

ХАРИТОНОВА Ю.С.,
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры предпринимательского права,
гражданского и арбитражного процесса Всероссийского государственного
Университета юстиции (РПА Минюста России),
главный научный сотрудник НИЦ Московской академии экономики и права

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

УДК – 347
ББК – 67.404

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА В НОРМАХ ГК РФ

Аннотация: В статье с опорой на судебную правоприменительную практику даны анализ и оценка новелл Гражданского кодекса РФ в сфере регулирования договорных залоговых отношений.

Ключевые слова: залог, предмет залога, договор залога, стоимость предмета залога.

KHARITONOVA Yu.S.,
doctor of legal sciences, professor,
professor of the chair of Entrepreneurial and Civil Law and Arbitrazh Procedure
Department of the All-Russian State University of Justice (ARSUJ),
leading researcher SIC of Moscow Academy of Economics and Law

DETERMINATION OF COST OF A SUBJECT OF PLEDGE IN NORMS OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION

Summary: relying on the judicial enforcement practice are analysis and evaluation of short stories of the Civil Code in the regulation of contractual pledge relations.

Keywords: a pledge, object of pledge, pledge agreement, the value of the collateral.

Согласно обновленному законодательству стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом.

Отметим, что в Кодексе впервые появилась отдельная статья, посвященная стоимости залога (ст. 340 ГК РФ). В проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» рассматриваемое правило формулировалось как относящееся к оценке предмета залога, а не к его стоимости. Из новой редакции норм почти совсем убраны специальные нормы о залоге недвижимости (ипотеке), в том числе и п. 2 ст. 340 проекта о стоимости недвижимого имущества, передаваемого в залог [1, 183 с.].

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. А под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. В связи с этим использование термина «стоимость» в ст. 340 ГК РФ представляется наиболее оправданным.

Если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

Несмотря на то, что в первоначальной редакции норма ст. 340 ГК РФ проектиро-

валась как диспозитивная – предлагалось установить, что иное может быть предусмотрено не только законом, но и договором, а в действующей указание на договор отсутствует, это не лишает стороны возможности решать вопрос о порядке определения стоимости заложенного имущества.

Представляется, что действующая формулировка не лишена недостатков. Нормы ГК РФ построены таким образом, что соглашение о стоимости залога может вообще не заключаться, поскольку из нее не следует, что стоимость заложенного имущества вообще должна быть когда-либо определена соглашением сторон (в то время как ранее законодатель, напротив, исходил из обязательности указания в договоре оценки предмета залога). Тем самым объем обременения, его размеры, по сути, могут в договоре отсутствовать.

Исключив указание на стоимость предмета залога из числа существенных условий договора залога, несмотря на то, что это предполагалось на стадии обсуждения законопроекта, законодатель оставил без «поддержки» иные нормы гл. 23 ГК РФ [2]. При отсутствии установленной в договоре залога стоимости заложенного имущества трудно применить многие нормы о залоге (институт последующих залогов, возможность удовлетворения требований кредиторов одного должника и даже требования разных залогодержателей на один и тот же предмет залога и др.). Отсутствие соглашения о стоимости предмета залога порождает неразрешимые проблемы для залогодержателя при банкротстве залогодателя, предоставившего залог в обеспечение исполнения обязательства третьего лица (должника). В этом случае размер требования залогодержателя в целях включения его в реестр требований кредиторов должен определяться исходя из оценки (стоимости) предмета залога, предусмотренной договором залога.

В то же время, согласно п. 7 ст. 349 ГК РФ, соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должно содержать указание на стоимость (начальную продажную цену) заложенного имущества или порядок ее определения.



Поскольку иное не установлено в ГК РФ, соглашение о стоимости предмета залога может быть заключено в любое время и в любой форме по общим правилам о сделках. Такое соглашение имеет самостоятельный характер и не зависит от договора о залоге. Отчасти об этом свидетельствует и правило п. 2 ст. 340 ГК РФ. Тем не менее, в момент установления обременения стороны в большей степени способны повлиять на справедливость установления стоимости имущества, чем впоследствии, при удовлетворении требований кредитора в случае обращения взыскания на предмет залога.

