонами обязанностей по содержанию и сохранности заложенного имущества. Риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества. Замена и восстановление предмета залога.

3. Порядок осуществления сторонами прав пользования и распоряжения предметом залога. Последствия нарушения залогодателем правил об отчуждении заложенного имущества.

4. Последующий залог: порядок его установления и последствия.

5. Уступка прав по договору о залоге. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом.

### **Задача №1**

Коммерческий банк в обеспечение обязательств по кредитному договору заключил с ООО «Полет» договор о залоге ценных бумаг – акций. Залог был установлен с передачей имущества залогодержателю. Ценные бумаги были оценены по договору в 1000000 рублей и переданы банку.

В банке была совершена кража, в результате которой были похищены и находящиеся в залоге акции.

ООО «Полет» предъявило в суд иск о возмещении убытков в сумме 1200000 рублей, из которых 1100000 рублей – рыночная стоимость акций на дату их утраты (согласно представленной справки биржи), 100000 рублей – неполученные доходы, которые ТОО «Полет» могло бы получить в случае планируемой продажи акций через полгода, когда бы цена акций возросла, что подтверждается заключением экспертов о тенденциях изменения цен на акции.

Банк просил в иске отказать, мотивируя тем, что утрата предмета залога произошла не по его вине. Кроме того, размер требований залогодателя, по мнению банка, завышен, так как в договоре о залоге предмет залога оценен в 1000000 рублей.

Разрешите спор со ссылками на нормы законодательства.

**Вариант:** рыночная стоимость акций – 800000 рублей, неполученные доходы – 400000 рублей.

### **Задача №2**

По одному из дел предприниматель (залогодатель) обратилась в суд с иском к банку о взыскании убытков, возникших в связи с необходимостью аренды помещения для хранения предмета залога. По мнению предпринимателя, «поскольку банк знал о том, что помещение не является собственностью залогодателя, то убытки, связанные с хранением предмета залога, обязан возместить банк». Банк возражал против иска, ссылаясь на отсутствие своей вины.

Какое решение должен принять суд? Приведите аргументы со ссылками на нормы права.

### **Задача №3**

В договор залога стороны включили условие, содержащее запрет залогодателю производить распоряжение заложенным имуществом, в том числе его отчуждение (продажу, дарение), передачу в аренду, безвозмездное пользование, завещание, передачу в последующий залог без согласия залогодержателя.

В последующем залогодатель обратился с иском в суд о признании недействительным договора залога в этой части со ссылкой на то, что данные условия ограничивают его правомочия как собственника имущества и в силу этого противоречат законодательству.

Кто прав в этом споре? Аргументируйте свое мнение ссылками на законодательство.

#### **Задача №4**

Между банком и АО был заключен кредитный договор о предоставлении денежных средств сроком на один год. В обеспечение исполнения кредитных обязательств АО предприниматель Дроздов предоставил в залог принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение, в котором располагался спортивно-оздоровительный комплекс. В период заключения договора данный комплекс находился в стадии ремонта и не функционировал. В договор ипотеки было включено условие о том, что на период действия договора ипотеки предприниматель не будет осуществлять деятельность в указанном нежилом помещении.

По истечении года предприниматель обратился в банк с просьбой разрешить ему пользоваться помещением, так как ремонтные работы закончены и годичный срок, в течение которого действовал запрет, истек.

Банк ответил отказом, мотивируя тем, что кредит со стороны АО не возвращен, поэтому договор ипотеки сохраняет своё действие и его условия подлежат исполнению.

Правомерны ли действия банка и почему?

#### **Задача №5**

В договор залога сторонами было включено условие о том, что правомочия по распоряжению заложенным имуществом осуществляет залогодержатель. Руководствуясь этим условием, залогодержатель продал автомобиль, принадлежащий залогодателю. Залогодатель принял меры к оспариванию данных действий залогодержателя, ссылаясь на то, что срок исполнения основного обязательства еще не наступил. Залогодержатель в своих возражениях указал, что условия договора залога не содержали ограничений, касающийся периода осуществления залогодержателем своих правомочий по распоряжению заложенным имуществом.

Кто прав в этом спора? Приведите аргументы со ссылками на нормы права.

#### **Задача №6**

Гражданка Смирнова получила кредит в Сбербанке сроком на пять лет на строительство дачи с обязательством после окончания строительства оформить её залог.

Дача была построена в течение шести месяцев и оформлен договор ипотеки. Обязательств по страхованию дачи на гражданку Смирнову возложено не было. Через полтора года в результате удара молнии дача сгорела.

Сбербанк обратился к Смирновой с требованием о досрочном возврате кредитных средств, мотивируя тем, что кредит стал необеспеченным.

Смирнова сочла требования банка необоснованными по следующим причинам:

– её вины в том, что в результате пожара уничтожен предмет залога нет, поэтому применение санкций в виде досрочного возврата кредита являются неправомерными;

– обязательств по страхованию дачи Сбербанк на неё не возлагал, поэтому риски по гибели предмета залога должен нести он;

– источником погашения кредита является заработная плата, о чем хорошо известно Сбербанку. Именно с учетом этого источника был согласован срок возврата кредита. Возможности единовременно выплатить всю оставшуюся сумму задолженности она не может и считает неправомерным одностороннее изменение со стороны банка условия договора о сроке.

Подготовьте ответы по каждому из доводов Смирновой со ссылками на нормы права.

### **Задача №7**

Банк выдал предпринимателю кредит в сумме 10000000 рублей сроком на два года под залог оборудования, принадлежащего предпринимателю. Через год банк обратился в суд с требованием о досрочном возврате кредита, мотивируя свои требования нарушением правил о последующем залоге со ссылкой на ст. 351 ГК РФ.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что предприниматель передал в последующий залог оборудование, заложенное банку, АО, которое предоставило ему займ.

