

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
Кафедра гражданского и предпринимательского права

ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО

*Программа курса и планы семинарских занятий для студентов
специальности 030501.65 Юриспруденция*

Составитель С.В. Мартышкин

Самара
Издательство «Универс групп»
2007

*Печатается по решению Редакционно-издательского совета
Самарского государственного университета*

Залоговое право [Текст] : программа курса и планы практических занятий для студентов специальности 030501.65 Юриспруденция / сост. С.В. Мартышкин. – Самара : Изд-во «Универс групп», 2007. – 34 с.

Настоящее пособие включает в себя программу курса и планы практических занятий по дисциплине «Залоговое право». Пособие предназначено для углубленного изучения залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Содержащиеся в пособии планы практических занятий даны со списками нормативных и правоприменительных актов, специальной литературы и задач, необходимых для подробного рассмотрения каждой темы.

Для студентов дневного отделения, обучающихся по специальности 030501.65 Юриспруденция на гражданско-правовой специализации.

© Мартышкин С.В., составление, 2007

© Самарский государственный университет, 2007

ПРЕДИСЛОВИЕ

Учебный спецкурс «Залоговое право» представляет собой учебную дисциплину, призванную подробнее, чем это было сделано в рамках курса «Гражданское право, часть 1», изучить залог как способ обеспечения исполнения обязательств, в том числе основания возникновения залога, предмет залога, стороны залогового правоотношения, их права и обязанности, основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество, способы реализации заложенного имущества, прекращение залога, особенности отдельных видов залога, включая ипотеку. В ходе спецкурса детально рассматриваются основные теоретические и практические проблемы залогового права, такие как правовая природа залога, возможность залога денежных средств, специфика залога и обращения взыскания на жилые помещения и др., углубленно исследуется судебная практика применения законодательства о залоге, анализируются пробелы и недостатки действующих нормативных актов, посвященных залогу, определяются возможные варианты их устранения и совершенствования законодательства. Студенты знакомятся с историей возникновения и развития залога, зарубежной практикой использования залога как способа обеспечения исполнения обязательств.

Особое внимание в рамках спецкурса уделяется получившему масштабное распространение на практике залого недвижимого имущества (ипотеке). На современном этапе развития российского общества знание и грамотное применение соответствующих норм права имеет большую актуальность для представителей юридической профессии. Осознание этого обстоятельства, прежде всего, важно для осуществления правовых преобразований, происходящих в России, и достижения практических целей и задач, стоящих перед обществом, в частности связанных с решением жилищной проблемы граждан.

Для изучения спецкурса «Залоговое право» студенту необходимо иметь знания, полученные в процессе изучения курса «Гражданское право, часть 1» (понятия субъектов и объектов гражданского правоотношения, понятие и содержание права собственности и других вещных прав, понятие и содержание гражданско-правового договора, понятие и виды способов обеспечения исполнения обязательства).

Требования к уровню подготовки студентов, завершивших изучение данного курса, заключаются в следующем:

– в усвоении положений законодательства, регулирующего залог как способ обеспечения исполнения обязательств, а также правоприменительных актов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ по вопросам регулирования залоговых отношений;

– в усвоении студентами основных теоретических проблем залогового права, а также практики применения законодательства о залоге;

- в ознакомлении студентов с зарубежной практикой использования залога как способа обеспечения исполнения обязательств;
- в выработке у студентов умений и навыков толкования и применения норм залогового права;
- в выработке у студентов навыков применения полученных знаний в практических ситуациях при использовании залога в качестве способа обеспечения исполнения обязательств.

Знания, полученные в ходе изучения спецкурса будут использоваться в дальнейшем при изучении курса «Жилищное право»; спец.курсов: «Семейное право», «Нотариат».

При подготовке к практическим занятиям, планы по которым содержатся в настоящем пособии, студентам целесообразно обращаться не только к указанным по соответствующим темам работам ученых, но и к иным публикациям в современных юридических журналах, таких как «Хозяйство и право», «Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ», «Право и экономика», «Закон», «Юрист» и др. Кроме того, требуется постоянно следить за изменениями действующего законодательства в исследуемой сфере, для чего целесообразно использовать помимо источников официальных публикаций нормативных актов («Российской газеты» и Собрания законодательства РФ), еще и электронные справочные правовые системы «КонсультантПлюс», «Гарант», «Кодекс» и пр.

Содержащиеся в пособии задачи к практическим занятиям построены, как правило, на основе реальных судебных дел. Решение задач к каждому практическому занятию должно осуществляться студентами в письменном виде. В решении должен содержаться аргументированный ответ по поставленному в задаче вопросу со ссылкой на конкретную норму соответствующего правового акта. Помимо этого, следует ответить и на теоретические вопросы, сформулированные в задаче в связи с анализируемой спорной ситуацией.

В завершении в пособии содержится примерный перечень вопросов к зачету по спецкурсу «Залоговое право».

ПРОГРАММА КУРСА «ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»

Тема № 1. Залоговое право – институт гражданского права. Залог как способ обеспечения исполнения обязательства

Понятие залогового права. Место залогового права в системе гражданского права. Исторический анализ становления залога. Залог в англо-американской и континентальной системах права. Источники залогового права. Пути совершенствования залогового законодательства. Значение судебной практики для залогового права.

Понятие залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Функции залога. Возникновение права залога. Проблемы определения правовой природы залога.

Виды залога. Залог с передачей и без передачи заложенного имущества залогодержателю. Залог товаров в обороте. Залог вещей в ломбарде.

Тема № 2. Основания возникновения залога

Основания возникновения залога. Возникновение залога на основании закона. Возникновение залога в силу договора. Понятие договора о залоге, его форма, государственная регистрация и содержание. Уступка прав по договору о залоге. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом.

Тема № 3. Залоговое правоотношение

Понятие и структура залогового правоотношения. Субъекты залогового правоотношения. Понятие и виды предмета залога. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя. Содержание и сохранность заложенного имущества. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества. Замена и восстановление предмета залога. Пользование и распоряжение предметом залога. Последующий залог. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога.

Тема № 4. Обращение взыскания на заложенное имущество

Основания обращения взыскания на заложенное имущество. Возможность отказа в обращении взыскания на заложенное имущество. Судебный и внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества: порядок проведения торгов, определение начальной продажной цены заложенного имущества, установление победителя торгов, распределение средств, полученных от реализации за-

ложенного имущества, последствия объявления торгов несостоявшимися. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество. Прекращение залога. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества.

Тема № 5. Правовые особенности залога недвижимого имущества (ипотеки)

Понятие ипотеки и ее правовое регулирование. Основания возникновения ипотеки: ипотека в силу закона и в силу договора. Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя. Имущество, которое может быть предметом ипотеки. Лица, имеющие право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности.

