

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)

Юридический институт

Магистратура

УДК 347.466

Маерчук Максим Андреевич

ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра  
по направлению подготовки  
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР

д.ю.н., профессор



Болтанова Е.С.

«27» мая

2019 года.

Автор работы



Маерчук М.А.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. История развития залога имущественных прав	7
1.1. Возникновение и развитие залога имущественных прав в древности	7
1.2. Появление и развитие института залога в российском законодательстве	22
1.3. Развитие института залога в советский период	31
2. Правовая природа залога имущественных прав	45
2.1. Подходы к пониманию сущности залога	45
2.2. Имущественные права как предмет залога	63
3. Отдельные виды залога имущественных прав	72
3.1. Залог имущественных прав, возникающих из договора аренды недвижимого имущества	72
3.2. Проблемы применения залога права аренды земельных участков	88
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	97
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	100

## ВВЕДЕНИЕ

Залог как правовое явление существует уже несколько тысяч лет, что позволяет утверждать, что такая форма залога является одним из древнейших средств обеспечения обязательств должника в договоре. Изначально залог представлялся как обеспечение обязательств должника передачей именно вещи кредитору (залогодержателю). Однако с развитием гражданских отношений, с привнесением в сферу частных отношений обязательств, которые не имеют овеществленной формы, потребовалось урегулировать правоотношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением такими правами.

**Актуальность темы исследования.** С учетом скорости развития общественных отношений в сфере обеспечения исполнения обязательств, уже не вызывает сомнений необходимость их тщательного исследования и изучения для систематизирования как теоретических положений, так и практических наработок.

В доктрине цивилистической науки существует достаточно большое количество дискуссий относительно правовой природы залога имущественных прав, ведь в зависимости от определения таковой будет зависеть и регулирование данного залога. Решение вопроса о сущности залога имущественных прав представляет научный интерес, поскольку определение правовой природы будет определять специфику дальнейшего регулирования общественных отношений по поводу залога прав.

В настоящее время можно выделить существенные противоречия в определении правовой природы залога в доктрине и в законодательстве, определении его признаков.

Большой интерес представляют имущественные права, которые могут служить предметом залога имущественных прав. Благодаря постоянно развивающимся общественным отношениям достаточно часто возникают новые виды имущественных прав, которые требуют отдельного

законодательного регулирования, а также возможность передачи таких прав в залог. Помимо этого, гражданское законодательство постоянно дополняется новыми видами имущественных прав, новейшими из которых являются цифровые права, что свидетельствует о необходимости определения сущностных признаков имущественных прав.

Одной из важнейших проблем действующего законодательства является отсутствие четких критериев определения имущественных прав, а также механизмов осуществления сделок с их использованием. В настоящее время законодателем не разработан механизм обращения взыскания и реализации заложенных имущественных прав, несмотря на предусматриваемую возможность предоставления прав (требований) в залог, что делает обеспечение обязательств с их помощью малоэффективным.

**Научную новизну исследования** заключается в глубоком комплексном исследовании исторического аспекта залога имущественных прав, определение момента появления залога имущественного права; комплексное исследование правовой природы залогового права в контексте имущественных прав.

**Целью исследования** является проведение комплексного анализа теоретических и практических проблем правового регулирования обеспечения обязательств залогом имущественных прав и оценка действующего законодательства с формулированием предложений по его совершенствованию.

Для достижения поставленной цели, определены следующие **задачи исследования:**

1. изучение генезиса залога имущественных прав в дореволюционном российском и зарубежном праве, их исторический аспект;
2. выявление причин и обстоятельств появления института залога имущественных прав;
3. сравнение залога имущественных прав в современном состоянии с пониманием залога в историческом аспекте;

4. комплексное исследование правовой природы залоговых отношений с применением ретроспективного и проспективного методов;

5. выявление особенностей имущественных прав, анализ их способности служить предметом залога;

6. выявление различий и особенностей в регулировании залога отдельных видов имущественных прав.

**Объектом** исследования являются общественные отношения, складывающиеся при залоге имущественных прав.

**Предмет** исследования составляют российское дореволюционное, советское и современное законодательство, правоприменительная практика, иные материалы по исследуемым вопросам.

**Теоретическая основа работы.** Теоретическую основу исследования составляют труды ученых и исследователей в области гражданского права дореволюционного, советского и современного периодов, в частности: С. С. Алексеева, З. А. Ахметьяновой, Р. С. Бевзенко, В. А. Белова, О. В. Белой, Ф. О. Богатырева, М. И. Брагинского, А. С. Власовой, Л. В. Гантовера, Е. Годэмэ, Д. Д. Гримма, И. Гумарова, А. С. Джабаевой, Ф. М. Дыдынского, В. С. Ема, А. С. Звоницкого, Р. Зома, К. Д. Кавелина, К. И. Карабановой, Л. А. Кассо, В. Н. Кастальского, Е. А. Крашенинникова, С. В. Медведева, Д. И. Мейера, С. А. Муромцева, М. И. Накоховой, М. А. Немановой, Т. Е. Новицкой, Д. Б. Пашова, К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, В. Порошкова, А. В. Пушкина, И. В. Родионовой, А. В. Рохмистрова, Р. Саватье, В. В. Скворцова, С. Я. Сорокиной, К. А. Софроненко, В. Г. Струкгова, А. Р. Тиграняна, В. М. Хвостова, Г. Ф. Шершеневича, Л. В. Щенниковой, С. В. Ястребова, А. С. Яковлева и ряда других авторов.

**Нормативную базу исследования** составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ, Закон РФ «О недрах», Федеральный закон «Об исполнительном производстве»,

Федеральный закон «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

**Эмпирическую базу исследования** составляет арбитражная практика по спорам, связанным с рассмотрением дел об обеспечении обязательств залогом за период 2009-2018 гг.

**Методологической основой** являются общенаучные методы познания, применявшиеся на всех стадиях исследования: анализ, синтез, индукция, дедукция и другие; и специальные научные методы: формально-логический, историко-правовой, сравнительно-правовой; структурно-системный, комплексный анализ и другие методы, применяемые при проведении научных исследований по правовой тематике.

Применение методов анализа и комплексного анализа наряду с другими методами в рамках настоящего исследования позволило изучить правовое регулирование залога права аренды недвижимого имущества.

С помощью общенаучного метода синтеза, сравнительно-правового и специального научного историко-правового метода раскрыты основные понятия и содержание норм права в динамике.

**Структура** определена целями и задачами исследования. Настоящая диссертация состоит из введения, трех глав: 1. История развития залога имущественных прав; 2. Правовая природа залога имущественных прав; 3. Отдельные виды залога имущественных прав, а также заключения, списка использованных источников и литературы.

## 1.1 История развития залога имущественных прав

### 1 Возникновение и развитие залога имущественных прав в древности

Обеспечение исполнения обязательств является одним из основных способов удовлетворения имущественного интереса кредитора в случае неисправности должника с глубокой древности. Такие виды обеспечения обязательств как поручительство, залог встречаются в нормативных источниках различных правовых систем. При анализе указанных способов представляется возможным разделить все способы обеспечения обязательств на личные, т.е. связанные с личностью должника (должник, либо третье лицо, ручающееся за должника, при неисполнении обязательства отвечал собственной свободой) и имущественные. В силу специфики общественных отношений, существовавших в обществе древнего мира, наиболее развиты были именно личные способы обеспечения обязательств: примером могут служить древняя Ассирия, Вавилон, Египет, Китай, Рим, Греция и т.д.<sup>1</sup>

Залог представляет собой способ обеспечения интереса кредитора путем обременения имущества должника. Однако на заре появления института залога его обеспечительное действие понималось несколько иначе.

В научной литературе ведутся споры относительно момента появления института залога. Так, К. И. Карабанова указывает: «История залога исчисляется многими столетиями. Еще в Вавилоне в VI веке до нашей эры существовали банкиры, выдававшие ссуды под залог разных ценностей»<sup>2</sup>. Можно предположить, что этот институт появился с первым его упоминанием в официальном нормативно правовом акте. Однако, по мнению С.В. Медведева «письменные источники права древнейших цивилизаций (например, законы Хаммурапи), не дают какого-либо точного представления

---

<sup>1</sup> Пашов Д.Б. Использование залога для обеспечения кредитных обязательств // Право и государство: теория и практика. 2005. № 4. С. 45.

<sup>2</sup> Карабанова К.И. Залог в Российской Федерации: некоторые проблемы правового регулирования : дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С.11.

о том, насколько был развит залог во времена расцвета Древнего Египта, цивилизаций Междуречья, Древней Индии и Китая. Поэтому принято считать, что в качестве точки отсчета существования института залога более правильно взять его возникновение в Древней Греции и дальнейшее развитие в Древнем Риме»<sup>3</sup>. Такой вывод представляется верным, поскольку, несмотря на то, что в источниках права древних цивилизаций и имеются упоминания о возможности обеспечения обязательств путем залога, нет никаких данных о том, насколько он был развит и, следовательно, как он функционировал в условиях рабовладельческой правовой системы.