При этом предприниматель с иском не согласился, ссылаясь на то, что договор залога не содержал запрета по передаче имущества в последующий залог. Банк, не согласившись с возражениями ответчика, указал, что в силу ст. 346 ГК РФ распоряжение заложенным имуществом осуществляется с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором. В данном случае договор не содержал иного, поэтому предприниматель не вправе был передавать в последующий залог предмет залога без согласия залогодержателя.

Какое решение должен принять суд?

### **Задача №8**

В соответствии с договором займа гражданин Адамов предоставил гражданину Богдановичу займ в сумме 500000 рублей сроком на два года с погашением по частям – один раз в квартал под залог автомобиля, принадлежащего родственнику Богдановича гражданину Дмитриеву. Договоры займа и залога были оформлены надлежащим образом.

В последующем Богданович перевёл свой долг перед Адамовым по договору займа на гражданина Смирнова, так как между ними были определенные обязательства. Адамов против перевода долга не возражал, так как Богданович потерял работу и не имел источника погашения задолженности. Смирнов же был достаточно состоятельным человеком, занимался бизнесом и способен был рассчитываться по обязательствам.

Вначале Смирнов исполнял свои обязательства перед Адамовым. Потом в связи с проблемами в бизнесе Смирнов прекратил платежи.

Адамов обратился с иском в суд к Смирнову о взыскании задолженности по договору займа и к Дмитриеву с требованием об обращении взыскания на заложенный автомобиль.

Дмитриев категорически возражал против иска, ссылаясь на то, что он предоставил свой автомобиль в залог по обязательствам Богдановича, который является его родственником и которого он хорошо знает. Отвечать же по обязательствам Смирнова он не согласен.

Какое решение должен принять суд и почему? Изменится ли решение, если предмет залога являлся автомобиль, принадлежащий Богдановичу?

### **Занятие №7. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога**

#### **Вопросы**

1. Способы защиты залогодержателем своих прав на предмет залога: общая характеристика.
2. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога в случае предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество и о его истребовании.
3. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога в случае незаконного владения и пользования им третьими лицами.
4. Защита залогодержателем своих прав на заложенное имущество в случае неправомерного распоряжения залогодателем предметом залога.
5. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога в случае принудительного изъятия заложенного имущества.
6. Способы защиты в случае обращения взыскания на него по обязательствам третьих лиц.

#### **Задача №1**

По договору залога, заключенному между АО (залогодержатель) и гражданином Нестеровым (залогодатель) предметом залога являлось нежилое

помещение, приобретенное Нестеровым по договору купли-продажи у гражданина Кочкина.

При очередной проверке предмета залога залогодержателю стало известно, что Кочкиным предъявлен иск к Нестерову о расторжении договора купли-продажи в связи с допущенными Нестеровым нарушениями и обязанности Нестерова вернуть нежилое помещение Кочкину.

АО (залогодержатель) обратилось с требованием к Нестерову (залогодателю) о том, чтобы он привлек к участию в деле АО, выдал представителю АО доверенность на участие в деле. Нестеров отказал банку.

Правомерны ли действия залогодателя? Почему? Как в этом случае вправе поступить залогодержатель для защиты своих прав на предмет залога?

### **Задача №2**

Предприниматель Савченко заключил договор ипотеки принадлежащего ему имущества – здания магазина – в обеспечение исполнения своих кредитных обязательств перед банком. В договоре ипотеки было предусмотрено, что здание магазина передано залогодателем в аренду ООО «Самурай» сроком на один год, а также содержалось условие, позволяющее залогодателю в последующем сдавать имущество в аренду сроком не более одного года без согласия залогодержателя. По истечении года ООО «Самурай» освободило занимаемое помещение.

Предприниматель Савченко решил сдать имущество в аренду АО «Зара». Отношения должным образом оформлены не были, однако АО «Зара» фактически заняло указанные помещения, арендную плату не вносило.

В ответ на обращение банка предприниматель Савченко пояснил, что процесс оформления арендных отношений затянулся, однако он надеется, что всё сложится благоприятно и ему удастся найти общий язык с АО «Зара», оформить договор и получать арендную плату.

Службой безопасности банка было выяснено, что имеются высокие риски того, что АО «Зара» не будет рассчитываться с собственником имущества, имеет негативную репутацию и т. д.

Руководство банка обратилось к юристу с просьбой дать разъяснение о том, какие действия может предпринять банк для защиты своих прав на предмет залога, может ли он требовать того, чтобы АО «Зара» освободило занимаемое помещение.

Какую консультацию должен дать юрист?

### **Задача №3**

Предприниматель Киселев получил кредит в банке под залог принадлежащего ему имущества: нежилого помещения и автомобиля. Условия

договоров залога содержали запрет залогодателю производить отчуждение заложенного имущества без согласия залогодержателя.

В нарушение условий договоров залога Киселев решил продать заложенное имущества и заключил договоры купли-продажи указанного выше имущества без согласия банка.

Какие способы защиты может использовать банк?

#### **Задача №4**

Акционерному обществу, являющимся займодавцем и залогодержателем, стало известно, что на имущество, переданное ему в залог предпринимателем Зудиным (он же заемщик), наложен арест по исполнительным документам в пользу других кредиторов Зудина.

Акционерное общество обратилось за консультацией к юристу за разъяснением следующих вопросов:

- правомерны ли действия судебного пристава-исполнителя, который наложил арест на заложенное имущество;
- может ли заложенное имущество быть реализовано в целях удовлетворения требований других кредиторов залогодателя;
- каким образом залогодержатель может защитить свои права в изложенной выше ситуации.

Подготовьте разъяснения по указанным вопросам со ссылками на нормы права.

### **Занятие №8. Обращение взыскания и реализация заложенного имущества**

#### **Вопросы**

1. Основания обращения взыскания на заложенное имущество. Случаи досрочного обращения взыскания на заложенное имущество.
2. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
3. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
4. Реализация заложенного имущества и иные способы удовлетворения требований залогодержателя: общая характеристика.
5. Торги и их виды, производные от торгов способы удовлетворения требований залогодержателя.
6. Комиссионный порядок реализации заложенного имущества.
7. Приобретение залогодержателем заложенного имущества как способ удовлетворения требований залогодержателя.
8. Прекращение взыскания на заложенное имущество.