Договор об ипотеке: понятие, заключение, стороны, государственная регистрация и содержание. Возникновение ипотеки как обременения. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки. Уступка прав по договору об ипотеке.

Последующая ипотека: понятие и условия, при которых она допускается. Предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующих ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке. Государственная регистрация последующей ипотеки. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам.

Тема № 6. Залоговое правоотношение при ипотеке

Субъекты залогового правоотношения. Права и обязанности участников залогового правоотношения при залоге недвижимого имущества. Пользование залогодателем заложенным имуществом. Содержание и ремонт заложенного имущества. Обязанность по страхованию заложенного имущества. Меры по предохранению заложенного имущества от утраты и повреждения. Защита заложенного имущества от притязаний третьих лиц. Право залогодержателя проверять наличие, состояние и условия содержания заложенного имущества. Права залогодержателя при ненадлежащем обеспечении сохранности заложенного имущества. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества.

Отчуждение заложенного имущества. Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества. Обременение заложенного имущества правами других лиц. Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества. Последствия вилдикации заложенного имущества.

Тема № 7. Закладная как разновидность ценной бумаги

Понятие и правовая характеристика закладной. Содержание закладной. Приложения к закладной. Регистрация владельцев закладной. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства. Восстановление прав по утраченной закладной. Передача прав по закладной. Залог закладной.

Тема № 8. Государственная регистрация залога недвижимого имущества (ипотеки)

Основания и порядок государственной регистрации ипотеки. Отказ в государственной регистрации и отложение государственной регистрации ипотеки. Регистрационная запись об ипотеке и удостоверение государственной регистрации ипотеки. Исправление, изменение, дополнение и погашение регистрационной записи об ипотеке. Обжалование действий, связанных с государственной регистрацией ипотеки. Ответственность органа, регистрирующего ипотеку.

Тема № 9. Правовые особенности обращения взыскания и реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке

Основания обращения взыскания на заложенное имущество при ипотеке. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество: подсудность и подведомственность дел об обращении взыскания; меры по защите интересов других залогодержателей, отсутствующего залогодателя и иных лиц; вопросы, решаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Случаи, когда не допускается внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Содержание соглашения об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Реализация заложенного имущества. Порядок проведения публичных торгов по решению суда. Объявление публичных торгов несостоявшимися. Реализация заложенного имущества по соглашению сторон на аукционе. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества.

Тема № 10. Особенности залога отдельных видов недвижимого имущества (ипотеки)

Особенности ипотеки земельных участков: земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки; земельные участки, не подлежащие ипотеке. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю. Ипотека земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа. Ипотека земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам. Оценка земельного участка при ипотеке. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации.

Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений. Ипотека предприятия как имущественного комплекса. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия. Права залогодателя в отношении заложенного предприятия. Введение ипотечного контроля за деятельностью залогодателя при ипотеке предприятия. Обращение взыскания на заложенное предприятие.

Особенности ипотеки жилых домов и квартир. Применение правил об ипотеке жилых домов и квартир. Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме. Ипотека строящихся жилых домов. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру.

Тема № 11. Ипотечные ценные бумаги

Понятие ипотечных ценных бумаг и ипотечного покрытия. Реестр ипотечного покрытия. Контроль за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие.

Эмиссия и обращение облигаций с ипотечным покрытием. Форма удостоверения прав, составляющих облигацию с ипотечным покрытием. Обеспечение исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием. Требования к ипотечному покрытию облигаций. Обращение взыскания на ипотечное покрытие облигаций. Погашение облигаций с ипотечным покрытием по требованию их владельцев.

Выдача и обращение ипотечных сертификатов участия. Лица, имеющие право выдавать ипотечные сертификаты участия. Требования к ипотечному покрытию ипотечных сертификатов участия.

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ ПО КУРСУ «ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»

- Гражданский кодекс РФ, часть 1;
- Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г.;
- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.;
- ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г.;
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» № 6/8 от 1 июля 1996 г.;
- Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» № 26 от 15 января 1998 г.;
- Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» № 90 от 28 января 2005 г.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА ПО КУРСУ «ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»

- Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. – 2004. – № 8.
- Аюшеева С.Д. Особенности обращения взыскания на заложенные жилые помещения // Законодательство. – 2005. – № 1.
- Аюшеева С. Обращение взыскания на жилые помещения // эж-ЮРИСТ. – 2004. – № 19.
- Бевзенко Р.С. Некоторые проблемы обращения взыскания на предмет залога, приобретенный третьим лицом // Правосудие в Поволжье. – 2004. – № 4.
- Белов В.А. Залоговые правоотношения: содержание и юридическая природа // Законодательство. – 2001. – № 11.
- Богатырев Ф.О. О сущности залога имущественных прав // Журнал российского права. – 2001. – № 4.
- Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Юридический дом «Юстицинформ», 1999.
- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М: «Статут», 1999.

- Братусь Д.А. Залог прав: античные истоки и правовое регулирование по законодательству Республики Казахстан. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Республика Казахстан. Алматы, 2003.
- Василевская Л.Ю. Общее и особенное в регулировании залога недвижимости по российскому и германскому праву // Правосудие в Поволжье. – 2003. – № 1.
- Вишневский А.А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 1995.
- Гимолеев Р. Особенности залога земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. – 2004. – № 11.
- Гимолеев Р.Р. Государственная регистрация залога недвижимости. Проблемы правоприменения // Право и экономика. – 2004. – № 2.
- Гимолеев Р.Р. Залог земель в системе норм гражданского и земельного законодательства // Журнал российского права. – 2004. – № 9.
- Головин Ю. Земля как предмет залога в России // Российская юстиция. – 1997. – № 9.
- Головин Ю. Ипотека: из Древней Греции в Россию. // Российская юстиция. – 1996. – № 11.
- Головцова С.А. Залог недвижимости // Законодательство. – 2000. – № 7.
- Гонгало Б.М. Обеспечение исполнения обязательств. – М.: Спарк, 1999.
- Гражданское право России: Учебник / Под ред. Цыбуленко З.И. Ч.1. — 2000.
- Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. В.Ф.Яковлева. М.: Изд-во РАГС, 2003.
- Гражданское право: В 2 т.: Учебник. Т.1 / Под ред. Е.А.Суханова . 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 2003.
- Гражданское право: В 4-х томах: Учебник для вузов. Т.1: Общая часть / Под ред. Е.А.Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004.
- Гражданское право: Учебник для вузов: [В 3 т.]. Т.1 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект (ТК Велби), 2004.
- Гражданское право: Учебник для вузов. Ч.1 / Под ред. Т.И.Илларионовой; Б.М.Гонгало; В.А.Плетнева. М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2001.
- Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. А.Г.Калпина. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристь, 2003.
- Грачева И., Самсонова А. Практика применения законодательства о залоге // эж-ЮРИСТ. – 2005. – № 49.