Об истоках возникновения залога писал К.П. Победоносцев: «Обязательство представлялось и в идее, и на практике личным правом на действие должника, взыскание обращалось на личность, и обращение ответственности на имущество не представлялось, как теперь у нас, неизменным и непосредственным последствием личной ответственности»<sup>4</sup>. Думается, что личный характер залогового обязательства обусловлен тем, что в то время личность и личная свобода являлись основной ценностью, а денежные средства и иное имущество, в силу неразвитости рыночных отношений, не имели тех необходимых качеств, в силу которых имущество обладало ценностью. «Деньги не приобрели еще значения капитала и не сделались общей единицей для оценки всех вещей, состоящих в имуществе, нет того, что мы ныне называем кредитом, нет нынешнего разнообразия движимых вещей и капиталов, быстро обращающихся на денежном и товарном рынке» - отмечал К.П. Победоносцев<sup>5</sup>.

Впервые институт залога был относительно подробно разработан в праве Древней Греции. Он введен афинским реформатором Солоном в VI в. до нашей эры<sup>6</sup> и назывался *hypotheca* (др.-греч. - ὑποθήκη). Как было сказано ранее, в цивилизациях того времени превалировал рабовладельческий

---

<sup>3</sup> Медведев С.В. Правовое регулирование отношений, связанных с залогом исключительных прав : дисс. ... канд. юрид. Наук. М.: 2012. С. 23.

<sup>4</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть : Вотчинные права. М.: Статут, 2002. С. 633.

<sup>5</sup> Там же. С. 633.

<sup>6</sup> Карабанова К.И. Там же. С. 11.

государственный строй, и Древняя Греция не была исключением. До введения в VI в. до н.э. Солоном института ипотеки должник, в случае неисполнения своего обязательства, отвечал перед кредитором личной свободой<sup>7</sup>. Как отмечал С.Б. Глушаченко, «на пограничной меже имения должника устанавливался столб с надписью, что имущество служит обеспечением претензий на определённую сумму. На таком столбе, получившем название «*hypotheca*», отмечались все долги собственника земли. Таким образом, столб являлся наглядным оповещением всякого заинтересованного лица о том, что данный участок земли заложен и обеспечивает права кредитора. Позже этой цели стали служить ипотечные книги. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности»<sup>8</sup>. Как видно, предметом ипотеки в таком ее понимании могли быть только земельные участки - недвижимое имущество.

Как указывалось выше, право Древней Греции обладало достаточно развитой для того времени системой обеспечения обязательств. Несмотря на это, древнегреческое право существенно уступает праву Древнего Рима: степень разработанности и абстракции многих институтов права, уровень юридической техники является и по настоящее время образцом действия права в государстве; многие институты, среди них и ипотека, было имплементировано в современное право, в том числе и российское.

И. А. Покровский считал, что «одним из самых важных преторских нововведений в области прав на чужие вещи является создание закладного права»<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup>Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / И. Б. Новицкий [и др.]. отв. ред. И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. М.: Изд-во Юрайт, 2017. С. 112.

<sup>8</sup> Глушаченко С.Б. Смирнова К.В. Институт ипотеки в Древнем Риме // История государства и права. 2008. № 5. С. 23.

<sup>9</sup> Покровский И.А. История Римского права. СПб, издательско-торговый дом «Летний сад», 1999. С. 217.

За время существования Римской империи, в римском праве можно выделить 4 способа обеспечения обязательств: *nexum*, *fiducia*, *pignus*, *hypotheca*.

С.В. Ястребов отмечает, что такой путь был воспринят, в определенной степени, и российским правом.<sup>10</sup>

*Nexum* был одним из первых способов обеспечения исполнения обязательств в Древнем Риме и отличался личным характером. Должник, обеспечивая свое право путем *nexum*, в случае неисполнения обязательства отвечал перед кредитором своей личной свободой, а также свободой членов семьи и всем своим имуществом. Из сказанного видно, что *nexum* нельзя назвать залогом в современном его смысле – праве кредитора на ценность вещи в случае неисполнения обязательства должника. В данном случае, скорее всего, присутствуют черты поручительства (отвечает и семья должника), а также личной ответственности должника за неисполнение своего обязательства (большую роль играл сам факт потери личной свободы должника, а не собственно ценность этой свободы).

Первым видом реального (имущественного) обеспечения обязательств была *fiducia* (лат. - уверенность). Сущность *fiducia* заключалась в том, что должник передавал свою вещь кредитору с правом обратного ее выкупа после исполнения своего обязательства перед кредитором. Должник, передавая свою вещь в собственность кредитора, мог рассчитывать только лишь на его добросовестность. Причем, в случае утери вещи, кредитор отвечал перед должником только в размере убытков.

Л.В. Гантовер считает<sup>11</sup> *fiducia* древнейшей формой залога в римском праве, не упоминая *nexum*.

Любое отчуждение имущества по римскому праву сопровождалось определенными процедурами (*res mancipatio* или *in jure cessio*). При *fiducia* право собственности закладываемой вещью переходило к кредитору-

---

<sup>10</sup> Ястребов С.В. Право как предмет залога : дисс. канд. юрид. наук. Москва, 2006. С. 11.

<sup>11</sup> Гантовер Л.В. Залоговое право: Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта вотчинного устава. СПб.: Гос. Тип., 1890. С. 14.

залогодержателю, поэтому такой вид залога не являлся исключением. Имущество переходило в собственность посредством договора между должником и кредитором – *actum fiduciae* – от названия этой сделки и происходит название залога.

«Такимъ образомъ, древнейшая форма залога по римскому праву представляла собою соединеніе двухъ формъ: отчужденія имущества должника въ пользу кредитора и договора – *actum fiduciae*. <...>Обе ее составныя части понимались как совершенно независимыя другъ отъ друга. Посредствомъ *mancipatio* или *in jure cessio* предметъ залога переходилъ в собственность кредитора. Посредствомъ договора *actum fiduciae* порождались чисто личныя отношенія между кредиторомъ и должникомъ» - писал Л.В. Гантовер<sup>12</sup>.

При *fiducia* полным господством над вещью обладал кредитор, и только от его добросовестности зависела сохранность предмета залога: это в большой степени ущемляло права должников. Также кредитор нес все повинности, связанные с предметом залога, к примеру, на него была возложена обязанность платить налоги на заложенное имущество должника.

При *fiducia* полное господство кредитора над вещью ограничивалось только личным договором между ним и должником (*actum fiduciae*). Последний, лишившись права истребовать заложенное имущество посредством виндикационного иска от третьих лиц (поскольку передал вещь в собственность кредитора), имел право истребовать вещь из собственности кредитора лишь посредством личного иска – *actio fiduciae*. Даже в случае удовлетворения требований кредитора, должник мог вернуть себе имущество только посредством указанного иска. Если долг уплачивался своевременно, а кредитор утрачивал заложенную вещь, то посредством *actio fiduciae* можно было взыскать с него лишь убытки<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Там же. С. 15.

<sup>13</sup> Гантовер Л.В. Там же. С. 15.

В случае неисполнения обязательства должника кредитор посредством личного иска мог продать в неволю должника и только посредством этого избавиться от обязанности возратить имущество должнику<sup>14</sup>. С развитием общественных отношений на смену личному взысканию пришел принцип *lex commissoria* – в договор *pactum fiduciae* включалось условие, что при неисполнении должником своих обязательств предмет залога оставался в собственности кредитора.

Стоит отметить, что принцип *lex commissoria* не отвечает сущности залогового права – обеспечению обязательства должника ценностью вещи. Так, к I в. до н.э., появляется принцип *pactum de vendendo*, заключавшийся в праве кредитора продать предмет залога в счет удовлетворения требования кредитора, соединенном с обязанностью кредитора вернуть излишек от проданной вещи должнику<sup>15</sup>.

Как следует из изложенного, обеспечение обязательств должника посредством *fiducia* охраняло интересы, в основном, кредитора. Закладываемое имущество переходило в собственность кредитора, и таким образом выходило из имущественной сферы должника. Все плоды от заложенного имущества переходили в собственность кредитора. Также, при ненадлежащем исполнении кредитора по принятым на себя обязательствам по *pactum fiduciae*, интересы должника не восстанавливались в полной мере – кредитор отвечал лишь за убытки.

По мнению И.А. Покровского, недостатком *fiducia* являлось то, что «кредитор получает не заложное право на вещь, а настоящее право собственности, которым он даже немедленно может распорядиться по своему произволу; в случае позднейшей готовности должника уплатить долг кредитор подлежит только личной, обязательственной ответственности перед должником. Вследствие этого подобная форма могла быть терпима в жизни

---

<sup>14</sup> Гантовер Л.В. Там же. С. 16.

<sup>15</sup> Там же.

только до тех пор, пока реальный кредит был явлением редким, случайным»<sup>16</sup>.

