УДК 347.466

Николаев Д.А.
магистрант 1 курса
юридический факультет, направление 40.04.01
«Юриспруденция», гражданско-правовой профиль
Московский университет «Синергия»
(г. Москва, Россия)

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЛОГОМ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ, ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ И ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ

Аннотация: *статья посвящена правовому регулированию залога как способа обеспечения исполнения обязательств. Рассматриваются основания возникновения залога, порядок обращения взыскания и способы реализации заложенного имущества. На основе анализа Гражданского кодекса Российской Федерации, законодательства об ипотеке, разъяснений Верховного Суда РФ и судебной практики раскрываются вопросы определения стоимости предмета залога, применения критериев незначительности нарушения, защиты добросовестного приобретателя и соотношения залоговых прав с публично-правовыми обеспечительными мерами. Обосновывается необходимость более точного договорного определения стоимости имущества и единообразного применения правил о добросовестности приобретателя.*

Ключевые слова: *залог, обеспечение исполнения обязательств, обращение взыскания, реализация имущества, стоимость имущества, добросовестный приобретатель.*

Залог предоставляет кредитору возможность получить удовлетворение за счёт стоимости определённого имущества при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного обязательства. По общему правилу залогодержатель получает преимущество перед другими кредиторами собственника заложенной вещи. Право на преимущественное удовлетворение, однако, не означает

безусловного приоритета при любых обстоятельствах: его пределы устанавливаются законом, в том числе законодательством о банкротстве [1].

Правовое регулирование залога сосредоточено в § 3 главы 23 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Для ипотеки применяются положения Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог возникает на основании договора или закона при наступлении предусмотренных им обстоятельств. Залогодателем вправе выступать как должник, так и третье лицо, предоставляющее своё имущество в обеспечение чужого обязательства. В последнем случае имущественный риск залогодателя ограничивается предметом залога, если иное не следует из закона или соглашения сторон [1,2].

Для действительности договорной конструкции требуется индивидуализировать предмет залога и определить обеспечиваемое обязательство. Согласно п. 1 ст. 339 ГК РФ в договоре указываются предмет залога, существо, размер и срок исполнения обеспечиваемого обязательства. При описании будущего обязательства допускается отсылка к договору, из которого оно возникнет. Залог движимого имущества может учитываться посредством внесения уведомления в реестр уведомлений о залоге движимого имущества, а права на недвижимость подлежат государственной регистрации в предусмотренных законом случаях. Публичность сведений позволяет третьим лицам оценить наличие обременения до совершения сделки [1].

Вопрос стоимости предмета залога регулируется отдельно от перечня условий, закреплённого в ст. 339 ГК РФ. По ст. 340 ГК РФ стоимость определяется соглашением сторон, если закон не устанавливает иное. Пункт 1 ст. 339 прямо не называет оценку самостоятельным существенным условием договора. Поэтому предложение закрепить обязательную независимую оценку и придать ей статус существенного условия относится к направлению совершенствования законодательства, а не к описанию уже действующего правила. Р.А. Мухамадеева связывает недостаточную определённость оценки с

риском споров при последующем обращении взыскания и обосновывает применение независимого оценщика [1,3].

Обращение взыскания возможно при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного обязательства. Статья 349 ГК РФ предусматривает судебный и внесудебный порядок. Внесудебный способ должен быть согласован сторонами в случаях, допускаемых законом. Соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке должно содержать выбранный способ реализации, и начальную продажную цену либо порядок её определения. Если такие условия не согласованы, внесудебный порядок не считается установленным. Судебное обращение взыскания позволяет разрешить спор о наличии долга, объёме требований и наличии законных препятствий к реализации имущества [1,4].

Ограничение права кредитора на взыскание установлено п. 2 ст. 348 ГК РФ. Взыскание не допускается, когда нарушение является незначительным, а требования залогодержателя явно несоразмерны стоимости заложенного имущества. Пока не доказано иное, оба обстоятельства предполагаются при одновременном наличии двух условий: сумма неисполненного обязательства составляет менее 5 процентов стоимости залога, а просрочка длится менее 3 месяцев. При периодических платежах закон допускает обращение взыскания при систематическом нарушении сроков внесения платежей — более 3 раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка сама по себе невелика. Верховный Суд РФ разъяснил данные положения в п. 51–52 постановления Пленума от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» [1,4].