- Грачева И., Самсонова А. Статус залоговых кредиторов // *эж-ЮРИСТ*. – 2005. – № 27.
- Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М.: Юристъ, 2003.
- Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Система обращения взыскания и реализации жилья при неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотеки // *Законодательство и экономика*. – 2006. – № 5.
- Гусев О.Б., Завидов Б.Д., Слюсаренко М.И. Залоговое право России. – М.: Экзамен, 2001.
- Егоров А. Проблема регистрации залога автомобильного транспорта // *эж-ЮРИСТ*. – 2004. – № 8.
- Ежова А.Ю. Имущественный интерес в договоре страхования предмета залога // *Юридическая и правовая работа в страховании*. – 2006. – № 2.
- Ем В.С., Рогова Е.С. Новый закон об ипотеке и его место в системе российского законодательства // *Законодательство*. – 1999. – № 3.
- Емелин А.В. Перспективы совершенствования законодательства о залоге // *Российская юстиция*. – 2005. – № 8.
- Завидов Б.Д. Анализ залога в гражданском праве России. – М.: Издательство ПРИОР, 1999.
- Завидов Б.Д. Федеральный закон «Об ипотеке». Комментарии. – М.: Экзамен, 2002.
- Зайцев В.В. Залог денег // *Законодательство*. – 2005. – № 5.
- Залог и ипотека в российском и зарубежном праве. Материалы международной научной конференции, состоявшейся в Институте государства и права РАН 8-9 декабря 1998 г. – М., 1999.
- Исаенкова О. Залог в законе // *эж-ЮРИСТ*. – 2003. – № 10.
- Карабанова К.И. Закладная: некоторые проблемы правового регулирования // *Законодательство и экономика*. – 2005. – № 12.
- Карабанова К.И. Ипотечные ценные бумаги: понятие и виды // *Законодательство и экономика*. – 2004. – № 9.
- Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. – М.: Статут, 1999.
- Лисов А. Могут ли быть предметом залога наличные денежные средства // *Российская юстиция*. 2002. – № 7.
- Маковская А.А. Залог денег и ценных бумаг. – М.: Статут, 2000.
- Малахов П. Залог будущих имущественных прав // *эж-ЮРИСТ*. – 2005. – № 30.
- Новоселова Л.А. Договоры о залоге и иные обеспечительные сделки с векселем в практике арбитражных судов // *Законодательство*. – 2002. – №№ 1, 2.

- Орлова М. Ипотека (залог) права аренды // Российская юстиция. – 1999. – № 5.
- Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. – 1998. – № 11.
- Орлова М. Правовая конструкция законной ипотеки // Российская юстиция. – 2000. – № 9.
- Плешакова О.В., Королев А.Н. Правовое регулирование ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг // Право и экономика. – 2003. – № 5.
- Плешанова О. Закладная – новый вид ценной бумаги // Российская юстиция. – 1998. – № 5.
- Плешанова О. Объекты ипотеки (залога недвижимости) // Российская юстиция. – 1998. – № 10.
- Потяркин Д.Е. Правовой анализ закладной как вида ценных бумаг // Законодательство. – 2001. – № 6.
- Пулова Л.В. Проблемы залоговых отношений в арбитражной практике // Право и экономика. – 2003. – № 5.
- Пухова Т. Защита прав добросовестного приобретателя имущества, составляющего предмет залога // Российская юстиция. – 1998. – № 3.
- Русаков М.В. Залог и обеспечительная уступка денежного требования // Законодательство. – 2003. – № 6.
- Русецкий А.Е. Закладная как именная ценная бумага, удостоверяющая права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству // Право и экономика. – 2005. – № 9.
- Скворцов В.В. Возможности повышения обеспечительной функции залога за счет изменения норм законодательства о залоге // Гражданин и право. 2002. № 1.
- Скворцов В.В. Договор и повышение эффективности залога // Гражданин и право. – 2002. – № 2.
- Скворцов В.В. Функции залога и их характеристики // Гражданин и право. – 2001. – № 11.
- Скворцов В.В. Эволюция природы залога в российском праве // Гражданин и право. – 2001. – № 8.
- Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». – М.: Экономистъ, 2004.
- Хаметов Р., Миронова О. Обеспечение исполнения обязательств: договорные способы // Российская юстиция. – 1996 г. – № 5.
- Цыбко К.В. Залоговые операции коммерческих банков. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Екатеринбург, 2002.

- Шевченко Г. Ипотечные ценные бумаги // Право и экономика. – 2004. – № 12.
- Шилина О. Залог ценных бумаг // эж-ЮРИСТ. – 2003. – № 45.
- Шичанин А.В., Гривков О.Д. Залог как способ обеспечения обязательств и баланс интересов участников гражданских правоотношений // Адвокат. – 2004. – № 9.
- Шорникова Н. Правовые проблемы залога акций // эж-ЮРИСТ. – 2006. – № 16.
- Яшенков К. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Право и экономика. – 2004. – № 11.

ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ ПО КУРСУ «ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 1

Понятие залогового права. Источники залогового права.

Понятие и виды залога (2 часа)

1. Понятие залогового права. Место залогового права в системе гражданского права. Источники залогового права.
2. Понятие залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Функции залога.
3. История становления и развития залога. Залог в англо-американской и континентальной системах права.
4. Правовая природа залога.
5. Виды залога.
 - 5.1. Залог товаров в обороте.
 - 5.2. Залог вещей в ломбарде.
 - 5.3. Иные виды залога.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫХ АКТОВ

1. Параграф 3 Главы 23 ГК РФ;
2. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г.;
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» № 6/8 от 1 июля 1996 г.;
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге» № 26 от 15 января 1998 г.;
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров по сделкам, связанным с размещением и обращением акций» № 33 от 21 апреля 1998 г.;
6. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с обращением векселей» № 33/14 от 4 декабря 2000 г.

ЛИТЕРАТУРА

- Белов В.А. Залоговые правоотношения: содержание и юридическая природа // Законодательство. – 2001. – № 11.