Итак, довольно громоздкая структура *fiducia* (проведение процедуры *mancipatio* с последующим заключением договора), недостаточное внимание законодателя к правам должников, привели к появлению нового вида залога – *pignus*. При таком виде залога заложенная вещь переходила не в собственность кредитора, а только в его владение. При такой конструкции не происходило процедуры *mancipatio* или *in jure cessio*. Кредитор также лишался права отчуждать вещь третьим лицам, предъявлять вещные иски, и обладал только посессорной защитой. Кроме того, исключался принцип *lex commissoria* в отношении заложенных таким образом вещей.

Очевидно, *pignus* был призван ослабить позиции кредиторов и защитить интересы должников. Однако, по мнению Л.В. Гантовера<sup>17</sup>, прогресс в установлении *pignus* был только мнимый. Это заключается в том, что баланс интересов, который должен был установить новый вид залога, на самом деле так и не был установлен. *Pignus*, в отличие от *fiducia*, был «несовершенным способом обеспечения».

Значительным недостатком *pignus*, по мнению И. Б. Новицкого и И. С. Перетарского, было то, «что вещь практически выбывала из гражданского оборота: собственник не владеет, а владелец – не собственник. К примеру, при *pignus* мелкий землевладелец не имел возможности обрабатывать переданную им в залог землю. Как следствие, у должника могла отсутствовать возможность погашения своего долга, что, разумеется, противоречило интересам кредитора. Одним из способов решения данной проблемы являлось указание в соглашении на возможность оставления, например, земельного участка во владении должника, но при этом он мог пользоваться им лишь в качестве арендатора, до востребования этого имущества кредитором»<sup>18</sup>. Но следует отметить, что данная ситуация могла

---

<sup>16</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 7-е изд., стереот. М.: Статут, 2016. С. 213.

<sup>17</sup> Гантовер Л.В. Там же. С. 17.

<sup>18</sup> Новицкий И.Б. Римское частное право ... С. 340.

иметь место лишь при согласии на такие условия кредитора. Кроме того, у него имелось право в любой момент истребовать предмет залога из владения должника.

Стоит отметить, что перечисленные виды залога не являлись по своей сущности именно залоговыми правоотношениями: в отношении *fiducia* имело место перенесение права собственности на вещь, в отношении *pignus* – перенесение права владения. Как отмечает С.В. Медведев<sup>19</sup>, обе формы были экономически невыгодны для должника, поскольку лишали его господства над предметом залога, ограничивая хозяйственные возможности залогодателя.

Как указывал В.М. Хвостов: «Таким образом, для появления настоящего залогового права не доставало двух условий: 1) необходимо было, чтобы установление залога не сопровождалось непременно передачей заложенной вещи во владение кредитора; 2) чтобы кредитор получил на заложенную вещь особое абсолютное право, которое бы давало ему экцепцию против виндикационного иска залогодателя и иск об истребовании заложенной вещи у всякого третьего держателя ее»<sup>20</sup>.

Можно отметить, что, благодаря развивающимся отношениям в Древнем Риме, обе этих формы залога просуществовали сравнительно недолго, поскольку уже не отвечали условиям, для которых они создавались (*fiducia* и *pignus* уже не обеспечивали должным образом интересы кредитора). Кроме того, в силу недостатков этих форм залога «заложенное» имущество изымалось из оборота, в результате чего передача их залог становилась невыгодной для должника. Возникла необходимость в создании нового, отвечающего реалиям того времени, механизма обеспечения интересов кредитора, при котором заложенное имущество оставалось в собственности должника, но реальным образом служило обеспечением в отношениях между кредитором и должником.

---

<sup>19</sup> Медведев С. В. Там же. С. 28.

<sup>20</sup> Хвостов В.М. История римского права 7-е изд. М.: Моск. Науч. Изд-во, 1919. С. 290.

И.А. Покровский отмечал: «Между тем, развитие экономических отношений требовало создания и такой формы реального обеспечения, при которой вещь, считаясь заложенной кредитору, до наступления срока платежа оставалась бы в руках должника. Особенно сильна была нужда в этом для ссуд под залог недвижимостей»<sup>21</sup>.

Итак, наиболее развитым имущественным способом обеспечения обязательств в Древнем Риме стала *hypotheca*. Следует отметить, что принципиальные особенности этого института сохранились до настоящего времени.

Как писал И.А. Покровский: «Можно спорить о том, какой из указанных выше образцов сыграл в деле выработки этой формы главную роль: по мнению одних (Дернбург) — греческая *hypotheca*, по мнению других (Йордан, Маниг) — предиатура (прим. – обеспечение в отношении государственного или муниципального имущества в отношениях между государством или муниципиями с компаниями капиталистов), по мнению третьих (Герцен) — *pignus*»<sup>22</sup>. Думается, что этот институт сложился в римском праве под влиянием права Древней Греции, где уже существовал этот способ. Кроме того, сам термин *hypotheca* был перенят римскими преторами из права Древней Греции<sup>23</sup>

Однако нельзя оценивать появление ипотеки только лишь с этимологической точки зрения.

Как представляется, появление ипотеки предопределило сразу несколько факторов: несовершенство используемых в то время *fiducia* и *pignus* не удовлетворяли интересам сторон; наличие публичного института предиатуры позволило воспринять опыт его использования в публичной сфере и имплементировать его в сферу частного права; при *pignus*, можно было испросить вещь у залогодержателя, и тогда она переходила обратно во владение залогодателя, что именовалось *precarium*, т.е. владение до

---

<sup>21</sup> Покровский И.А. История римского права ... С. 218.

<sup>22</sup> Там же. С. 219.

<sup>23</sup> Новицкий И.Б. Там же. С. 341.

востребования<sup>24</sup>. В последнем случае имеет место конструкция ипотеки, что и могло предопределить в дальнейшем ее появление.

Древнейшим случаем ипотеки, по мнению В.М. Хвостова<sup>25</sup>, И.А. Покровского<sup>26</sup>, был залог движимости квартиранта или арендатора. Определяющим фактором в возникновении института ипотеки стало появление преторского интердикта – *Interdictum Salvanium*, который позволял арендодателям получить вещи неисправного должника (однако этот интердикт был направлен только против должника), а затем и нового вида иска – *Actio Serviana*. Указанный иск позволял арендодателю истребовать заложенные арендатором движимые вещи из чьего бы то ни было владения, приобретая вещные, абсолютные черты. В последующем, *Actio Serviana*, будучи проявлением частного случая, преобразовался в *action quasi Serviana* или *action hypothecaria in rem*, став общим иском для всех отношений, когда по договору установлен залог в форме ипотеки.

Так, появление вещного иска о защите прав залогодержателя ознаменовало и появление ипотеки, а также предопределило вещно-правовую природу залога на долгое время, о чем пойдет речь во второй главе настоящего исследования.

Как указывалось выше, изначально ипотека применялась к движимому имуществу квартиранта или арендатора. Все движимые вещи, приносимые с собой арендатором, в случае его неисправности могли быть удержаны арендодателем до уплаты долга.

Однако для кредитора существовали ограничения. Он имел право лишь удерживать вещи, но продавать их не имел права. В случае продажи в обход установленного правила, такое действие со стороны кредитора признавалось кражей (*furtum*)<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> Покровский И.А. История римского права ... С. 219.

<sup>25</sup> Хвостов В.М. Там же. С. 290.

<sup>26</sup> Покровский И.А. Там же. С. 219.

<sup>27</sup> Покровский И.А. Там же. С. 220.

Невозможность продажи имущества кредитором в случае неисполнения обязательств должника, с развитием рыночных отношений все больше лишало смысла такой залог, поскольку последний уже не обеспечивал в должной мере обязательств должника.

Если в классический период для реализации предмета залога необходимо было специальное соглашение о продаже вещи (*actum vendendo*), то с появлением ипотеки, в постклассический период (IV-VI вв. н.э.) соглашения между должником и кредитором о продаже заложенной вещи стали подразумеваться и предопределили сущность залога как вещное право продажи чужой вещи<sup>28</sup>.

Л.В. Гантовер отмечал, что для освобождения залога от недостатков необходимо было создать такие условия, что «право кредитора продать заложенное имущество предполагалось бы само собою, вытекало бы необходимо из самой сущности залога, какъ такового, такъ что оно не могло бы быть даже устранено соглашением сторон»<sup>29</sup>.

Восприятие опыта применения *fiducia* и *pignus* в римском праве позволило при ипотеке в равной степени учитывать как интересы должника, чего не хватало в отношениях с использованием *fiducia*, так и интересы кредитора, чего не хватало в отношениях с использованием *pignus*. И хотя эти виды залога могли применяться наравне с ипотекой, все же постепенно, ипотека стала замещать остальные виды залога, и сфера ее действия стала расширяться. Со временем ипотека стала охватывать не только недвижимое имущество, но также и движимые вещи: по правилам ипотеки регулировалась передача в залог движимых вещей с оставлением их у залогодателя. Таким образом, ипотека в римском праве являлась наиболее совершенным способом обеспечения обязательств. Однако она не была лишена и негативных черт.

---

<sup>28</sup> Там же. С. 221.