9. Распределение вырученных от реализации заложенного имущества сумм.

10. Особенности удовлетворения требований, обеспеченных залогом, в случае ликвидации юридического лица и при банкротстве.

11. Особенности обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру.

### **Задача №1**

Коммерческий банк предоставил АО «Фирма «Осень» кредит в сумме 4000000 рублей. В обеспечение обязательств по кредитному договору с АО «Фирма «Осень» был заключен договор о залоге, где в качестве предмета залога выступали помещение магазина (оцененное сторонами в 3000000 рублей) и автомобиль марки «Вольво» (по оценке сторон – 400000 рублей). Договор о залоге был заключен и зарегистрирован в установленном порядке. В соответствии с условиями договора банку предоставлено право обратиться взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке и реализовать его путем продажи на комиссионных началах с правом выбора комиссионера.

Фирма обратилась в суд с иском о признании договора о залоге недействительным по следующим основаниям:

– предметом залога не может являться несколько вещей. Это не предусмотрено законодательством;

– договор о залоге не может содержать условие о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога. Об этом должно быть заключено отдельное соглашение;

– способ реализации имущества, установленный сторонами, не соответствует законодательству.

Дайте оценку указанным доводам и разрешите спор по существу.

### **Задача №2**

В юридическую консультацию обратился гражданин Алексеев за разъяснением вопросов, связанных с оформлением залоговых отношений. Алексеев пояснил, что банк, в который он обратился за кредитом, принял положительное решение о предоставлении ему кредита на потребительские цели под залог принадлежащего ему имущества: квартиры, гаража и автомобиля. Условием предоставления кредита является закрепление в договорах залога условия о внесудебном порядке обращения взыскания. Алексеев пояснил, что он состоит в зарегистрированном браке, имущество является совместной собственностью и просил дать разъяснения по следующим вопросам:

– нужно ли согласие супруги на залог перечисленного выше имущества;

– правомерны ли требованиям банка о включении в условия договора залога внесудебного порядка обращения взыскания или должно быть заключено отдельное соглашение;

– необходимо ли нотариальное удостоверение соглашения (договора) о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество;

– может ли банк настаивать на включении в это соглашение (договор) условия о том, что при неисполнении кредитного договора заложенное имущество переходит в собственность банка, или имущество должно продаваться на торгах;

– на какие моменты он должен обратить внимание при подписании соглашения (договора) о внесудебном порядке обращения взыскания.

Подготовьте ответы на указанные вопросы со ссылками на нормы права. Изменяются ли ответы в случае, если Алексеев не состоит в браке?

Каковы будут ответы в случае, если Алексеев является предпринимателем и получает кредит на предпринимательские цели?

### **Задача №3**

Коммерческий банк «Альфа-Банк» выдал ЗАО «Миша» кредит в сумме два млн. долларов в соответствии с кредитным договором, условиями которого предусмотрено, что возврат кредита и уплата процентов производятся ежемесячно частями согласно графику, а окончательный расчет должен быть произведен не позднее 1 февраля 2011 года.

Обязательства по указанному кредитному договору были обеспечены залогом морских судов. Договор залога заключен и зарегистрирован в установленном порядке.

Заемщиком было допущено нарушение графика возврата кредита и уплаты процентов. В январе 2009 года просрочка составила пять дней, в феврале 2009 года – 20 дней, в связи с чем банк обратился в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество.

Ответчик в суде против иска возражал, ссылаясь на то, что иск предъявлен преждевременно, до наступления срока исполнения всего обязательства. Кроме того, он ссылаясь на незначительность допущенного нарушения.

Какое решение должен принять суд и почему?

### **Задача №4**

Коммерческий банк выдал ООО «Стиль» кредит в сумме 115 млн. рублей под 15 % годовых, сроком на один год с условием возврата основной суммы долга единовременно в конце срока, уплата процентов за пользование кредитом – ежемесячно.

Обязательства по кредитному договору обеспечены залогом движимого имущества – производственной линии, оцененной сторонами в 100 млн. рублей.

Заемщиком произведено гашение кредита в установленный срок не в полном объеме (остаток задолженности составил 4312500 рублей.)

Банк обратился в суд с иском о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное имущество.

Удовлетворит ли суд заявленные исковые требования банка?

### **Задача №5**

Коммерческий банк «Тарханы» обратился в арбитражный суд с иском к АО «Паритет» об обращении взыскания на заложенное имущество – здание универмага.

Договор о залоге заключен и зарегистрирован в установленном порядке.

Обязательства по кредитному договору, обеспеченные залогом, АО «Паритет» не исполнены.

В судебном заседании ответчик иск не признал, ссылаясь на то, что имеется вступившее в законную силу решение суда, которым с АО «Паритет» взыскан в пользу банка долг по указанному кредитному договору. Удовлетворение же заявленного иска может привести к двойному взысканию задолженности.

Разрешите спор.

### **Задача №6**

Коммерческий банк «Стакбанк» предоставил кредит швейной фабрике в сумме 500000 рублей под залог административного здания.

Кредит возвращен своевременно не был, в связи с чем банк предъявил иск об обращении взыскания на заложенное имущество. Сумма задолженности составила 570000 рублей (с учетом процентов). Иск был удовлетворен.

Исполнительный лист был предъявлен для исполнения в службу судебных приставов-исполнителей Октябрьского района. Были организованы и проведены торги. От реализации имущества выручено 450000 рублей. Однако, как выяснилось, в том же районе находятся на исполнении исполнительные листы работников швейной фабрики о взыскании сумм заработной платы. Общая сумма по указанным исполнительным листам составляет 200000 рублей.

Какую сумму получит банк?