- Богатырев Ф.О. О сущности залога имущественных прав // Журнал российского права. – 2001. – № 4.
- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 1999.
- Вишневский А.А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 1995.
- Головин Ю. Ипотека: из Древней Греции в Россию. // Российская юстиция. – 1996. – № 11.
- Гонгало Б.М. Обеспечение исполнения обязательств. – М.: Спарк, 1999.
- Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. В.Ф.Яковлева. М.: Изд-во РАГС, 2003.
- Гражданское право: В 4-х томах: Учебник для вузов. Т.1: Общая часть / Под ред. Е.А.Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004.
- Гражданское право: Учебник для вузов: [В 3 т.]. Т.1 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект (ТК Велби), 2004.
- Грачева И., Самсонова А. Практика применения законодательства о залоге // эж-ЮРИСТ. – 2005. – № 49.
- Гусев О.Б., Завидов Б.Д., Слюсаренко М.И. Залоговое право России. – М.: Экзамен, 2001.
- Емелин А.В. Перспективы совершенствования законодательства о залоге // Российская юстиция. – 2005. – № 8.
- Завидов Б.Д. Анализ залога в гражданском праве России. – М.: Издательство ПРИОР, 1999.
- Зайцев В.В. Залог денег // Законодательство. – 2005. – № 5.
- Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. – М.: Статут, 1999.
- Лисов А. Могут ли быть предметом залога наличные денежные средства // Российская юстиция. 2002. – № 7.
- Маковская А.А. Залог денег и ценных бумаг. – М.: Статут, 2000.
- Малахов П. Залог будущих имущественных прав // эж-ЮРИСТ. – 2005. – № 30.
- Пулова Л.В. Проблемы залоговых отношений в арбитражной практике // Право и экономика. – 2003. – № 5.
- Скворцов В.В. Возможности повышения обеспечительной функции залога за счет изменения норм законодательства о залоге // Гражданин и право. 2002. № 1.
- Скворцов В.В. Договор и повышение эффективности залога // Гражданин и право. – 2002. – № 2.

- Скворцов В.В. Функции залога и их характеристики // Гражданин и право. – 2001. – № 11.
- Скворцов В.В. Эволюция природы залога в российском праве // Гражданин и право. – 2001. – № 8.
- Шичанин А.В., Гривков О.Д. Залог как способ обеспечения обязательств и баланс интересов участников гражданских правоотношений // Адвокат. – 2004. – № 9.

ЗАДАЧИ

ЗАДАЧА № 1

По кредитному договору банк предоставил акционерному обществу кредит в размере 1 000 000 рублей сроком на один год. В качестве обеспечения исполнения обязательства по кредитному договору между банком (залогодержателем) и третьим лицом – обществом с ограниченной ответственностью (залогодателем) был заключен договор о залоге транспортных средств, принадлежавших ООО на праве собственности.

Кредит не был своевременно возвращен. Банк обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу (заемщику) и обществу с ограниченной ответственностью (залогодателю) о взыскании основной суммы долга и начисленных процентов с обращением взыскания на заложенное имущество. Банк в исковом заявлении просил удовлетворить исковое требование за счет заложенного имущества, поскольку у акционерного общества денежные средства отсутствуют.

Арбитражный суд в иске к акционерному обществу отказал полностью, а требуемую банком сумму взыскал с общества с ограниченной ответственностью путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Оцените решение арбитражного суда. Правомерно ли вынесение указанного выше решения?

ЗАДАЧА № 2

Закрытое акционерное общество «СОЮЗ», являющееся участником Общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМПЛЕКТ», обратилось с иском в арбитражный суд о признании недействительным договора о залоге, заключенного между банком и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКТ» в обеспечение возврата кредита, полученного обществом с ограниченной ответственностью. Исковые требования ЗАО «СОЮЗ» обосновывались нарушением ООО «СТРОЙКОМПЛЕКТ» требований ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» при заключении договора о залоге. Стоимость заложенного по договору залога оборудования на момент заключения договора составляла более 50 процентов стоимости всего имущества Общества. Исходя из этого, ЗАО «СОЮЗ» рассматривало договор залога в качестве крупной сделки, требующей принятия решения о ее совершении на общем

собрании участников общества. Однако общим собранием участников ООО «СТРОЙКОМПЛЕКТ» такое решение не принималось.

Арбитражный суд отказал в иске, полагая, что решения общего собрания участников для совершения данной сделки не требовалось, так как договор залога непосредственно в момент его заключения не влек за собой отчуждение заложенного имущества. Такое отчуждение могло произойти только в будущем при неисполнении должником (ООО «СТРОЙКОМПЛЕКТ») своего обязательства по кредитному договору.

Оцените решение арбитражного суда. Правомерно ли было вынесено указанное выше решение?

ЗАДАЧА № 3

Банк обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «ВЕСТА» задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество по пяти договорам залога автомобилей. Арбитражный суд исковые требования удовлетворил в полном объеме. Во исполнение решения арбитражного суда были выданы исполнительные листы. Начатое исполнительное производство было окончено судебным приставом в связи с отсутствием имущества у должника и получением сведений о том, что имущество, на которое суд обратил взыскание, было отчуждено должником и на момент совершения исполнительных действий принадлежало третьим лицам.

Банк обжаловал действия судебного пристава об окончании исполнительного производства в арбитражный суд.

Какое решение по данному делу должен вынести арбитражный суд?

ЗАДАЧА № 4

Общество с ограниченной ответственностью (залогодатель) передало в залог коммерческому банку (залогодержателю) 500 принадлежавших Обществу на праве собственности акций открытого акционерного общества. В период действия договора залога произошла переоценка основных фондов акционерного общества и на сумму увеличения их стоимости осуществлена эмиссия дополнительных акций, которые были распределены между акционерами пропорционально числу ранее имевшихся у них. В результате число акций у общества с ограниченной ответственностью увеличилось до 750.

В связи с невыполнением обязательств по кредитному договору, в обеспечение которого акции были переданы в залог, стороны (Общество с ограниченной ответственностью и коммерческий банк) пришли к соглашению об обращении взыскания на заложенные акции с направлением полученных от их продажи денежных средств на погашение долга.

Коммерческий банк на основании этого заключил договор купли-продажи акций в количестве, определенном в договоре залога. Однако при перерегистрации указанных акций на приобретателя коммерческий банк, покупатель акций и реестродержатель заключили дополнительное соглашение к договору купли-продажи, предусмотрев в нем увеличение количества продаваемых по договору акций до того числа, которое имелось у залогодателя после переоценки основных фондов акционерного общества и связанной с этим эмиссией дополнительных акций, т.е. 750 штук. На основании указанного соглашения в реестр были внесены соответствующие записи.

Залогодатель обжаловал в арбитражный суд указанные действия по продаже 250 акций, которые не передавались в залог. В этой связи общество с ограниченной ответственностью просило признать недействительными договор купли-продажи и внесенные на его основе записи в реестр акционеров в отношении 250 акций.