<sup>29</sup> Гантовер Л.В. Там же. С. 21.

По мнению В.М. Хвостова, «с появлением ипотеки, т.е. залога, устанавливающегося без немедленной передачи заложенной вещи во владение кредитора, стали возможны так называемые *hypothecae tacitae* или *legales*, т.е. залоговые права, возникающие не в силу особого соглашения, а по предписанию закона. Такие залоговые права возникали во многих случаях уже в конце второго периода (классического). Еще больше появилось их в третьем (постклассическом). Иногда они распространялись только на определенные вещи должника: такой характер имело, например, залоговое право хозяина квартиры на обстановку нанимателя, обратившееся из договорного в [устанавливаемое законом право]; чаще же законные залоговые обнимали собою все имущество должника; так, *fiscus* имел законное залоговое право на все имущество своих должников; *impubes* – на все имущество своего опекуна. Нередко эти законные залоговые имели характер привилегий, т.е. им отдавалось преимущество перед другими залогами на те же вещи, хотя бы последние были установлены раньше них»<sup>30</sup>.

Нельзя сказать, что такая особенность ипотеки сыграла положительную роль в ее развитии в праве Древнего Рима. Кредитор должен быть уверен, что вещь, передаваемая ему в залог, свободна от прав третьих лиц на нее. В противном случае обеспечительная роль ипотеки исчезала: в случае обращения взыскания на предмет залога преимущество отдавалось законному залоговому, что лишало кредиторов по непривилегированным залогами обеспечения. Очевидно, в экономическом плане это негативно сказалось на развитии залоговых отношений.

Проблему усугубило и установление возможности генеральной ипотеки. Генеральной ипотекой называлась ипотека, предмет которой составляло все имущество какого-либо лица, в то время как специальная устанавливалась в отношении конкретно указанной в договоре вещи<sup>31</sup>. Как отмечал Д. Д. Гримм: «Широкое развитие неформальной ипотеки,

---

<sup>30</sup> Хвостов В.М. Там же. С. 293-294.

<sup>31</sup> Медведев С.В. Там же. С. 31.

достигшее своего апогея в появлении так называемой генеральной ипотеки, на основании которой должник мог закладывать все свое имущество, настоящее и будущее, - отразилось крайне невыгодно на интересах оборота, ибо никто, приобретая вещь на праве собственности или на другом вещном праве, не мог знать, не обесценена ли она наложенными на нее ипотеками. Вследствие этого римское залоговое право, при рецепции его в Германии, подверглось весьма значительным модификациям; именно почти всюду, где современное римское право вообще, продолжало действовать, римский институт залога был видоизменен в том смысле, что: а) для залога недвижимостей требуется запись о залоге в поземельной книге; б) залог движимостей допускается только в форме ручного залога, а не ипотеки»<sup>32</sup>.

Таким образом, необходимость обеспечения обязательств должников появилась с развитием рыночных отношений в древнем мире: первые упоминания о некоторых способах обеспечения обязательств можно найти в источниках права Древнего Вавилона, Ассирии и т.д. Однако такие способы обеспечения обязательств носили преимущественно личный характер, должник отвечал перед кредитором своей личной свободой.

Одним из первых упоминаний об имущественном обеспечении обязательств является *hypotheca* в Древней Греции. Путем древнегреческой *hypotheca* закладывалась земля должника, что отмечалось удостоверяющим столбом на заложенной земле.

Установлено, что наиболее развитыми способами обеспечения исполнения обязательств должника обладало Римское право, в связи с чем предлагается считать началом широкого применения института залога именно период существования Древнего Рима. Между тем, Римскому праву 4 способа обеспечения обязательств имуществом либо личностью должника:

- *пехит* – обязательство обеспечивалось личностью должника и всем его имуществом;

---

<sup>32</sup> Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. Учебник. М.: Зерцало, 2003. С. 147.

- *fiducia* – исторически первый вид имущественного обеспечения интереса кредитора: имущество передавалось в собственность кредитора с правом должника выкупить свое имущество после исполнения обязательства. Такой вид залога имел, прежде всего, доверительный характер, что отличает его от иных видов залога в Древнем Риме;

- *pignus* – имущественный способ обеспечения исполнения обязательств, при котором вещь должника передавалась не в собственность, а во владение кредитора. Этот вид залога отличается большими экономическими сложностями для обеих сторон: вещь, которой не владеет и не может пользоваться собственник-должник, и кредитор, который ею владеет, но не имеет права пользоваться, по сути, выходит из экономического оборота, что негативно сказывается на рыночных отношениях;

- *hypotheca* – наиболее развитый институт залога в Древнем Риме. Эта форма залога представляла собой обременение вещи залогом без перехода права собственности или владения ею к кредитору. Кроме того, в случае неисполнения обязательства должника была законодательно предусмотрена обязательная продажа заложенной вещи, а не ее передача в собственность кредитора. Это позволяло обеспечивать интересы как должника, так и кредитора. Хотя ипотека обладала и рядом негативных черт: возможность непубличного установления законной ипотеки, а также возможность установления генеральной ипотеки лишали третьих лиц возможности убедиться в свободе имущества от притязаний иных залогодержателей, что в некоторой степени лишило ипотеку своей обеспечительной силы. В дальнейшем эта проблема была разрешена введением ипотечных книг, в которых велся учет всех обременений имущества.

С развитием и усложнением общественных экономических отношений появлялись все новые виды вещей, имущественных прав. Эти имущественные права обладали определенной ценностью, что позволило

сделать их объектом экономического оборота, и, следовательно, предметом залога.

Со II века н.э. в римском праве стал возможным оборот (отчуждение и приобретение) права наследства, узуфрукта, других «бестелесных» вещей (*incorporales*)<sup>33</sup>.

Очевидно, что «бестелесные» вещи – определенные имущественные права – не могли быть физически переданы в собственность или владение залогодержателю. Следовательно, предметом *fiducia* или *pignus* такие права стать не могли. Следовательно, реальная возможность передать такие права в залог появилась с появлением института ипотеки.

С. А. Муромцев писал: «если при требовавшем передачи предмета залога во владение *pignus* закладывать можно было только материальные, физические вещи (*corporals*), то при залоге в форме *hypotheca* стал возможен залог вещей бестелесных (*incorporales*), в том числе и залог прав требования – *pignus nominis*. Считается, что *pignus nominis* стал широко применяться в пост-классический период»<sup>34</sup>.

Как указывает Ф.М. Дыдынский, «закладное право, в историческом развитии исходя из понятия заклада вещи, мало-помалу обнимает своей областью весь круг имущественных объектов, в том числе и долговые требования»<sup>35</sup>. И.В. Родионова отмечает, что «предметом залога могли служить права, имеющие обязательственный характер... Ввиду того, что римские доходные дома, заселенные беднотой, часто представляли собой полуразрушенные трущобы, правительство стремилось привлечь кредит к делу ремонта подобных зданий путем предоставления привилегий такого рода целевому кредиту»<sup>36</sup>.

Д.Д. Grimm утверждал, что «юридическая природа *pignus nominis*, представляется спорной. Одни усматривают в нем обыкновенное залоговое

---

<sup>33</sup> Медведев С.В. Там же. С. 32.

<sup>34</sup> Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М.: Типография А.И. Мамонтова и Ко. 1883. С. 28

<sup>35</sup> Дыдынский Ф.М. Залог по римскому праву. Варшава: Тип. С.Ольгебранда, 1872. С.233.

<sup>36</sup> Родионова И.В. Залог прав : дисс. канд. юрид. наук. М.: 2007. С. 16.

право, отличающееся в принципе от всякого другого залога лишь тем, что объектом его служит не телесная вещь, а обязательственное требование. Для осуществления этого права кредитор может прибегнуть на общем основании к *actio hypothecaria*. Другие, в том числе Дернбург, указывают на то, что, в конце концов, кредитор, которому заложено требование должника против третьего лица, приобретает просто право требовать от этого третьего лица исполнения принятого сим последним на себя обязательства. В этом заключается сущность залога требований. Поэтому, он и есть не что иное, как своеобразная, ограниченная цессия. Залог требований возникает по тем же основаниям, как и всякое другое залоговое право»<sup>37</sup>.

Таким образом, можно уверенно утверждать, что залог прав («бестелесных» вещей - *res incorporales*) как идеальных объектов имущественного оборота возник с появлением ипотеки и стал развиваться именно в Древнем Риме в результате постепенного многовекового совершенствования римского права. Данный институт оказался настолько востребован, что вошел во все существующие правовые системы и стал неотъемлемой частью законодательства всех современных государств, в том числе и России.

## 1.2 Появление и развитие института залога в российском законодательстве

Российский государственный и общественный строй IX–XI вв. обладает типичным для того периода характером. Представляется, что во многом это связано с восприятием Византийской культуры и права, с которым Древняя Русь состояла в достаточно тесных отношениях. Кроме того, существование рабовладельческого строя обусловлено особенностями человеческого общежития в то время.

---

<sup>37</sup> Гримм Д.Д. Там же. С. 150.