Реализация имущества зависит от выбранного порядка обращения взыскания и характера предмета залога. При судебном взыскании общее правило предусматривает продажу с публичных торгов. Во внесудебном порядке реализация осуществляется способами, согласованными сторонами и разрешёнными законом. Если залогодателем является предприниматель, соглашение может предусматривать оставление вещи за залогодержателем либо

её продажу залогодержателем третьему лицу по цене не ниже рыночной. Превышение вырученной суммы над обеспеченным требованием подлежит возврату залогодателю. Данные правила уменьшают риск необоснованного удержания кредитором стоимости, превышающей размер долга [1,4].

Порядок установления начальной продажной цены требует разграничивать движимое имущество и недвижимость. В отношении движимой вещи исходным ориентиром выступает стоимость, указанная в договоре залога. Если стоимость не указана либо стороны не согласны с оценкой судебного пристава-исполнителя, применяется порядок, установленный законодательством об исполнительном производстве. При предварительной оценке вещи свыше 30 000 рублей пристав привлекает оценщика. Данный механизм предусмотрен п. 83 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 23 и ст. 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [4,5].

Для недвижимости действуют специальные правила. В судебном решении об обращении взыскания на предмет ипотеки указывается начальная продажная цена. Она определяется на основании соглашения залогодателя и залогодержателя, а при споре — судом. Если стороны не достигли соглашения и суд определяет цену на основании оценки, начальная продажная цена составляет 80 процентов рыночной стоимости, установленной судом. Если согласованная цена не оспаривается, суд устанавливает её в размере 100 процентов от согласованной величины. Следовательно, правило о 80 процентах нельзя переносить на все виды залога или применять без учёта обстоятельств, названных в подп. 4 п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке и п. 84 постановления Пленума № 23 [2,4].

Практическая проблема возникает, когда согласованная залоговая стоимость заметно расходится с текущей рыночной ценой. Само по себе последующее изменение рыночной стоимости не прекращает залог и не влечёт автоматического пересмотра договора. Однако при реализации существенная разница способна повлиять на интересы обеих сторон: заниженная начальная цена повышает риск продажи имущества ниже его реальной стоимости, а

завышенная цена может привести к несостоявшимся торгам. Представляется оправданным закрепить в договоре не только итоговую стоимость, но и дату оценки, использованные исходные данные, сведения о состоянии имущества и порядок актуализации цены при длительном периоде между заключением договора и обращением взыскания. Независимая оценка может быть обязательной для сделок с недвижимостью и для дорогостоящих объектов, когда риск ценового спора объективно выше [1,3].

Отдельного внимания требует защита добросовестного приобретателя заложенной вещи. По подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается, если имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать о залоге. В то же время при переходе права собственности залог, по общему правилу, сохраняется, что следует из ст. 353 ГК РФ. Разграничение зависит от фактической осведомлённости приобретателя и доступности сведений об обременении на момент сделки. В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2025), утверждённом Президиумом ВС РФ 18.06.2025, приведена правовая позиция по делу № 41-КГ23-65-К4: суд обязан выяснить, имел ли приобретатель реальную возможность проверить сведения о залоге при разумной степени осмотрительности. Одной формальной ссылки на отсутствие сведений недостаточно, если доступный реестр позволял получить необходимую информацию, одновременно нельзя возлагать на покупателя последствия невозможности обнаружить сведения, которые в реестре отсутствовали [1,6].

Публично-правовые обеспечительные меры требуют отдельного анализа. Пункт 5 ст. 334 ГК РФ предусматривает, что лицо, в интересах которого установлен запрет распоряжаться имуществом, в предусмотренных законом пределах получает права и обязанности залогодержателя после вступления в силу решения суда об удовлетворении его требований. Однако сам факт ареста имущества не всегда означает возникновение залога и не во всех случаях даёт кредитору залоговый приоритет в деле о банкротстве. Президиум Верховного Суда РФ в документе «Вопрос-ответ о применении налогового ареста в банкротстве», утверждённом 19.11.2025, разграничил арест как процессуальную

обеспечительную меру и залог, возникающий на основании налогового закона. Для налоговых требований специальное последствие связано с п. 21 ст. 73 НК РФ: при неуплате задолженности в установленный месячный срок соответствующее имущество признаётся находящимся в залоге у налогового органа. Поэтому оценка приоритета требует установить правовое основание ограничения, момент возникновения залога и соблюдение предусмотренной процедуры идентификации имущества [1,7,8].