Какое решение должен вынести арбитражный суд?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 2

Основания возникновения залога. Залоговое правоотношение (2 часа)

1. Основания возникновения залога.
 - 1.1. Возникновение залога на основании закона.
 - 1.2. Возникновение залога в силу договора.
 - Понятие договора о залоге, его правовая характеристика.
 - Форма договора о залоге, его государственная регистрация.
 - Содержание договора о залоге.
2. Залоговое правоотношение: понятие и структура.
 - 2.1. Субъекты залогового правоотношения.
 - 2.2. Предмет залога:
 - виды предметов залога;
 - имущество, на которое распространяются права залогодержателя;
 - содержание и сохранность заложенного имущества;
 - последствия утраты или повреждения заложенного имущества;
 - замена и восстановление предмета залога;
 - пользование и распоряжение предметом залога.
3. Прекращение залога. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫХ АКТОВ

1. Параграф 3 главы 23 ГК РФ;
2. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г.;

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» № 6/8 от 1 июля 1996 г.;

4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге» № 26 от 15 января 1998 г.;

5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с применением норм о договоре о залоге и иных обеспечительных сделках с ценными бумагами» № 67 от 21 января 2002 г.

ЛИТЕРАТУРА

– Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 1999.

– Вишневский А.А. Залоговое право. Учебное и практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 1995.

– Гонгало Б.М. Обеспечение исполнения обязательств. – М.: Спарк, 1999.

– Гражданское право России: Учебник / Под ред. Цыбуленко З.И. Ч.1. — 2000.

– Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. В.Ф.Яковлева. М.: Изд-во РАГС, 2003.

– Гражданское право: В 4-х томах: Учебник для вузов. Т.1: Общая часть. / Под ред. Е.А.Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004.

– Гражданское право: Учебник для вузов: [В 3 т.]. Т.1 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект (ТК Велби), 2004.

– Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. А.Г.Калпина. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003.

– Грачева И., Самсонова А. Практика применения законодательства о залоге // эж-ЮРИСТ. – 2005. – № 49.

– Грачева И., Самсонова А. Статус залоговых кредиторов //эж-ЮРИСТ. – 2005. – № 27.

– Гусев О.Б., Завидов Б.Д., Слюсаренко М.И. Залоговое право России. – М.: Экзамен, 2001.

– Егоров А. Проблема регистрации залога автомобильного транспорта // эж-ЮРИСТ. – 2004. – № 8.

– Ежова А.Ю. Имущественный интерес в договоре страхования предмета залога // Юридическая и правовая работа в страховании. – 2006. – № 2.

- Емелин А.В. Перспективы совершенствования законодательства о залоге // Российская юстиция. – 2005. – № 8.
- Завидов Б.Д. Анализ залога в гражданском праве России. – М.: Издательство ПРИОР, 1999.
- Зайцев В.В. Залог денег // Законодательство. – 2005. – № 5.
- Залог и ипотека в российском и зарубежном праве. Материалы международной научной конференции, состоявшейся в Институте государства и права РАН 8-9 декабря 1998 г. – М., 1999.
- Исаенкова О. Залог в законе // эж-ЮРИСТ. – 2003. – № 10.
- Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. – М.: Статут, 1999.
- Лисов А. Могут ли быть предметом залога наличные денежные средства // Российская юстиция. 2002. – № 7.
- Маковская А.А. Залог денег и ценных бумаг. – М.: Статут, 2000.
- Малахов П. Залог будущих имущественных прав // эж-ЮРИСТ. – 2005. – № 30.
- Орлова М. Ипотека (залог) права аренды // Российская юстиция. – 1999. – № 5.
- Орлова М. Правовая конструкция законной ипотеки // Российская юстиция. – 2000. – № 9.
- Плешанова О. Объекты ипотеки (залога недвижимости) // Российская юстиция. – 1998. – № 10.
- Пухова Т. Защита прав добросовестного приобретателя имущества, составляющего предмет залога // Российская юстиция. – 1998. – № 3.
- Русаков М.В. Залог и обеспечительная уступка денежного требования // Законодательство. – 2003. – № 6.
- Шилина О. Залог ценных бумаг // эж-ЮРИСТ. – 2003. – № 45.
- Шорникова Н. Правовые проблемы залога акций // эж-ЮРИСТ. – 2006. – № 16.

ЗАДАЧИ

ЗАДАЧА № 1

Акционерное общество (залогодержатель) и Общество с ограниченной ответственностью (залогодатель) заключили договор залога простых векселей, принадлежавших Обществу с ограниченной ответственностью, в обеспечение исполнения обязательства по договору займа. На самих векселях никаких надписей в пользу залогодержателя не делалось. Поскольку обязательства по договору займа не были исполнены, залогодержатель обратился в арбитражный суд с иском об обращении взыскания на заложенные простые векселя. Ответчик иск не признал, ссылаясь на то, что договор залога является незаключенным, поскольку в тексте договора отсутствуют необходимые условия, позволяющие индивидуализировать предмет

залога. В договоре содержались сведения о векселедателях передаваемых векселей, их вид, номинал и сроки платежа, но серии и номера векселей в договоре залога указаны не были. Эти данные отсутствовали и в акте приема-передачи векселей в заклад.

Истец в судебном заседании пояснил, что индивидуальные признаки векселей были приведены в тексте договора займа, исполнение которого должно было обеспечиваться залогом. Поскольку залогодатель является заемщиком по данному договору, условия договора о залоге содержатся одновременно в двух не противоречащих друг другу и взаимосвязанных документах. Кроме того, при передаче векселей в заклад залогодатель передал истцу перечисленные в тексте договора займа ценные бумаги. Это подтверждается самим фактом нахождения именно этих ценных бумаг у истца.

Оцените доводы сторон. Какое решение должен вынести арбитражный суд?

ЗАДАЧА № 2

Открытое акционерное общество (залогодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным договора о залоге именных бездокументарных акций в связи с несоблюдением требований о его государственной регистрации.

Истец считал договор залога недействительным, поскольку в соответствии со ст.11 Закона РФ «О залоге» залог имущества, подлежащего государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в органе, осуществляющем такую регистрацию. Если залог имущества подлежит государственной регистрации, то договор залога считается заключенным с момента его регистрации. Истец ссылаясь на ФЗ «О рынке ценных бумаг», предусматривающий необходимость регистрации выпуска ценных бумаг.

Подлежит ли удовлетворению требование истца?

ЗАДАЧА № 3

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

Истец ссылаясь на то, что «безналичные деньги» не могут быть переданы в залог по правилам, регулирующим залог вещей, так как такой предмет залога невозможно реализовать. Одним из существенных признаков залога имущества является возможность реализации предмета залога путем продажи с публичных торгов с направлением вырученной суммы в погашение долга.

Оцените доводы истца. Подлежит ли удовлетворению требование Сбербанка РФ?

ЗАДАЧА № 4

При заключении кредитного договора между ОАО «Универсбанк» и ООО «Контакт» возник вопрос об обеспечении исполнения обязательства по возврату кредита. Юрист ООО «Контакт» предложил заключить договор залога денежных средств, находящихся на расчетном счете ООО «Контакт».

Юристы банка возражали против заключения такого договора, поскольку считали, что договор залога денежных средств противоречит положениям ГК РФ. Кроме того, арбитражная судебная практика также исходит из невозможности заключения подобного договора.