Разные цивилизации, существуя относительно автономно друг от друга, придавали большую ценность личной свободе человека, и Древняя Русь не стала исключением.

И.А. Исаев отмечал, что «с глубокой древности в русском быту и хозяйстве залог вещи «не воспринимался», что не вызывает удивления, поскольку даже заключение договоров выражалось определенными жестами, ритуальными действиями или произнесением священных слов»<sup>38</sup>.

Одним из виднейших исследователей древнего русского залогового права является Д.И. Мейер. Он считал, что «древнейший залог — залог самого себя: о нем упоминается уже в Правде детей Ярославовых (Прим. – Пространной Правде), в которой подь закупомь должно понимать заложішшагося человека, службою расчитывающагося съ верителемь. По общепринятому толкованію закупь есть лицо, вступившее во временное холопство, по какому бы то поводу ни было»<sup>39</sup>. Ст. 52 Пространной Правды гласит: «Аже закупь бежить от господы, то обель; идеть ли искать кунь, а явлено ходить, или ко князю или къ судиямь бежить обиды дея своего господина, то про то не робять его, но дати емоу правдоу»<sup>40</sup>.

Так, из анализа норм, посвященных закупничеству в Русской Правде, Д.И. Мейер делает последовательный вывод, что закупничество – временное холопство - есть разновидность залога<sup>41</sup>. Из положений источника следует, что закуп – это должник господина, нигде не сказано, что бывают закупы – не должники. Закуп противопоставляется обельному холопу (полному холопу), но из этого не следует, что всякий временный холоп есть закуп, но следует, что закуп лишь несвободный человек. В случае неуплаты долга он расплачивался своей свободой. Кроме того, в позднейших актах имя закупа заменяется названием: «закладчик»<sup>42</sup>.

---

<sup>38</sup> Исаев И.А. История отечественного государства и права : учебник / отв. ред. И. А. Исаев. М.: Проспект, 2012. С. 36.

<sup>39</sup> Мейер Д.И. Древнее русское право залога. Казань : Изд. книгопродавца Ивана Дубровина, 1855. С. 7.

<sup>40</sup> Зимин А.А. Памятники русского права. Вып. 1. Памятники права Киевского государства. X–XII вв. / Сост. А.А. Зимин; под ред. С.В. Юшкова. М.: Государственное издательство юридической литературы, 1952. С. 108-121.

<sup>41</sup> Мейер Д.И. Там же. С. 7.

<sup>42</sup> Мейер Д.И. Там же. С. 7-8.

Залоговое право в России носило личный характер до начала XVII века и имело черты поручительства. Этот вывод основан на том, что должники в большинстве своем были малоимущими и не могли никак обеспечить заем кроме как своей свободой. Кроме того, еще одной причиной личного характера ответственности по обязательствам должника является раннее развитие поручительства: право залога в древних нормативных правовых источниках зачастую сливается с поручительством и в таком случае залог представляет собой вид поручительства<sup>43</sup>.

Конечно, нельзя считать личный залог в Российском праве, как и *пехум* в Римском праве, залогом в собственном его понимании – праве на ценность вещи. Однако же самобытный путь развития русского общественного строя, сложившийся вследствие сочетания множества факторов (территориальные, геополитические и др.), а также долговременной стагнации вследствие трехвекового нахождения России под гнетом монголо-татарского ига, предопределил развитие права, исключением не стал и институт залога. Несмотря на сходство *пехум* и *закупничества*, все же их различие состоит в том, что по римскому праву право собственности залогового кредитора на предмет залога не было обусловлено неисполнением обязательства должника по возврату долга<sup>44</sup>, в то время как *закуп*

По мнению К.П. Победоносцева, «до XVIII века главным средством для удовлетворения взысканий было обращение их не на имущество должника, а на личность его. В таком виде право кредитора и истца, с одной стороны, представляется полным, резким, определительным правом, как власть над личностью должника или ответчика, зато с другой стороны представляется вовсе не обеспеченным в материальном отношении, в том именно, что должно составлять существенную цель всякого взыскания»<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Там же. С. 11.

<sup>44</sup> Дыдынский Ф. М. Залог по римскому праву ... С. 4.

<sup>45</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права ... С. 341.

По мнению Н.В. Степанюк<sup>46</sup>, сведения об имущественном залоге по русскому праву восходят к XV в. Залог по древнерусскому праву первоначально носил характер отчуждения: вещь передавалась в собственность кредитора.

Одним из первых источников, в котором были систематизированы и находились на достаточно высоком юридическом уровне нормы о залоге имущества, стало Соборное уложение царя Алексея Михайловича 1649 г. (далее – Соборное уложение)<sup>47</sup>. Думается, что развитие залогового права того периода связано с увеличением значимости земель как обеспечительного инструмента. Обладая высокой ценностью, земли служили надежным средством обеспечения исполнения обязательств в случае их неисполнения должником. В этой связи Соборным уложением особо регламентированы отношения, связанные с залогом земель. Нормы о залоге земель располагались в главе XVII «О вотчинах».

По Соборному уложению залог представляет собой акцессорное отношение, существующее наряду с существованием основного обязательственного отношения<sup>48</sup>. Тем не менее, «залог заключался отдельно, а большей частью сливался с обеспечиваемым им договором, он, несмотря на свое второстепенное, принадлежностное значение, выступает на первый план»<sup>49</sup>. В учебнике Г. Ф. Шершеневича говорится о том, что, когда имущество находится в общей собственности, тогда для его залога требуется согласие всех участников общей собственности. Немалый интерес представляет также и положение о форме договора залога, под которой понимались письма свидетелей, а также облачение в крепостную форму<sup>50</sup>.

Можно говорить о том, что такое законодательное регулирование формы залога стало важным шагом на пути развития залоговых отношений. В статьях Соборного уложения отмечается, что залог приходится связанным

---

<sup>46</sup> Степанюк С.В. Залог: история развития. // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 5. С. 4.

<sup>47</sup> Софроненко К.А. Памятники русского права. Вып. 6. Соборное уложение царя Алексея Михайловича 1649 года / Под ред. К.А. Софроненко. - М.: Государственное издательство юридической литературы, 1957. С 10.

<sup>48</sup> Долгополова Н. О. История развития института залога // Молодой ученый. 2017. №21. С. 303-306.

<sup>49</sup> Мейер Д.И. Древнее русское право залога ... С. 63.

<sup>50</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. С. 242.

с окончательным присвоением вещи в случае просрочки. В Соборном уложении не упоминается об обязанности для кредитора продавать заложенный объект и удовлетворяться из его стоимости в размере долга<sup>51</sup>.

В Соборном уложении закладная и купчая упоминаются вместе как термины, «выражающие безразлично одно и то же понятие»<sup>52</sup>. Вследствие этого кредитор, в качестве удовлетворения своих требований, мог присвоить себе заложенное имущество. Такая возможность сильно ущемляла права залогодателей, поскольку заложенная вещь могла иметь ценность гораздо большую, чем просроченное обязательство.

В этой связи имеет место сравнение с римским принципом *lex commissoria*, который предполагал передачу вещи в собственность кредитора в случае неисполнения обязательств должника. Впоследствии этот принцип был отменен, с появлением обязанности продавать заложенную вещь и из вырученной суммы расплачиваться с кредитором.

Сходно с Древним Римом проблема была решена указом от 1 августа 1737 года императрицей Анной Иоанновной<sup>53</sup>. По нему кредитор, в случае неисполнения обязательства должника, имел право возместить себе сумму долга, вырученную с продажи заложенного имущества.

Однако в случае, если вырученная сумма с продажи не покрывала обязательства должника, то остаток долга больше не подлежал уплате. Для должника применялся «щадящий режим»: он отвечал перед кредитором только в пределах стоимости заложенной вещи.

Эти положения не встретили одобрения кредиторов: будучи поставленными в такие условия, они не могли добиться от должников ни имущества, ни денежных средств. Д.И. Мейер отмечал: «[кредиторы отказывались] терпеть еще канцелярскую волокиту, достигавшую в 18 веке ужасающих размеров»<sup>54</sup>. В результате указ был отменен, и восстановлена

---

<sup>51</sup> Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. М.: Статут, 1999. С. 213.

<sup>52</sup> Ганговер Л.В. Залоговое право ... С. 28.

<sup>53</sup> Томсинов В.А. Законодательство императрицы Анны Иоанновны / сост. и авт. вступ. ст. Томсинов В.А. М.: Зерцало, 2009. С. 198.

<sup>54</sup> Мейер Д.И. Там же. С. 33.

прежняя система удовлетворения по закладным, принятая еще Соборным уложением.

Дальнейшее развитие залога, как отмечается С.В. Медведевым<sup>55</sup>, не претерпело принципиальных изменений. В результате действия различных факторов менялась лишь форма реализации предмета залога: в случае неисполнения обязательств должника предмет залога либо передавался в собственность залогодержателя, либо предмет залога реализовался на публичных торгах с возмещением кредитору долга из вырученной суммы.