### **Задача №7**

Коммерческий банк «Сибирский альянс» предъявил в арбитражный суд иск к АО «АРД» об обращении взыскания на заложенное имущество – административное здание, расположенное по адресу: Омск, ул. Некрасова, 45.

В судебном заседании установлено, что Банком был предоставлен АО «АРД» кредит в сумме 10000000 рублей под залог здания, оцененного в договоре залога на сумму 12000000 рублей. Ответчик представил заключение независимого оценщика о том, что стоимость здания на дату предъявления иска составляет 20000000 рублей. Банк с указанным заключением согласился.

В соответствии с условиями договора о залоге, залогом обеспечивались обязательства из кредитного договора в полном объеме.

На момент предъявления иска сумма задолженности по кредитному договору составляла: 8000000 рублей – сумма кредита; сумма процентов – 5000000 рублей; сумма неустойки – 2000000 рублей.

Составьте проект резолютивной части решения суда.

### **Занятие №9. Прекращение залога**

#### **Вопросы**

1. Основания прекращения залога и их классификация. Последствия прекращения залога.

2. Прекращение основного обязательства как основание прекращения залога. Изменение основного обязательства и его влияние на судьбу залога.

3. Прекращение залога по требованию залогодателя как санкция в связи с неисполнением обязательств залогодержателем.

4. Прекращение залога в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права.

5. Продажа с публичных торгов заложенного имущества как основание прекращения залога. Прекращение залога в случае невозможности реализации заложенного имущества. Оставление заложенного имущества залогодержателем за собой.

6. Судьба залогового правоотношения в случае отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет залога.

7. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества: движимого и недвижимого.

8. Обязанности сторон при прекращении залога.

#### **Задача №1**

Между банком и гражданином Багучевым заключен кредитный договор, обязательства по которому обеспечивались залогом автомобиля, принадлежащего на праве собственности гражданину Смахову.

В связи с неисполнением заемщиком (Багуевым) обязательств по кредитному договору банк взыскал задолженности с Багуева в судебном порядке, получил исполнительный лист, который был предъявлен в Службу судебных приставов.

Кроме того, банк предъявил иск к Смехову об обращении взыскания на автомобиль. Смехов против иска возражал, ссылаясь на то, что сумма долга уже взыскана с Багуева и это влечет прекращение залоговых отношений. Предъявление же иска к нему (Смехову) продиктовано исключительно желанием получить по одному обязательству двойное исполнение.

Кто прав в этом споре и почему?

### **Задача №2**

АО «Салют» предоставило в залог банку принадлежащее ему на праве собственности здание в обеспечение обязательств по кредитному договору, заключенному с ООО «Феникс». В договор ипотеки были включены все необходимые существенные условия, в том числе размер кредита и процентная ставка, которая составляла 15 % годовых, а также срок кредитования – два года.

В связи с проблемами в сбыте продукции, негативно отразившимися на финансовом положении АО «Салют», последнее обратилось в суд с просьбой о продлении срока кредитования на шесть месяцев. Банк в свою очередь, исходя из увеличения стоимости кредитных ресурсов и повышении ставки рефинансирования, предложил АО «Салют» увеличить размер процентной ставки на два процента. Стороны достигли согласия и закрепили свои договоренности в дополнительном соглашении к кредитному договору.

Однако предоставленная отсрочка исполнения обязательств позволила заемщику решить свои проблемы в бизнесе, – им был нарушен согласованный срок возврата кредита.

Банк обратился в суд с иском к заемщику о взыскании задолженности и к залогодателю – об обращении взыскания на заложенное имущество.

ООО «Феникс» (залогодатель) против иска возражало, ссылаясь на то, что оно предоставило обеспечение по другому обязательству, а именно: по кредиту сроком на два года и под 15 % годовых. По измененному обязательству оно не готово нести ответственность.

Банк в своих доводах указывал, что изменение условий основного обязательства, в частности, срока возврата и процентной ставки, не влечет его прекращения, следовательно, оснований для прекращения залога нет. В качестве крайнего варианта предложил при обращении взыскания на заложенное имущества удовлетворить требования за счет него, исходя из первоначальной процентной ставки (15 %).

Кто прав в этом споре и почему? Проанализируйте законодательство.

### **Задача №3**

Гражданин Ушаков в обеспечение своих обязательств по кредитному договору предоставил в залог принадлежащие ему права по договору долевого участия в строительстве, по которому по окончании строительства ему должна была быть передана в собственность двухкомнатная квартира. Залоговые отношения были оформлены с регистрацией в регистрирующем органе. Срок кредитования составлял 15 лет.

Строительство объекта было завершено через год. Ушаков получил свидетельство о праве собственности на двухкомнатную квартиру, при этом в реестре какие-либо обременения указаны были.

Банк обратился в регистрирующий орган с требованием о внесении в реестр сведений о том, что данная квартира является предметом залога в пользу банка.

Регистрирующий орган ответил отказом, ссылаясь на то, что предметом залога являлось имущественное право, которое в связи с завершением строительства прекратило существование, о чем и сделана соответствующая запись в реестре. Что касается квартиры, то она не являлась предметом ипотеки, поэтому оснований для внесения записи о ее залоге нет.

Кто прав в данном споре? Каковы последствия исполнения обязательства, право требования, по которому является предметом залога?

### **Задача №4**

Гражданин Судоргин получил кредит в Сбербанке в сумме 3000000 рублей сроком на пять лет под залог принадлежащих ему на праве собственности автомобиля марки «Лэнд-Крузер» (залоговая стоимость 850000 рублей) и здания автомастерской (залоговая стоимость – 2500000 рублей).

Через шесть месяцев после получения кредита Судоргин был осужден за совершение преступления и ему назначено наказание с конфискацией имущества. В числе конфискованного имущества оказалось имущество, переданное в залог Сбербанку.

Какие действия вправе предпринять Сбербанк в целях защиты своих прав на предмет залога? Каковы последствия конфискации заложенного имущества? Если ли различия в правовом регулировании применительно к движимому и недвижимому имуществу?