Кто прав в данной ситуации? Какие аргументы могут быть приведены в пользу возможности заключения договора залога денежных средств, находящихся на счете в банке?

ЗАДАЧА № 5

Между ООО «Сириус» (должник) и ЗАО «Энергия» (кредитор) заключен договор займа, в обеспечении исполнения обязательств по которому был заключен договор залога материалов, принадлежащих на праве собственности ООО «Сириус». По условиям договора займа предмет залога был передан залогодержателю и находился на его складе. До исполнения обязательств по договору займа на складе ЗАО «Энергия» произошел пожар, в результате которого все вещи, находившиеся на складе сгорели.

ООО «Сириус» потребовало от ЗАО «Энергия» возместить убытки в размере 200 000 руб., причиненные уничтожением предмета залога.

ЗАО «Энергия» с такими требованиями залогодателя не было согласено, полагая, что ООО «Сириус», как собственник имущества, должен нести риск его случайной гибели. При этом ЗАО «Энергия» указывало на отсутствие его вины в уничтожении предмета залога. Кроме того, указывалось на то, что ООО «Сириус» имело право застраховать предмет залога, но этого сделано не было.

Кто прав в данном споре? Какое решение должен вынести суд в рассматриваемой ситуации?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 3

Ипотека (залог недвижимого имущества). Закладная. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества (4 часа)

1. Понятие ипотеки и ее правовое регулирование. Основания возникновения ипотеки.

2. Предмет ипотеки. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности.

3. Закладная.

3.1. Понятие и правовая характеристика закладной.

3.2. Содержание закладной.

3.3. Регистрация владельцев закладной.

3.4. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства.

3.5. Восстановление прав по утраченной закладной.

4. Особенности ипотеки земельных участков.

5. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения.

6. Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений.

7. Особенности ипотеки жилых домов и квартир.

1 занятие – вопросы 1-3;

2 занятие – вопросы 4-7.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫХ АКТОВ

1. Параграф 3 главы 23 ГК РФ;

2. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.;

3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г.;

4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге» № 26 от 15 января 1998 г.;

5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» № 90 от 28 января 2005 г.

ЛИТЕРАТУРА

– Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. – 2004. – № 8.

- Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Юридический дом «Юстицинформ», 1999.
- Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 1999.
- Василевская Л.Ю. Общее и особенное в регулировании залога недвижимости по российскому и германскому праву // Правосудие в Поволжье. – 2003. – № 1.
- Гимолеев Р. Особенности залога земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. – 2004. – № 11.
- Гимолеев Р.Р. Государственная регистрация залога недвижимости. Проблемы правоприменения // Право и экономика. – 2004. – № 2.
- Гимолеев Р.Р. Залог земель в системе норм гражданского и земельного законодательства // Журнал российского права. – 2004. – № 9.
- Головин Ю. Земля как предмет залога в России // Российская юстиция. – 1997. – № 9.
- Головин Ю. Ипотека: из Древней Греции в Россию // Российская юстиция. – 1996. – № 11.
- Головцова С.А. Залог недвижимости // Законодательство. – 2000. – № 7.
- Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. В.Ф.Яковлева. М.: Изд-во РАГС, 2003.
- Гражданское право: В 4-х томах: Учебник для вузов. Т.1: Общая часть. / Под ред. Е.А.Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004.
- Гражданское право: Учебник для вузов: [В 3 т.]. Т.1 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект (ТК Велби), 2004.
- Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. А.Г.Калпина. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003.
- Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М.: Юристъ, 2003.
- Ем В.С., Рогова Е.С. Новый закон об ипотеке и его место в системе российского законодательства // Законодательство. – 1999. – № 3.
- Завидов Б.Д. Федеральный закон «Об ипотеке». Комментарии. – М.: Экзамен, 2002.
- Залог и ипотека в российском и зарубежном праве. Материалы международной научной конференции, состоявшейся в Институте государства и права РАН 8-9 декабря 1998 г. – М., 1999.
- Карабанова К.И. Закладная: некоторые проблемы правового регулирования // Законодательство и экономика. – 2005. – № 12.

- Орлова М. Ипотека (залог) права аренды // Российская юстиция. – 1999. – № 5.
- Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. – 1998. – № 11.
- Плешакова О.В., Королев А.Н. Правовое регулирование ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг // Право и экономика. – 2003. – № 5.
- Плешанова О. Закладная – новый вид ценной бумаги // Российская юстиция. – 1998. – № 5.
- Плешанова О. Объекты ипотеки (залога недвижимости) // Российская юстиция. – 1998. – № 10.
- Потяркин Д.Е. Правовой анализ закладной как вида ценных бумаг // Законодательство. – 2001. – № 6.
- Русецкий А.Е. Закладная как именная ценная бумага, удостоверяющая права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству // Право и экономика. – 2005. – № 9.
- Яшенков К. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности // Право и экономика. – 2004. – № 11.

ЗАДАЧИ

ЗАДАЧА № 1

ОАО Коммерческий банк «Содействие» обратилось в арбитражный суд с иском об обращении взыскания на заложенное нежилое помещение в связи с невозвратом в полном объеме ООО «Рембыттехника» предоставленного кредита.

ООО «Рембыттехника» не согласилось с исковыми требованиями банка и предъявило встречный иск о признании недействительным договора залога, поскольку в договоре отсутствовало указание на одновременный залог с нежилым помещением и земельного участка, на котором это помещение находится.

В судебном заседании было установлено, что заложенные нежилые помещения принадлежали ООО «Рембыттехника» на праве собственности. В отношении же земельного участка у залогодателя не было ни права собственности, ни права аренды.

Какое решение должен вынести в рассматриваемой ситуации арбитражный суд?

ЗАДАЧА № 2.

Между ОАО «Сити-банк» (кредитор) и ООО «Сокол» (должник) заключен кредитный договор. В обеспечении исполнения обязательств по данному договору был заключен договор залога права аренды нежилого помещения между банком и третьим лицом – ООО «Сириус». Данное по-

мещение было получено ООО «Сириус» в аренду от ООО «Энергомаш» – собственника помещения.

Поскольку обязательства по кредитному договору не были своевременно и в полном объеме выполнены, ОАО «Сити-банк» подало в арбитражный суд исковое заявление об обращении взыскания на предмет залога.

ООО «Сириус» в судебном заседании заявило, что первоначально исковые требования необходимо предъявлять должнику – ООО «Сокол». Представитель ООО «Энергомаш» в суде выразил свое несогласие с обращением взыскания на право аренды, так как в результате этого может быть нарушено требование договора аренды о целевом использовании нежилого помещения исключительно для осуществления торговой деятельности.

Кто прав в данной ситуации? Какое решение должен вынести арбитражный суд?