Самостоятельные вопросы возникают при залоге прав по договору банковского счёта. Согласно ст. 358.11 ГК РФ залог таких прав, по общему правилу, возникает после уведомления банка и предоставления ему копии договора залога [1]. Для ситуации, когда залогодержателем выступает банк, заключивший с клиентом договор залогового счёта, предусмотрено специальное правило о возникновении залога с момента заключения договора. А.В. Опалева обращает внимание на значение точного определения момента возникновения данного обеспечения, поскольку от него зависит противопоставимость залога банку и другим кредиторам, и решение вопроса о старшинстве требований [9].

Совершенствование регулирования целесообразно связывать не с формальным увеличением объёма обязательных условий договора, а с повышением предсказуемости последующей реализации залога. Договор должен подробно описывать объект, способ определения его стоимости, исходные данные оценки и процедуру повторного определения цены при существенном изменении характеристик имущества. В судебной практике желательно последовательно применять критерии п. 2 ст. 348 ГК РФ, раскрывая, какие доказательства опровергают презумпцию незначительности нарушения. При проверке добросовестности приобретателя следует учитывать реальную доступность реестровых сведений на дату приобретения, не превращая обязанность проявлять осмотрительность в безусловную обязанность выявить любую скрытую запись.

Залог сохраняет практическую ценность при условии, что кредитор может рассчитывать на предсказуемое обращение взыскания, а залогодатель и

третьи лица защищены от произвольного определения цены и необоснованного сохранения обременения. Проведённый анализ показывает, что основной массив трудностей связан не с отсутствием правового регулирования, а с согласованием договорной оценки, судебного контроля и публичности залоговых прав. Развитие института должно обеспечивать баланс интересов кредитора, собственника имущества и добросовестного участника оборота.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/
2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: https://www.consultant.ru/
3. Мухамадеева Р.А. Правовое значение оценки предмета залога в механизме обеспечения исполнения обязательств // Хозяйство и право. 2025. № 8. С. 3–13. https://doi.org/10.18572/0134-2398-2025-8-3-13
4. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей». URL: https://www.consultant.ru/
5. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». URL: https://www.consultant.ru/
6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2025), утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ № 41-КГ23-65-К4. URL: https://www.vsrf.ru/
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/
8. Вопрос-ответ о применении налогового ареста в банкротстве, утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.11.2025. URL: https://www.vsrf.ru/
9. Опалева А.В. Момент возникновения права залога по договору залога прав по договору банковского счёта // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2025. № 4 (128). С. 190–196. https://doi.org/10.17803/2311-5998.2025.128.4.190-196

Nikolaev D.A.
master's degree student of 1st year
Faculty of Law, degree program 40.04.01 «Law», Civil Law specialization
Moscow University «Synergy»
(Moscow, Russia)

PLEDGE AS SECURITY FOR PERFORMANCE OF OBLIGATIONS: LEGAL GROUNDS, ENFORCEMENT PROCEDURES AND CHALLENGES

Abstract: *this article examines the legal regulation of pledge as a means of securing performance of obligations. It considers the grounds for creating a pledge, procedures for enforcing pledge rights, and methods of selling pledged property. Drawing on the Russian Civil Code, mortgage legislation, guidance issued by the Supreme Court of Russia, and case law, it addresses the valuation of pledged property, criteria for determining whether a breach is insignificant, protection of bona fide purchasers, and the relationship between pledge rights and public-law security measures. It argues for more precise contractual determination of property value and consistent application of rules concerning purchasers' good faith.*

Keywords: *pledge, security for obligations, foreclosure, property sale, property value, bona fide purchaser.*