### **Задача №5**

В обеспечение обязательств по оплате товара по договору поставки покупатель предоставил в залог принадлежащее ему имущество: нежилое помещение.

В последующем покупатель обратился к поставщику с предложением новировать возникшее между ними обязательство по оплате товара в заемное с установлением процентов за пользование денежными средствами.

У поставщика возникли вопросы:

- каким образом оформляется новация, чем она отличается от изменения условий договора, не являющегося новацией;
- какие действия необходимо предпринять и как правильно оформить отношения, чтобы ипотека нежилого помещения не прекратилась.

Подготовьте ответы на указанные вопросы со ссылками на действующее законодательство.

## **Занятие №10. Юридические гарантии имущественных прав сторон при залоге.**

### **Злоупотребление правом в сфере залоговых отношений**

#### **Вопросы**

1. Юридические гарантии имущественных прав залогодержателя:
  - а) право следования как гарантия имущественных прав залогодержателя: содержание и пределы;
  - б) предоставление залогодержателю мер абсолютной защиты в отношении предмета залога;
  - в) преимущественный порядок удовлетворения требований, обеспеченных залогом.
2. Юридические гарантии имущественных прав залогодателя.
3. Злоупотребление правом в сфере залоговых отношений: предпосылки и основные способы.

#### **Задача №1**

Гражданин Кораблёв приобрел у гражданина Боброва автомобиль марки «Лексус» 2006 года стоимостью 1400000 рублей. Расчеты за автомобиль были произведены в полном объеме.

Через полгода после совершения сделки на адрес Кораблёва поступило исковое заявление, в котором банк просил обратить взыскание на приобретенный Кораблёвым автомобиль со ссылкой на то, что Бобров (за полгода до продажи автомобиля Кораблёву) заложил этот автомобиль в банке в обеспечение своих обязательств по кредитному договору, по которому им получен кредит в сумме 1000000 рублей, не возвращенный в установленный срок. Правовая позиция банка была аргументирована ссылкой на ст. 353 ГК РФ.

Кораблёв против иска возражал со ссылкой на то, что он является добросовестным приобретателем имущества. В договоре купли-продажи, заключенным им с Бобровым, указано, что имущество не является

обремененным. Никаких отметок в паспорте технического средства о залоге не проставлено.

Какое решение должен принять суд?

### **Задача №2**

В обеспечение обязательств гражданина Судоргина его родственник Дмитриев заложил в банк принадлежащий ему на праве собственности коттедж.

Вскоре после заключения договора ипотеки Дмитриев умер, его наследниками стали его супруга и два сына.

Банк обратился к наследникам Дмитриева с просьбой внести изменения в договор ипотеки в части наименования сторон. Наследники отказались, ссылаясь на то, что исполнять обязательства должен Судоргин, так как он является заёмщиком. Что касается коттеджа, то они ещё не достигли согласия по поводу его раздела, поэтому не могут оформить документы по ипотеке.

Разрешите спор по существу со ссылками на нормы права.

### **Задача №3**

Предприниматель Агарков получил в Сбербанке кредит в сумме 10000000 рублей под залог принадлежащего ему имущества: нежилого помещения, где располагалась швейная мастерская, и оборудования швейной мастерской.

Банк периодически осуществлял проверки заложенного имущества. В ходе очередной проверки было установлено, что в заложенном помещении осуществляет свою деятельность АО «Кросс», которое вместо швейной мастерской разместило там свой офис. Со слов работников АО «Кросс», предприниматель Агарков задолжал АО денежные средства, и в счет долгов АО решило использовать указанные площади. Что касается оборудования швейной мастерской, то в силу его ненадобности часть его перевезена на склад АО, а другая часть сдана в аренду Швейной фабрике.

Банком были предприняты меры, чтобы выяснить у своего заемщика указанные выше обстоятельства. Было установлено, что Агарков выехал за пределы города в неизвестном направлении.

Какие действия в подобной ситуации может предпринять банк? Какие гарантии его прав на заложенное имущество установлены законом?

### **Задача №4**

При решении вопроса о предоставлении кредита АО «Восток» предложило в качестве возможного обеспечения залог принадлежащего ему имущества: здания супермаркета, его оборудования и автотранспорта. При

анализе финансового состояния было установлено, что АО «Восток» ведет достаточно прибыльную деятельность, которая, однако, подвержена рискам.

В связи с этим юриста попросили дать консультацию о правовых рисках кредитования такого заемщика, а именно: если банк примет решение предоставить АО «Восток» кредит под залог указанного выше имущества, то:

– может ли банк рассчитывать на безоговорочное удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, даже в случае наличия у заемщика долгов перед другими кредиторами и предъявления ими соответствующих требований к заёмщику-залогодателю;

– может ли быть арестовано заложенное имущество по долгам других кредиторов;

– какова будет судьба заложенного имущества в случае банкротства заемщика-залогодателя: сможет ли банк предъявить требование о досрочном обращении взыскания на заложенное имущество и будут ли его требования удовлетворены, или требования банка будут удовлетворяться в какой-то очередности;

– каковы последствия принудительного изъятия заложенного имущества у заемщика-залогодателя.

Подготовьте ответы на указанные вопросы со ссылками на нормы права.

### **Задача №5**

В свое время один из банков принял в обеспечение возврата кредита акции АО «МММ», цена на которые, как известно, сначала поднималась, а затем стала резко падать. Обязательство заемщиком исполнено не было. На дату возврата кредита, предусмотренную договором, цена на акции была достаточно высокой. И если бы банк предпринял меры к реализации акций с целью получения удовлетворения, то вырученных сумм было бы достаточно для погашения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме. Но банк свое право не реализовал, акции не продал. В последующем цена на акции резко упала, предмет залога фактически потерял свою ценность. Обязательство заемщика осталось непогашенным, а у банка сохранилось право получить удовлетворение за счет иного имущества должника.