Большим шагом к развитию института залога в российском праве XIX века стало принятие Банкротского устава 1800 г.<sup>56</sup> Это отмечает И. В. Родионова: «С принятием Банкротского устава... залог стал рассматриваться как обеспечение осуществления кредитором права требования на причитающийся ему долг из стоимости имущества своего должника. Принципы, утвержденные Банкротским уставом, легли в основу российского законодательства о залоге как движимого, так и недвижимого имущества, начиная со времен принятия Устава 1800 года и до революции 1917 года»<sup>57</sup>.

Л.А. Кассо указывал, что «Устав имеет более мягкую процедуру обращения взыскания на заложенную вещь, чем законы XVIII века. По Банкротскому уставу просрочка дает кредитору право на шестимесячное обладание и пользование. Это правомочие осталось как последний след прежнего окончательного присвоения. Наряду с этим необходимо также отметить, что по Указу 1737 года, в случае отсутствия предложений на торгах, залогодержатель мог оставить недвижимое имущество за собой, и сумма, обозначенная в закладной, являлась покупной ценой»<sup>58</sup>. В соответствии с условиями реализации залога по Банкротскому уставу такой переход залогового права в право собственности наступает, если

---

<sup>55</sup> Медведев С.В. Правовое регулирование отношений, связанных с залогом исключительных прав ... С. 39-40.

<sup>56</sup> Полное Собрание Законов Российской Империи : Собрание первое : С 1649 по 12 декабря 1825 года. - СПб. : Тип. II Отд-ния собств. Е. И. В. канцелярии, 1830. 48 т.: указ. Т. 26 : 1800-1801. № 19692. С. 440-475.

<sup>57</sup> Родионова И.В. Залог прав ... С. 19.

<sup>58</sup> Кассо Л. А. Там же. С. 188.

предложенная на торгах цена ниже суммы долга. Как следует из приведенных положений, законодателем оставлены в силе нормы об ограниченной ответственности залогодателя.

Представляется спорным вопрос о том, когда в Российской истории появился залог прав. В Римском праве залог прав – *ignus nominis* – появился сравнительно поздно, уже в конце Римской республики<sup>59</sup>. По аналогичному пути пошло развитие залогового права в России, и те же факторы, как и в Риме, повлияли на появление залога прав. Этим фактором послужило развитие экономических отношений до той степени, когда долговые требования приобрели свою собственную ценность, и когда стал возможен их оборот.

мнению Д.И. Мейера, «древнерусское право залога имеет такое же значение, как древнеримское *actum fiduciae*. Хотя наряду с этим у нас существовали и другие формы, напоминавшие римское *ignus*, тем не менее, существование заклада долговых требований в древнейшем русском праве должно быть безусловно отрицаемо»<sup>60</sup>.

Русские правоведы, в том числе А.С. Яковлев<sup>61</sup>, возникновение залога прав в России относят лишь к XIX в. – когда залоговое право становится правом на чужую вещь, которое дает ее обладателю возможность преимущественного удовлетворения своих требований путем продажи заложенной вещи.

Главным фактором, из-за которого залог прав в России появился так поздно, считается его восприятие в России вещной правовой природы. Такой точки зрения придерживался, в частности, Г.Ф. Шершеневич<sup>62</sup>, К.П. Победоносцев.<sup>63</sup> Соответственно, залог как вещное право не может быть установлен относительно предметов, не являющихся вещами. Таким образом, русскими правоведами залог прав связывался с залогом

---

<sup>59</sup> Соколовский П. Пандекты: Перевод с немецкого. Общая часть. Т. 1. // Под ред.: П. Соколовский; Пер.: Г. Фон Рехенберг. М.: Унив. тип., 1906. С. 461.

<sup>60</sup> Мейер Д.И. Там же. С. 17.

<sup>61</sup> Яковлев А.С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений. С. 154.

<sup>62</sup> Шершеневич Г.Ф. Там же. С. 53.

<sup>63</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права ... С. 617.

соответствующих документов на такое право. Следовательно, не подтвержденное никаким актом право не могло быть объектом залогового права. Этот вывод подтверждает и ст. 417 проекта Гражданского уложения Российской империи<sup>64</sup>: «Закладу подлежат лишь такие требования, которые имеют своим предметом денежную сумму и облечены в форму письменного акта, каковы например: залоговые акты, заемные письма, долговые расписки, подписанные должником счета и тому подобные долговые акты».

Поскольку залог прав оформлялся через залог соответствующих документов, по своей сути движимого имущества, то он автоматически превращался в заклад. К.П. Победоносцев писал: «Сущность заклада состоит также в приобретении исключительного права на заложенную вещь; но, по свойству имущества, обеспечение это было бы неверно, когда бы вещь оставалась в руках собственника - должника, ибо движимость допускает свободное обращение из рук в руки и не подлежит запрещению, а потому по общему правилу с залогом соединяется передача заложенной вещи во владение (но не в пользование) залогодержателя»<sup>65</sup>. Аналогичные положения можно встретить и в проекте русского Гражданского уложения: «Заклад требования устанавливается посредством передачи залогодержателю долгового акта на основании состоявшегося между ним и залогодержателем договора о закладе». Залог прав оформлялся исключительно через залог соответствующего документа – залог документов подменял залог прав.

Таким образом, институт залога в Российском праве с момента его зарождения до начала XX века претерпел колоссальные изменения. Несмотря на то, что многие отношения были урегулированы обычным правом, все же в нормативных источниках того времени институт залога присутствует.

Первое упоминание о залоге содержится в Русской правде и описывает, по сути, закупничество: должник отвечал перед кредитором собственной

---

<sup>64</sup> Тютрюмов И.М. Гражданское уложение. Книга 3. Вечинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. / под ред. И.М. Тютрюмова, сост. А.Л. Саатчиан. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 180.

<sup>65</sup> Победоносцев К.П. Там же. С. 120.

свободой, и в случае неисполнения обязательства становился «экономическим» холопом – он должен был выкупить собственную свободу, находясь в собственности господина и работая на него. Изложенное позволяет утверждать, что институт залога в Русской Правде обладает сходством с *pehnum* в Римском праве: должник отвечал перед кредитором своей личной свободой.

Существует несколько точек зрения на то, когда залог приобрел черты имущественной ответственности за неисполнение обязательств. Представляется верной точка зрения Д.И. Мейера, в соответствии с которой черты имущественной ответственности должника появились лишь в XVII веке, в Соборном уложении.

Однако залог в Соборном уложении также имел свои недостатки. Они были сходны с *piignus*: реализация заложенного имущества осуществлялась в его обращении в собственность кредитора. Этот недостаток был устранен лишь в XVIII веке указом от 1 августа 1737 года, в котором установлена обязанность кредитора продавать предмет залога с публичных торгов. Таким образом, залог в его современном понимании в качестве акцессорного обязательства, состоящего в праве кредитора компенсировать свои убытки из ценности переданного ему в залог имущества, в России сформировался лишь к середине XVIII века.

Дальнейшее развитие российское залоговое право получило с принятием Банкротского устава 1800 года, в котором оно было более детально регламентировано: к примеру, у должника появилось право выкупа заложенного имущества.

Говоря о залоге прав в России можно утверждать, что он появился лишь в момент, когда залог стал пониматься в России как право на удовлетворение требований кредитора из стоимости предмета залога. Однако ввиду консервативного взгляда на правовую природу залога как вещного права, залог имущественных прав еще долгое время оформлялся через залог соответствующих документов.

Таким образом, можно говорить о том, что залоговое право в России в современном его понимании было сформировано только к концу XIX века.

События 1917 года вместе со сменой власти и государственного строя предопределили дальнейшее развитие залогового права.

### 1.3 Развитие института залога в советский период

Новой вехой в развитии российского права, и, в частности, залогового права стала Октябрьская революция 1917 г., в результате которой революционным путем сменился государственный строй, и, следовательно, направление государственной политики в сфере регулирования гражданских правоотношений.

В Советский период залоговые правоотношения регулировались последовательно Гражданским кодексом РСФСР 1922 г.<sup>66</sup> (далее - Гражданский кодекс 1922 г.), Гражданским кодексом РСФСР 1964 г.<sup>67</sup> (далее - Гражданский кодекс 1964 г.), Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г.<sup>68</sup>. В настоящее время нормы о залоге включены в Гражданский кодекс РФ.

Переход к плановой экономике в 1920-е годы уничтожил рыночные механизмы, существовавшие на протяжении веков. Социалистическая революция должна была разрушить и частную собственность, предполагалось заменить товарно-денежные отношения государственным распределением продуктов. Вследствие национализации земель потеряла свое значение и ипотека земли, поскольку собственность на землю перешла к государству, земля перестала быть средством обеспечения исполнения обязательств должника.

---

<sup>66</sup> О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР : Пост. ВЦИК от 11.11.1922. // Известия ВЦИК. №256. 12.11.1922. Утратил силу.

<sup>67</sup> Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР : Закон РСФСР от 11.06.1964. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. ст. 406. Утратил силу.