ЗАДАЧА № 3

Права ОАО «Вымпел» (залогодержателя) по договору займа и договору об ипотеке, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по договору займа, были удостоверены закладной, составленной в установленном порядке. В период действия названных договоров ОАО «Вымпел» заключило соглашение с ЗАО «Электроника» об уступке последнему половины требований по договору займа. При этом возник вопрос, возможен ли раздел закладной. Если это допустимо, то как соответствующий раздел должен быть оформлен?

Дайте аргументированные ответы на поставленные вопросы.

ЗАДАЧА № 4

Между Ивановой и Стрелковой была достигнута договоренность о том, что Иванова предоставит Стрелковой беспроцентный заем в размере 1 000 000 руб. сроком на один год. В качестве обеспечения исполнения обязанности по возврату суммы займа Стрелкова предложила передать в залог принадлежащие ей на праве собственности два гаража, которые реально она не использовала. Иванова обратилась за помощью в юридическую консультацию и попросила составить договор ипотеки, а также закладную.

Вы в роли адвоката. Возможно ли в рассматриваемой ситуации заключение договора залога и составление закладной? Составьте необходимые документы.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 4

Государственная регистрация ипотеки (2 часа)

1. Государственная регистрация ипотеки: основания и порядок регистрации.
2. Отказ в государственной регистрации ипотеки и отложение государственной регистрации ипотеки.
3. Регистрационная запись об ипотеке и удостоверение государственной регистрации ипотеки. Исправление, изменение и дополнение регистрационной записи об ипотеке.
4. Обжалование действий, связанных с государственной регистрацией ипотеки. Ответственность органа, регистрирующего ипотеку.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫХ АКТОВ

1. Параграф 3 главы 23 ГК РФ;
2. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.;
3. Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, утвержденная приказом Министерства юстиции РФ № 213 от 15 июня 2006 г.;
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» № 90 от 28 января 2005 г.

ЛИТЕРАТУРА

- Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Юридический дом «Юстицинформ», 1999.
- Гимолеев Р.Р. Государственная регистрация залога недвижимости. Проблемы правоприменения // Право и экономика. – 2004. – № 2.
- Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М.: Юристъ, 2003.
- Завидов Б.Д. Федеральный закон «Об ипотеке». Комментарии. – М.: Экзамен, 2002.

ЗАДАЧИ

ЗАДАЧА № 1

ЗАО «Инвестстрой» (арендатор) обжаловало в судебном порядке отказ регистрирующего органа в государственной регистрации договора об ипотеке права аренды нежилого помещения, вытекающего из договора аренды, заключенного с ООО «Перспектива» (арендодатель) на одина-

дцать месяцев. Отказ регистрирующего органа был обоснован тем, что в соответствии с п.2 ст.651 ГК РФ договор аренды нежилого помещения на срок до одного года не подлежит государственной регистрации. Поскольку сам договор аренды не подлежит регистрации, не может быть осуществлена и государственная регистрация договора об ипотеке арендных прав, вытекающих из такого договора.

Кто прав в рассматриваемой ситуации? Какое решение должен вынести суд?

ЗАДАЧА № 2

ООО «Интеграл» (залогодатель) обжаловало в судебном порядке отказ регистрирующего органа в государственной регистрации договора об ипотеке части принадлежащего залогодателю на праве собственности нежилого помещения.

В ходе судебного заседания представитель регистрирующего органа пояснил, что по условиям, представленного на государственную регистрацию договора об ипотеке предметом залога являлась часть площади в одном складском помещении, принадлежащем залогодателю на праве собственности. Регистрирующий орган исходил из того, что часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь) не может быть самостоятельным предметом ипотеки. Согласно п.1 ст.5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п.1 ст.130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Поскольку раздел складского помещения на отдельные помещения и регистрация прав собственности на эти помещения не были произведены, регистрирующий орган отказал в государственной регистрации.

Проанализируйте описанную ситуацию. Кто прав в данном споре? Какое решение должен принять суд?

ЗАДАЧА № 3

Кредитная организация, которой банк уступил свои права требования по кредитному договору, заключенному им с акционерным обществом, и права по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение обязательств по этому кредитному договору, обжаловала в судебном порядке отказ регистрирующего органа в регистрации перехода к ней прав по договору об ипотеке.

Представитель регистрирующего органа в судебном заседании указал, что договором об ипотеке здания обеспечивалось исполнение обязательств по двум кредитным договорам, заключенным банком с акционерным обществом. Поскольку в единый реестр была внесена запись о регистрации

одного договора об ипотеке, обеспечивающего исполнение обязательств по двум кредитным договорам, то такая запись не позволяет регистрирующему органу при регистрации перехода к кредитной организации прав по договору об ипотеке определить и указать в Едином реестре очередность двух залогодержателей (банка и кредитной организации) в отношении одного предмета ипотеке.

Дайте правовую оценку описанной ситуации. Правомерен ли отказ регистрирующего органа в государственной регистрации?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 5

Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Реализация заложенного имущества (4 часа)

1. Основания обращения взыскания на заложенное имущество.
2. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
3. Реализация заложенного имущества.
4. Правовые особенности обращения взыскания и реализации заложенного имущества при ипотеке.
 - 4.1. Основания обращения взыскания на заложенное имущество при ипотеке.
 - 4.2. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество при ипотеке.
 - 4.3. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.
 - 4.4. Способы реализации заложенного имущества.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫХ АКТОВ

1. Параграф 3 главы 23 ГК РФ;
2. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г.;
3. ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.;
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге» № 26 от 15 января 1998 г.;
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» № 90 от 28 января 2005 г.

ЛИТЕРАТУРА

- Аюшеева С.Д. Особенности обращения взыскания на заложенные жилые помещения // Законодательство. – 2005. – № 1.

- Аюшеева С. Обращение взыскания на жилые помещения // ЭЖ-ЮРИСТ. – 2004. – № 19.
- Бевзенко Р.С. Некоторые проблемы обращения взыскания на предмет залога, приобретенный третьим лицом // Правосудие в Поволжье. – 2004. – № 4.
- Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. В.Ф.Яковлева. М.: Изд-во РАГС, 2003.
- Гражданское право: В 4-х томах: Учебник для вузов. Т.1: Общая часть. / Под ред. Е.А.Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004.
- Гражданское право: Учебник для вузов: [В 3 т.]. Т.1 / Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект (ТК Велби), 2004.
- Гражданское право: Учебник для вузов. Ч.1 / Под ред. Т.И. Илларионовой; Б.М.Гонгало; В.А.Плетнева. М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2001.
- Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. А.Г.Калпина. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003.
- Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Система обращения взыскания и реализации жилья при неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотеки // Законодательство и экономика. – 2006. – № 5.