В связи с этим заёмщик просил в иске о взыскании задолженности отказать, ссылаясь на то, что действия банка, которые привели фактически к невозможности удовлетворения его требований за счет предмета залога в связи с обесцениванием, являлись неправомерными и представляли собой злоупотребление правом в смысле ст. 10 ГК РФ.

Разрешите спор по существу.

### **3. Примерная тематика курсовых работ**

1. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств.
2. Правовая природа залогового правоотношения.
3. Принцип специальности залогового права.
4. Проблема соблюдения принципа гласности залогового обременения при залоге движимого имущества.
5. Право следования при залоге.
6. Ипотека как вид залога.
7. Закладная как ценная бумага.
8. Залог движимого имущества по законодательству РФ.
9. Залог ценных бумаг.
10. Имущественные права как предмет залога.
11. Залог земельных участков.
12. Предприятие как предмет залога.
13. Договор залога: форма, содержание, порядок заключения.
14. Возникновение залога на основании закона.
15. Права и обязанности сторон по договору залога.
16. Распоряжение заложенным имуществом.
17. Судебный и внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
18. Реализация заложенного имущества и иные способы удовлетворения требований залогодержателя.
19. Прекращение залога.

### **4. Примерная тематика дипломных работ**

1. Место залога в системе гражданско-правовых способов обеспечения обязательств.
2. Принципы залогового права.
3. Ипотека как вид залога по законодательству РФ.
4. Особенности залога ценных бумаг.
5. Залог прав по законодательству РФ.
6. Залог движимого имущества по законодательству РФ.
7. Залог товаров в обороте как вид залога.
8. Проблемы правового регулирования залога с оставлением движимого имущества у залогодателя по законодательству РФ.
9. Гражданско-правовые способы защиты залогодержателем своих прав на предмет залога.
10. Право следования при залоге: содержание и пределы.

11. Обращение взыскания и реализация заложенного имущества как стадия залогового правоотношения.
12. Правовые проблемы реализации заложенного имущества.
13. Комиссионный порядок реализации заложенного имущества.
14. Удовлетворение требований залогодержателя при банкротстве.
15. Прекращение залога.
16. Юридические гарантии имущественных прав сторон при залоге.
17. Злоупотребление правом в сфере залоговых отношений.

## **5. Перечень вопросов для самостоятельной работы студентов**

1. История залогового права в дореволюционной России.
2. Принцип специальности залога. Его законодательное закрепление. Отступление от принципа специальности.
3. Принцип старшинства. Его законодательное закрепление. Случаи отступления от него.
4. Принцип гласности и проблемы его реализации.
5. Акцессорность залога и ее закрепление в законодательстве.
6. Залог и удержание. Сравнительная характеристика.
7. Залог и фидуциарные способы обеспечения обязательств.
8. Критерии разграничения залога на виды.
9. Основные виды залога по законодательству ФРГ.
10. Понятие ипотеки в историческом аспекте.
11. Отступления от принципов залогового права при залоге товаров в обороте и переработке.
12. Залог ценных бумаг.
13. Использование залога в банковской сфере.
14. Использование залога таможенными органами.
15. Залог права аренды недвижимого имущества.
16. Акты, регулирующие ипотечные отношения, и их иерархия.
17. Организационно-правовые формы ипотечного кредитования.
18. Закладная как вид ценной бумаги.
19. Залог закладной.
20. Имущественные права как предмет залога.
21. Установление залога на основании закона.
22. Содержание договора об ипотеке.
23. Содержание договора залога прав.
24. Содержание договора о залоге товаров в обороте.
25. Момент возникновения права залога.
26. Пользование и распоряжение заложенным имуществом при ипотеке.
27. Пользование и распоряжение заложенным движимым имуществом.

28. Последующий залог.
29. Право следования как гарантия прав залогодержателя на предмет залога.
30. Прекращение залогового права.
31. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества (движимого и недвижимого).
32. Злоупотребление залоговым правом.

***Формой контроля за самостоятельной работой студентов могут быть контрольные работы, групповые и индивидуальные консультации.***

## **6. Примерный перечень вопросов к зачету**

1. Понятие залога и его место в системе иных способов обеспечения обязательств.
2. Основные исторические формы залога.
3. Правовая природа залогового правоотношения.
4. Основные принципы залогового права.
5. Акцессорность как признак залогового права.
6. Требования, обеспечиваемые залогом, их объем.
7. Предмет залога.
8. Лица, участвующие в залоговом правоотношении. Последствия залога чужого имущества.
9. Виды залога: общая характеристика. Момент возникновения залогового права при различных видах залога.
10. Ипотека: понятие, источники, предмет, права и обязанности сторон.
11. Особенности ипотеки земельных участков.
12. Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений.
13. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.
14. Заклад.
15. Особенности залога вещей в ломбарде.
16. Залог прав.
17. Особенности залога ценных бумаг.
18. Залог товаров в обороте.
19. Основания возникновения залога. «Законный» залог.
20. Договор о залоге, его форма, государственная регистрация, содержание.
21. Закладная.
22. Права и обязанности сторон по обеспечению сохранности заложенного имущества.
23. Риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества. Последствия его утраты или повреждения. Замена и восстановление предмета залога.

24. Пользование и распоряжение предметом залога.
25. Последующий залог.
26. Меры абсолютно-правовой защиты, предоставляемые залогодержателю.
27. Право следования при залоге.
28. Уступка прав по договору о залоге. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом.
29. Основания обращения взыскания на заложенное имущество.
30. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
31. Внесудебный порядок обращения взыскания на имущество.
32. Реализация заложенного имущества на торгах.
33. Комиссионный порядок реализации заложенного имущества.
34. Приобретение залогодержателем заложенного имущества в собственность как способ удовлетворения его требований.
35. Распределение вырученных от реализации заложенного имущества сумм. Очередность удовлетворения требований залогодержателя.
36. Особенности порядка удовлетворения требований залогодержателя при ликвидации юридического лица и банкротстве.
37. Прекращение залога.
38. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества (движимого и недвижимого).
39. Юридические гарантии имущественных прав сторон при залоге.