Оценка имущества обязательна в случаях, указанных в законе, ее отсутствие в таких ситуациях влечет за собой конкретные правовые последствия. Стороны по своему усмотрению также могут привлечь оценщика к определению стоимости предмета залога. Однако принятие окончательного решения о размере стоимости предмета залога лежит на сторонах, если иное прямо не закреплено в законе. Так, суд пришел к выводу, что при отсутствии спора между сторонами о величине стоимости заложенного недвижимого имущества оценка этого имущества не является для сторон договора обязательной, носит только рекомендательный характер, стороны имеют право определить стоимость заложенного имущества как самостоятельно, так и на основании отчета, составленного оценщиком (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10 марта 2015 г. № Ф04-16136/2015 по делу № А03-6227/2013). Величина оценки, указанная в отчете оценщика, сама по себе не влечет за собой причинения убытков залогодержателю, поскольку окончательное определение стоимости заложенного имущества зависит от усмотрения сторон, следовательно, риски определения стоимости имущества лежат на сторонах договора о залоге, а оценщик не несет ответственности за возможные убытки сторон договора.

В некоторых случаях установить стоимость залога весьма затруднительно. Например, если в залог берется «все имущество» заемщика, какое удастся у него обнаружить к моменту обращения взыска-

ния, или производится залог товаров в обороте. Однако оценка заложенного имущества может быть ориентиром не только для определения начальной продажной цены заложенного имущества, но и для замены или восстановления предмета залога в случае его гибели или повреждения.

При обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке его начальная продажная цена, как известно, должна быть определена в решении суда.

На практике возникают проблемы, когда оценка заложенного имущества в договоре залога серьезно отличается от его действительной стоимости. При этом суды вынуждены, по существу, восстанавливать данное условие договора залога о реализации заложенного имущества, определяя его начальную стоимость.

Сложившийся подход свидетельствует о том, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальную продажную цену заложенного имущества устанавливает суд, исходя из рыночной цены этого имущества, даже если при заключении договоров залога сторонами согласована залоговая стоимость заложенного имущества, исходя из которой судом первой инстанции и установлена начальная продажная цена (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 30 апреля 2015 г. № 08АП-2770/2015 по делу № А70-4409/2014).

При принятии решения об обращении взыскания на предмет залога арбитражные суды учитывают то обстоятельство, что указание в решении суда начальной продажной цены заложенного имущества, существенно отличающейся от его рыночной стоимости на момент реализации, может приводить к нарушению прав кредитора или должника в ходе осуществления исполнительного производства. Поэтому, если при рассмотрении указанных споров по инициативе любой из заинтересованных сторон будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге, арбитражный суд может предложить лицам, участвующим

в деле, принять согласованное решение или определить начальную продажную цену такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре о залоге (п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 1998 г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге»). Если заинтересованная сторона докажет, что на момент разрешения спора установленная сторонами в договорах залога залоговая стоимость действительно не соответствовала сложившейся рыночной стоимости, суд может назначить соответствующую экспертизу.

Положения п. 3 ст. 340 ГК РФ, по существу, снижают предустановленное значение соглашения сторон о стоимости предмета залога. Так, иная цена реализации по сравнению с установленной сторонами может быть обусловлена положениями закона, соглашением сторон либо решением суда об обращении взыскания на предмет залога. Кроме того, согласно п. 2 ст. 344 ГК РФ, сумма, в которую был оценен предмет залога, не влияет на размер ответственности залогодержателя при повреждении заложенного имущества.

В то же время стоимость предмета залога может отличаться от цены реализации заложенного имущества при обращении на него взыскания. Например, если залогодателем является лицо, осуществля-

ющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ).

Со стоимостью заложенного имущества связана возможность обращения взыскания на него. Согласно п. 2 ст. 348 ГК РФ, обращение взыскания на заложенное имущество не допускается при условии, что сумма неисполненного обязательства составляет менее 5% от размера стоимости заложенного имущества.

Список литературы:

[1] Белов В.А. Что изменилось в Гражданском кодексе?: Практич. пособие. М.: Юрайт, 2014. – 183 с.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 21–29 / Под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2016. Автор комментария к параграфу 3 главы 23 – Ю.С. Харитонова.

Spisok literatury:

[1] *Belov V.A. Chto izmenilos' v Grazhdanskom kodekse?: Praktich. posobie.* M.: Yurajt, 2014. – 183 s.

[2] *Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii. Postatejny'j kommentarij k glavam 21–29 / Pod red. L.V. Sannikovej.* M.: Statut, 2016. Avtor kommentariya k paragrafu 3 glav' 23 – Yu.S. Haritonova.