<sup>68</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик: утв. ВС СССР, 31.05.1991. № 2211-1. // Ведомости СНД и ВС СССР, 26.06.1991. № 26. ст. 733. Утратил силу.

Залог как часть рыночных отношений, служащий для стабилизации и обеспечения общественных отношений в этой сфере, по сути, оказался не нужен, поскольку коммунистическая доктрина отрицала рыночные, капиталистические отношения. В 1917-1920 гг. в советском праве еще не существовало института залога. В это время издавались лишь отдельные декреты, которые ограничивали либо запрещали залоговые отношения, не взаимосвязанные друг с другом, отсутствовало понятие залога и конкретные положения, которые регулировали бы отношения между сторонами по залогу<sup>69</sup>. Представляется, что с приходом плановой экономики залог должен был остаться только в качестве средства обеспечения натурального обмена.

Между тем, множество причин обусловили смягчение политики советской власти относительно функционирования экономических отношений на территории Советского государства. Политика «военного коммунизма», которая установилась в переходный период после Октябрьской революции и была призвана мобилизовать все ресурсы вокруг государственного аппарата. Такая политика вскоре потеряла актуальность и потребовала новых решений для стабилизации существовавшего на тот момент положения в стране. С принятием декрета ВЦИК «О замене разверстки натуральным налогом»<sup>70</sup>, начался переход к новой экономической политике (НЭП).

М.А. Неманова выделяет 3 этапа в формировании института залога в Советской России: «первый этап связан со становлением института залога в Советском праве и его закреплении в Гражданском кодексе 1922 г. Он длился до конца 1920-х годов и характеризуется оформлением института залогового права (1921 – 1929 гг.). В это время в нормативных правовых актах начинают появляться первые конкретные и взаимосвязанные между собой правовые положения о залоге, вообще впервые в советском праве формулируется

---

<sup>69</sup> Неманова М.А. К вопросу об эволюции института залога в советский период развития российской государственности. // Вестник московского университета МВД России. 2012. № 4. С. 15.

<sup>70</sup> О замене продовольственной и сырьевой разверстки натуральным налогом : декрет ВЦИК от 21.03.1921. // СУ РСФСР. 1921. № 26. ст. 147. Утратил силу.

понятие залога. Этот этап можно назвать периодом становления и укрепления института залога, что было обусловлено сравнительно бурным развитием торгово-экономической сферы жизни страны в условиях новой экономической жизни страны (НЭПа), требовавшей конкретизации и систематизации норм о залоге»<sup>71</sup>.

Второй этап ознаменован снижением роли залога в торгово-экономической сфере и последующей стагнацией института залога в связи с упрочением административно-командной системы управления в СССР, ввиду чего риторика законодателя в сфере регулирования гражданских отношений резко сменилась. Кроме того, стагнация залогового права в выделяемом периоде была обусловлена произошедшими событиями Великой Отечественной войны.

Новый виток развития гражданского, а вместе с тем и залогового права начинался в 1961 г. и ознаменован принятием Закона СССР «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик»<sup>72</sup>. Указанный закон послужил основой для принятия Закона РСФСР «Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР». Этот период стал переломным в развитии залоговых отношений в СССР. Примечательно, что в этот период институт залога приобретает обязательно-правовые черты, а также некоторые новаторские, по сравнению с предшествующими нормами, приемы. Третий этап развития института залога в СССР оканчивается его распадом в 1991 г.

Остановимся на каждом из этих этапов подробнее.

Началом первого этапа в развитии залогового права Советского периода служит принятие ВЦИК в 1921 г. «Положение о Государственном Банке Российской Социалистической Федеративной Советской Республики»<sup>73</sup>. Это положение стало одним из первых нормативных актов, закрепивших

---

<sup>71</sup> Неманова М.А. Там же. С.15.

<sup>72</sup> Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик : Закон СССР от 08.12.1961. // «Ведомости ВС СССР». 1961. № 50. Ст. 525. Утратил силу.

<sup>73</sup> Положение о Государственном Банке Российской Социалистической Федеративной Советской Республики» (принято ВЦИК 13.10.1921) // СУ РСФСР. 1921. № 75. Ст. 615. Утратил силу.

четкие положения о залоге до того, как они были конкретизированы в ГК РСФСР.

Данный правовой акт содержал положения, закрепляющие основные операции Государственного Банка РСФСР, одними из которых были «открытие кредитов до востребования (онколь) под обеспечение в форме контокоррентного счета – под залог товаров на складе; представленных инкассо товарных документов, векселей и других долговых обязательств...», а также «открытие кредитов до востребования (онколь) под залог иностранных ценных бумаг, валюты, драгоценного металла, тратт и девиз...» и срочные ссуды под залог. Кроме того, данное Положение устанавливало, что представление в залог ценностей и товаров, перечисленных в нем, «совершается посредством передачи их Банку, с учинением в подлежащих случаях передаточной надписи, при установленных заявлениях». В мае 1922 г. ВЦИК принял Декрет «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР»<sup>74</sup>, где, в разделе «Вещные права», всем правоспособным гражданам и признаваемым законом юридическим лицам РСФСР предоставлялось право залога и залога любого имущества, не изъятого из гражданского оборота. Это предопределило положение залога в Гражданском кодексе РСФСР, принятом в ноябре того же года, в разделе вещных прав «Залог имущества». Здесь впервые в годы советской власти было сформулировано понятие залога, а также закреплены предмет залога, права и обязанности сторон залоговых отношений, реквизиты договора залога и залогового акта.

По мере развития торговли росла роль залога в торгово-промышленной сфере, где он выступал «гарантом» выполнения обязательства в договоре. Так, в январе 1923 г. СНК утвердил «Положение о коммивояжерах государственных торговых и промышленных предприятий»<sup>75</sup>, где

---

<sup>74</sup> Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР : Декрет ВЦИК от 22.05.1922. // СУ РСФСР. 1922. № 36. Ст. 423. Утратил силу.

<sup>75</sup> Положение о коммивояжерах государственных и торговых и промышленных предприятий. (утв. СНК РСФСР 02.01.1923) // СУ РСФСР. 1923. № 1. Ст. 19. Утратил силу.

«государственным торговым и промышленным предприятиям, в целях расширения сбыта своих товаров, разрешается пользоваться <...> услугами коммивояжеров», заключив при этом с ними специальный договор. В этом договоре могло быть обусловлено «внесение коммивояжером в кассу государственного предприятия определенного залога» в целях «обеспечения исправного выполнения возложенных на коммивояжера поручений».

С августа 1924 г. начинает осуществляться залог морских торговых судов СССР<sup>76</sup>, а в 1925 г. Постановлением ЦИК и СНК СССР устанавливается порядок удовлетворения обеспеченных залогом требований кредитных учреждений<sup>77</sup>, включая претензии, перед которыми обеспеченные залогом требования кредитных учреждений не будут удовлетворяться (претензии по заработной плате, по алиментам и др.).

Следует отметить, что в 1920-е гг. государство уделяет особое внимание ссудам, о чем можно судить по упомянутому выше «Положению о Государственном Банке Российской Социалистической Федеративной Советской Республики» ВЦИК РСФСР. Правила осуществления ссуд были подробно изложены также в Постановлении СНК РСФСР «Об отвержении Нормального Устава общества сельскохозяйственного кредита» и Постановлении Экономического совещания РСФСР «Об утверждении примерного устава коммунальных ломбардов». Кроме того, в последнем впервые в советском законодательстве четко прописываются правила выдачи ссуд ломбарду под залоги. В Постановлении ЦИК и СНК СССР от 1925 г. «О документах, выдаваемых товарными складами в приеме товаров на хранение» устанавливалось, что «учреждения и предприятия, которым присвоено право выдачи ссуд под товары, могут выдавать ссуды и под залоговые свидетельства», реквизиты которого подробно указывались в данном Постановлении. Ссудные операции упоминались так же одними из

---

<sup>76</sup> О порядке продажи, залога и сдачи в наем по цене-партии морских торговых судов, плавающих под флагом союза советских социалистических республик : Пост. ЦИК СССР, СНК СССР от 08.08.1924. // СУ РСФСР. 1924. № 4. Ст. 54. Утратил силу.

<sup>77</sup> О порядке удовлетворения обеспеченных залогом требований кредитных учреждений : Пост. ЦИК СССР, СНК СССР от 11.12.1925. // СЗ СССР. 1925. № 84. Ст. 630. Утратил силу.

главных функций государственных трудовых сберегательных касс СССР, выдававших «срочные ссуды под залог облигаций государственных займов и под другие ценные бумаги».

В годы НЭПа был принят Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., центральный закон, регулирующий гражданские правоотношения в 1920 - 1960-х гг., которым урегулировано, в том числе, и залоговое право. Стоит остановиться на правовом регулировании залога по Гражданскому кодексу РСФСР 1922 г. подробнее.

Итак, в соответствии со ст. 85 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. в силу залога кредитор имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного залогом требования получить преимущественно перед другими кредиторами удовлетворение из ценности заложенного имущества. Как видно, залог в советском праве начинает приобретать сущностные черты современного понимания этого института.