### III. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧАСОВ ПО ТЕМАМ И ВИДАМ РАБОТ

№ п/п	Наименование тем и разделов	Всего часов	Аудиторские занятия (сам.), в том числе:		Самостоятельная работа
			лекции	семинары	
1.	Понятие и значение залога как способа обеспечения исполнения обязательств.	9	2	1	6
2.	Место залога в системе гражданско-правовых способов обеспечения обязательств.	7	2	1	4
3.	Виды залога по законодательству РФ. Общая характеристика.	12	6	2	4
4.	Ипотека и ипотечное кредитование.	12	2	2	8
5.	Основания возникновения залога. Договор о залоге.	12	6	2	4

6.	Права и обязанности сторон залогового правоотношения.	11	4	1	6
7.	Защита залогодержателем своих прав на предмет залога.	7	4	1	2
8.	Обращение взыскания и реализация заложенного имущества.	16	8	2	6
9.	Прекращение залога.	14	4	2	8
10.	Юридические гарантии прав сторон при залоге. Злоупотребление правом в сфере залоговых отношений.	10	2	2	6
	Итого	110	40	16	54

#### **IV. ФОРМА ИТОГОВОГО КОНТРОЛЯ**

Зачет.

#### **V. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КУРСА**

##### **1. Нормативно-правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) №51-ФЗ от 30 нояб. 1994: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. : с изм. и доп. на 27 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) №14-ФЗ от 26 янв. 1996 г.: принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г. : с изм. и доп. на 17 июля 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №5. – Ст. 410.
3. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон №102-ФЗ от 16 июля 1998 г.: принят Гос. Думой 24 июня 1997 г. : с изм. и доп. на 17 июля 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №29. – Ст. 3400.
4. О залоге: закон Российской Федерации №2872-1 от 29 мая 1992 г.: с изм. и доп. 30 дек. 2008 г. // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного Совета РФ. – 1992. – №23. – Ст. 1239.
5. Об ипотечных ценных бумагах: федер. закон №152-ФЗ от 11 нояб. 2003 г.: принят Гос. Думой 14 окт. 2003 г. : с изм. и доп. на 27 июля 2006 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – №46. – Ч. 2. – Ст. 4448.
6. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 окт. 2001 г.: принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : с изм. и доп. на 27 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – №44. – Ст. 4147.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации №188-ФЗ от 29 дек. 2004 г.: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : с изм. и доп. на 17 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1. – Ч. 1. – Ст. 14.
8. О сельскохозяйственной кооперации: федер. закон №193-ФЗ от 8 дек. 1995 г.: принят Гос. Думой 15 нояб. 1995 г. : с изм. и доп. от 19 июля 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – №50. – Ст. 4870.
9. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон №214-ФЗ от 30 дек. 2004 г.: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : с изм. и доп. на 17 июля 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1. – Ч. 1. – Ст. 40.
10. О ломбардах: федер. закон №196-ФЗ от 19 июля 2007: принят Гос. Думой 14 сент. 2007 г.: с изм. и доп. 2 нояб. 2007 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – №31. – Ст. 3992 – 4849.
11. Об исполнительном производстве: федер. закон №229-ФЗ от 2 окт. 2007 г.: принят Гос. Думой 14 сент. 2007 г. : с изм. и доп. на 17 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – №41. – Ст. 4849.
12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон №122-ФЗ от 21 июля 1997: принят Гос. Думой 17 июня 1997 г. : с изм. и доп. на 27 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – №30. – Ст. 3594.
13. О несостоятельности (банкротстве): федер. закон №127-ФЗ от 26 окт. 2002 г.: принят Гос. Думой 27 сент. 2002 г. : с изм. и доп. на 27 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №43. – Ст. 4190.
14. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации №138-ФЗ от 14 нояб. 2002 г.: принят Гос. Думой 23 окт. 2002 г. : с изм. и доп. на 11 февр. 2010 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №46. – Ст. 4532.
15. Об обществах с ограниченной ответственностью: федер. закон №14-ФЗ от 8 февр. 1998 г.: принят Гос. Думой 14 янв. 1998 г. : с изм. и доп. от 27 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №7. – Ст. 785.
16. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 1) №146-ФЗ от 31 июля 1998 г.: принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. : с изм. и доп. на 29 дек. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №31. – Ст. 3824.
17. О присоединении Российской Федерации к международной Конвенции о международных залогах и ипотеках 1993 г.: федер. закон №184-ФЗ от 17 дек.

1998 г.: принят Гос. Думой 13 нояб. 1998 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №51. – Ст. 6266.

18. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – №11.

19. Таможенный кодекс Российской Федерации №61-ФЗ от 28 мая 2003 г.: принят Гос. Думой 25 апр. 2003 г. : с изм. и доп. на 28 нояб. 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – №22. – Ст. 2066.

20. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации №81-ФЗ от 30 апр. 1999 г.: принят Гос. Думой 31 марта 1999 г. : с изм. и доп. на 18 июля 2009 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – №18. – Ст. 2207.

21. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: постановление Правительства Российской Федерации №28 от 11 янв. 2000 г.: с изм. и доп. на 8 мая 2002 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000. – №3. – Ст. 278.

22. Об использовании залога таможенными органами: приказ Государственного таможенного комитета Российской Федерации №71 от 22 февр. 1994 г. // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств. – 1994. – №7.

23. О методике работы с договорами залога: письмо Государственного таможенного комитета Российской Федерации №01-06/24287 от 6 июня 2003 г.: в ред. приказа ФТС РФ №229 от 3 нояб. 2004 г. // Таможенные вести. – 2003. – №9.

24. Об утверждении Временного положения о согласовании залоговых сделок: распоряжение Госкомимущества Российской Федерации №890-р от 21 апр. 1994 г. // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств. – 1994. – №12.