ЗАДАЧИ

ЗАДАЧА № 1

В обеспечении исполнения обязательств по кредитному договору между банком (залогодержатель) и гр.Сидоровым (залогодатель) был заключен договор залога автомобиля. В связи с тем, что обязательства по кредитному договору не были выполнены своевременно и в полном объеме было обращено взыскание на предмет залога, автомобиль был продан торгах за 200 000 руб. – сумму, которая полностью соответствовала величине долга Сидорова перед банком. Однако, из этой суммы были вычтены 25 000 руб. – расходы на организацию и проведение торгов. Банку были перечислены лишь 175 000 руб.

Банк обратился с требованием к Сидорову выплатить 25 000 руб., на что гр.Сидоров ответил отказом. Он полагал, что поскольку полученной от проведения торгов денежной суммы было достаточно для погашения задолженности по кредитному договору, то обязательство, возникшее из кредитного договора следует считать прекращенным.

Кто прав в данной ситуации? Аргументируйте свой ответ.

ЗАДАЧА № 2

ООО «Спецавтоматика» приобрело по договору купли продажи у ЗАО «Электроприбор» оборудование. По условиям данного договора была ус-

тановлена рассрочка платежа – покупатель обязан был уплатить необходимую сумму по договору купли-продажи в течение пяти месяцев равными долями. Оборудование было передано покупателю в день заключения договора купли-продажи. ООО «Спецавтоматика» начало использовать оборудование по назначению. Первые два платежа за приобретенный товар были произведены покупателем в соответствии с условиями договора купли-продажи. Однако в дальнейшем у ООО «Спецавтоматика» возникли финансовые сложности и платежи по договору прекратились. О своих финансовых проблемах покупатель уведомил продавца. В ответ было получено исковое заявление об обращении взыскания на оборудование как на предмет залога. ООО «Спецавтоматика» не согласилось с исковыми требованиями, так как договор залога оборудования не заключался.

Имеет ли место в описанной ситуации юридический факт, породивший залоговые правоотношения между сторонами? Подлежит ли удовлетворению требование ЗАО «Электроприбор»?

ЗАДАЧА № 3

Петров предоставил Карасеву заем под залог принадлежащей последнему картины. Петров забрал картину себе домой до полного возврата суммы займа. В обусловленный срок заем не был возвращен. Петров заявил, что поскольку картину реализовать невозможно из-за ее небольшой рыночной стоимости, которая за вычетом расходов на организацию торгов не покрывает в полном объеме долг Карасева, то он оставляет картину у себя и засчитывает ее в счет долга Карасева. Должник, не желая, чтобы картина досталась Петрову, возражал против такого развития событий.

В каких случаях залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой? Правомерна ли позиция Петрова в рассматриваемой ситуации?

ЗАДАЧА № 4

Между банком и Федоровой заключен кредитный договор, по которому последней был предоставлен кредит на пять лет в размере 300 000 руб. под залог принадлежащего ей автомобиля. Федорова надлежащим образом выполняла все условия кредитного договора и лишь в последние три месяца у нее возникли финансовые затруднения и она перестала платить по кредитному договору. В связи с тем, что Федорова не возвратила оставшуюся часть кредита в размере 30 000 руб. и не выплатила начисленные проценты и неустойку в общей сумме 10 000 руб. банк подал исковое заявление в суд об обращении взыскания на заложенный автомобиль. В суде было установлено, что рыночная стоимость автомобиля составляет 270 000 руб.

Подлежит ли удовлетворению в рассматриваемой ситуации требование банка? Какое решение должен вынести суд?

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ПО КУРСУ «ЗАЛОГОВОЕ ПРАВО»

1. Понятие залогового права. Место залогового права в системе гражданского права. Источники залогового права.
2. История становления и развития залога. Залог в англо-американской и континентальной системах права.
3. Понятие залога как способа обеспечения исполнения обязательства. Функции залога. Возникновение права залога.
4. Правовая природа залога.
5. Субъекты залогового правоотношения.
6. Понятие и виды предмета залога.
7. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя.
8. Содержание и сохранность заложенного имущества.
9. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества. Замена и восстановление предмета залога.
10. Пользование и распоряжение предметом залога. Последующий залог. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога.
11. Основания возникновения залога: возникновение залога в силу закона и в силу договора. Понятие договора о залоге, его форма, государственная регистрация и содержание.
12. Уступка прав по договору о залоге. Перевод долга по обязательству, обеспеченному залогом.
13. Залог с передачей и без передачи заложенного имущества залогодержателю.
14. Залог товаров в обороте.
15. Залог вещей в ломбарде.
16. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество.
17. Прекращение залога. Последствия принудительного изъятия заложенного имущества.
18. Понятие ипотеки и ее правовое регулирование. Основания возникновения ипотеки.
19. Предмет ипотеки. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности.
20. Последующая ипотека: понятие, условия, предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующих ипотеках, государственная регистрация последующей ипотеки, удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам.
21. Права и обязанности участников залогового правоотношения при залоге недвижимого имущества: пользование залогодателем заложенным имуществом, содержание и ремонт заложенного имущества, обязанность по страхованию заложенного имущества, меры по предохранению залого-

женного имущества от утраты и повреждения, защита заложенного от притязаний третьих лиц.

22. Понятие и правовая характеристика закладной.

23. Содержание закладной.

24. Регистрация владельцев закладной.

25. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства.

26. Восстановление прав по утраченной закладной.

27. Передача прав по закладной. Залог закладной.

28. Основания и порядок государственной регистрации ипотеки. Отказ в государственной регистрации и отложение государственной регистрации ипотеки. Обжалование действий, связанных с государственной регистрацией ипотеки. Ответственность органа, регистрирующего ипотеку.

29. Особенности ипотеки земельных участков. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации.

30. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения.

31. Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия. Введение ипотечного контроля за деятельностью залогодателя при ипотеке предприятия. Особенности обращения взыскания на заложенное предприятие.

32. Особенности ипотеки жилых домов и квартир. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации. Правовые особенности обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру.

33. Основания обращения взыскания на заложенное имущество.

34. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

35. Реализация заложенного имущества.

36. Основания обращения взыскания на заложенное имущество при ипотеке.

37. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Вопросы, решаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

38. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество при ипотеке. Случаи, когда не допускается внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Содержание соглашения об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

39. Реализация заложенного недвижимого имущества посредством проведения публичных торгов и на аукционе. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества.

40. Понятие ипотечных ценных бумаг и ипотечного покрытия. Облигации с ипотечным покрытием. Ипотечные сертификаты участия.

Печатается в авторской редакции
Компьютерная верстка, макет В.И. Никонов

Подписано в печать 30.01.07

Гарнитура Times New Roman. Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.

Усл.-печ. л. 2,25. Уч.-изд. л. 1,6. Тираж 150 экз. Заказ № 622

Издательство «Универс групп», 443011, Самара, ул. Академика Павлова, 1

Отпечатано ООО «Универс групп»