25. О порядке предоставления Банком России кредитным организациям кредитов, обеспеченных залогом (блокировкой) ценных бумаг: положение: утверждено Центральным Банком Российской Федерации №236-п 4 авг. 2003 г.: в ред. №2017-У от 4 июня 2008 г.: зарегистрировано в Минюсте ПФ 29 авг. 2003 г. №5033 // Вестник Банка России. – 2003. – №62.

26. Об особенностях учета в системе ведения реестра залога именных эмиссионных ценных бумаг и внесения в систему ведения реестра изменений, касающихся перехода прав на заложенные именные ценные бумаги: постановление ФКЦБ Российской Федерации №13/пс от 22 апр. 2002 г.:

зарегистрировано в Минюсте РФ 10 июня 2002 г. №3509: ( в редакции №03-30/пс от 18 июня 2003 г. // Российская газета. – 2002. – 19 июня (№108).

27. Правила регистрации залога тракторов, самоходных дорожно-строительных и иных машин и прицепов к ним, регистрируемых органами государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники: утверждены Первым заместителем министра сельского хозяйства и продовольствия РФ 29 сент. 1995 г. // Российские вести. – 1996. – 25 янв. (№15).

28. Методические рекомендации по применению профессиональными участниками рынка ценных бумаг Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: утверждены ФКЦБ Российской Федерации №195-Р от 26 февр. 1999 г. // Вестник Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг. – 1999. – №2 – 26 февр.

29. См.: Определение Конституционного Суда РФ от 15 апр. 2008 по делу №323-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Трофименко Сергея Викторовича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 1 статьи 302, пункта 1 статьи 347 и пункта 1 статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс.

30. См.: Определение Конституционного Суда РФ от 15 апр. 2008 по делу №319-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Угачикова Анатолия Леонтьевича на нарушение его конституционных прав статьями 302, 349 и 353 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс.

31. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №6/8 от 1 июля 1996 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1996. – №9.

32. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с обращением векселей: постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №33/14 от 4 дек. 2000 г. // Российская газета. – 2001. – 13 янв. – №7 – 8.

33. О некоторых вопросах практики применения положений законодательства о сделках с заинтересованностью: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №40 от 20 июня 2007 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2007. – №8.

34. О некоторых вопросах, возникших в связи с введением в действие части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного

суда Российской Федерации №5/29 от 26 марта 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – №6.

35. О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя: постановление Пленума ВАС РФ №58 от 23 июля 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – №9.

36. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге: информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №26 от 15 янв. 1998 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1998. – №3.

37. О федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости): информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №С5-7/УЗ-694 от 9 сент. 1998 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1998. – №11.

38. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением норм о договоре о залоге и иных обеспечительных сделках с ценными бумагами: информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №67 от 21 янв. 2002 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2002. – №3.

39. Обзор практики разрешения споров, связанных с договором об ипотеке: информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №90 от 28 янв. 2005 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005. – №4.

## **2. Основная литература**

1. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 1998. – 682 с.

2. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2006.

3. Гонгало Б. М. Учение об обеспечении обязательств / Б. М. Гонгало. – М.: Статут, 2002. – 222 с.

4. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.1. / Н. Д. Егоров [и др.]; отв. ред. А. П. Сергеев. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби: Проспект, 2005. – 776 с.

5. Гражданское право: в 4 т. Обязательственное право: учебник / под ред. Е. А. Суханова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008.

6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части первая, вторая, третья, четвертая (постат.) / С. С. Алексеев [и др.]; под ред. С. А. Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, Институт частного права, – 2009.
7. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / В. С. Буров [и др.]; под общ. ред. И. Д. Грачева. – М.: НОРМА-ИНФРА, 1999. – 348 с.
8. Зюзин В. А. Комментарии к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / В. А. Зюзин, А. Н. Королев. – М.: Юстицинформ, 2008. – 304 с.

### **3. Дополнительная литература**

1. Агарков М. М. Основы банковского права. Учение о ценных бумагах. Научное исследование: курс лекций / М. М. Агарков. – 2-е изд. – М.: БЕК, 1994. – 350 с.
2. Будилов В. М. Залоговое право России и ФРГ / В. М. Будилов. – СПб.: Фарватер, 1993. – 152 с.
3. Вишневский А. А. Залоговое право / А. А. Вишневский. – М.: БЕК, 1995. – 179 с.
4. Завидов Б. Д. Анализ залогов / Б. Д. Завидов. – М.: ПРИОР, 1999. – 112 с.
5. Завидов Б. Д. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / Б. Д. Завидов. – М.: ПРИОР, 1998. – 160 с.
6. Захарова Н. Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постат.) / Н. Н. Захарова. – М.: Юрайт, 1999 – 189 с.
7. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов: кн. 4 / сост. И. М. Тютрюмов. – М.: Статут, 2004. – 635 с.
8. Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве / Л. А. Кассо. – М.: Статут, 1999. – 284 с.
9. Кастальский В. Н. Залог исключительных прав / В. Н. Кастальский. – М.: Статут, 2008.
10. Липавский В. Б. Правовое регулирование морского залога / В. Б. Липавский. – М.: Юрист, 2006.
11. Маковская А. А. Залог денег и ценных бумаг / А. А. Маковская. – М.: Статут, 2000. – 287 с.
12. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. Ч. 2. / Д. И. Мейер. – 8-е изд., испр. и доп., 1902 г. – М.: Статут, 1997. – 455 с.

13. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – 800 с.
14. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М.: Статут, 1998. – 363 с.
15. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / под ред. В. С. Ема. – М.: Статут, 1999. – 256 с.
16. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
17. Черных А. В. Залог недвижимости в российском праве / А. В. Черных. – М.: Юрид. фирма Легат, 1995. – 89 с.
18. Чжу Наьпин. Залог движимого имущества по законодательству России и Китая (Сравнительно-правовой анализ) / Наьпин Чжу. – М.: Статут, 2004. – 190 с.
19. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – Изд. 1907 г. – М.: Фирма СПАРК, 1995. – 556 с.