Следует отметить, что на создание Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. сильно повлияли социалистические настроения государства, что отражается в нормах этого источника. Однако гражданские нормы не могли возникнуть «из вакуума», многие институты были реципированы из дореволюционного права, но с «налетом» социализма. Думается, что в число таких институтов права входит и залог. Признание института залога частью вещного права служит тому подтверждением, о чем свидетельствует и тот факт, что нормы о залоге находятся в главе кодекса о вещных правах, наравне с правом собственности и правом застройки.

О «социалистической» сущности залога свидетельствует норма ст. 101 Гражданского кодекса 1922 г.: при реализации предмета залога в первую очередь удовлетворялась недоимка должника по государственным налогам и сборам.

Интересен тот факт, что с принятием Гражданского кодекса 1922 г. из содержания вещного права было исключено владение, что, по мнению

Т.Е. Новицкой<sup>78</sup>, послужило выделением «синтетического института» залога имущества в отдельную главу.

Залог осуществлялся, по сути, по правилам заклада: вещь передавалась залогодержателю, либо находилось у залогодателя «под замком и печатью кредитора» (ст. 92 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г.).

Нельзя не отметить, что такая форма залога, по аналогии с *pignus* Римского права, ущемляла права залогодателей. Помимо прочего, заложенная вещь исключалась из оборота.

Исключением могла служить индивидуально-определенная вещь: впервые в мировой практике того времени<sup>79</sup> эти вещи закладывались по правилам ипотеки, т.е. без ее передачи залогодержателю.

Большим достижением законодателя стало включение в нормы о залоге возможности залога прав: согласно ст. 87 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. «предметом залога может быть всякое имущество, не изъятое из оборота, в том числе долговые требования и право застройки». Как отмечает И.В. Родионова, «чаще всего залог прав осуществлялся путем залога ценных бумаг, которые воплощали эти права. Могли быть заложены векселя и книжки сберегательных касс... Широкое распространение на практике получил залог облигаций государственного займа»<sup>80</sup>. Таким образом, залог прав осуществлялся традиционным для дореволюционного законодательства способом: через залог документов, удостоверяющих имущественное право держателя.

Подводя итог вышесказанному, думается, что необходимость подробного регулирования залога в Советском государстве в первую очередь была связана с установлением контроля над институтом залога со стороны государства, поскольку залог все же является неотъемлемой частью рыночных, капиталистических отношений, к которым государственный строй СССР относился в целом негативно.

---

<sup>78</sup> Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс 1922 г. М.: Зерцало-М, 2002. С. 82.

<sup>79</sup> Там же. С. 82.

<sup>80</sup> Родионова И.В. Залог прав ... С. 24.

Не имеет смысла останавливаться на выделяемом Н.А. Немановой втором этапе развития залогового права (1930 – 1960-е гг.), поскольку в этот период не было принято каких-либо значимых правовых актов, регулирующих залог. Второй период в целом характеризуется общим упадком в советском праве ввиду чрезвычайных событий, произошедших в этот период.

Третий этап (1961 – 1991 гг.) характеризуется новым витком в развитии залоговых отношений. С началом третьего этапа связывается принятие закона СССР от 08.12.1961 «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик».

В этот период залог претерпевает сущностные изменения, законодателем воспринята его обязательно-правовая природа, что породило дискуссии в научных кругах. Последовательно доказывается отсутствие у залога большинства черт вещных и абсолютных прав<sup>81</sup>. Например, при залоге товаров в обороте и переработке утрачивается признак вещного права – право следования, и приобретаются черты обязательственного права между залогодателем и залогодержателем.

Указанные изменения легли в основу принятого в 1964 г. Закона РСФСР «Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР» (далее – Гражданский кодекс РСФСР 1964 г.).

В 1970-е гг. существенных изменений в залоговом законодательстве не наблюдается ввиду глубокого системного кризиса советской государственности, поэтому, следует остановиться подробнее на Гражданском кодексе РСФСР 1964 г.

Изменения коснулись прежде всего структуры размещения норм о залоге в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года. Так, нормы о залоге были перенесены в главу 17 «Обеспечение исполнения обязательств», которая, в свою очередь, находилась в подразделе «Общие положения об

---

<sup>81</sup> Сорокина С.Я. Способы обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств между социалистическими организациями и их эффективность : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Томск, 1980. С. 15.

обязательствах». Указанное стало одним из аргументов исследователей в пользу отнесения залогового права к обязательственному. Однако о правовой природе залогового права речь пойдет в следующей главе.

В соответствии со ст. 192 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. «В силу залога кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, указанными в законодательстве Союза ССР и Гражданском процессуальном кодексе РСФСР».

Предметом залога, на основании ст. 194 кодекса, может быть всякое имущество, за исключением государственного имущества, имущества колхозов, необходимого ему для исполнения своих уставных задач, а также основных средств профсоюзов и иных общественных организаций.

Как видно, в отличие от норм Гражданского кодекса РСФСР 1922 года предмету залога уделено особое внимание. Думается, что такое внимание было обусловлено существовавшим в советский период государственным и общественным строем, защищавшим, прежде всего, государственные и коллективные интересы.

Интересам частных лиц в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года уделено неоправданно мало внимания. Об этом может свидетельствовать и тот факт, что из сферы объектов гражданских прав в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года, в отличие от Гражданского кодекса РСФСР 1922 года, были исключены имущественные права. По мнению А.В. Пушкиной «в ГК РСФСР залог прав предусмотрен не был, поскольку в условиях социализма не имелось экономических предпосылок для осуществления данного института»<sup>82</sup>.

Более того, даже примерный перечень объектов гражданских прав, относящихся к имуществу, в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года приведен не был. По смыслу же норм Кодекса РСФСР 1964 года, в которых

---

<sup>82</sup> Пушкина А.В. Залог прав в гражданском праве России. // Государство и право. 2011. № 7. С. 35.

упоминалось слово «имущество», под имуществом понимались вещи – предметы материального мира. Уместно в качестве иллюстрации процитировать ст. 10 Кодекса РСФСР 1964 года, регулирующего содержание правоспособности граждан: «Граждане могут в соответствии с законом иметь имущество в личной собственности, право пользования жилыми помещениями и иным имуществом, наследовать и завещать имущество, избирать род занятий и место жительства, иметь права автора произведения науки, литературы и искусства, открытия, изобретения, рационализаторского предложения, промышленного образца, а также иметь иные имущественные и личные неимущественные права». Как видно, понятие «имущественные права» в Кодексе РСФСР 1964 года не было охвачено понятием «имущество».

Однако несмотря на такое «скудное» регулирование, «при отсутствии норм, регулирующих залог прав требования, на практике (в области внешнеторговых сделок при банковском кредитовании) залог прав все-таки использовался. При реализации этого вида залога происходила уступка залогодателем заложенного права требования залогодержателю: залогодержатель получал право требования от должника исполнения заложенного требования и из уплаченной суммы покрывал обеспеченное залогом требование (как и при всяком залоге, преимущественно перед другими кредиторами); возможный остаток передавался залогодателю»<sup>83</sup>.

В отличие от Гражданского кодекса РСФСР 1922 г., где в первую очередь взыскивались недоимки в пользу государства, в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. такие недоимки взыскивались уже во вторую очередь, уступив место требованиям об алиментах и требованиям, вытекающим из трудовых отношений (ст. 1 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 5 мая 1981 г.<sup>84</sup>). Обеспеченные залогом требования же

---

<sup>83</sup> Родионова И.В. Там же. С. 27.

<sup>84</sup> Об очередности удовлетворения требований о взыскании по исполнительным документам (в ред. Указа Президиума Верховного Совета СССР от 2 декабря 1987 года N 8089-XI) : Указ Президиума Верховного Совета СССР от 5 мая 1981 г. // Ведомости Верховного Совета СССР, 1981. №19. ст.717. Утратил силу.

удовлетворялись из стоимости заложенного имущества лишь в третью очередь, после удовлетворения требований предыдущих очередей.

Эта норма иллюстрирует недостаток залогового права в анализируемый период, в силу которого обеспечительная сила залога вовсе ставится под сомнение: должник не может гарантировать свою исправность залогодержателю, поскольку нормой об очередности удовлетворения требований кредиторов должника охватываются как настоящие, так и возможные будущие долги.

Наиболее востребованными формами залога во время действия Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, по мнению, М. И. Накоховой<sup>85</sup> являются следующие:

1. Залог товаров в обороте и залог товаров в переработке. Этот вид залога подразумевал обращение взыскания на товарно-материальные ценности, переданные банками хозяйственным органам.

2. Залог принадлежащих гражданам строений в обеспечение ссуд, которые также выдаются банками этим гражданам с целью постройки подобных сооружений.

3. Похожий вид залога на возведение строений, выдаваемый гражданам с целью строительства сооружений, но не банками, а хозрасчётными предприятиями и организациями, в которых эти граждане работают.

4. Залог предметов домашнего потребления и личного пользования в обеспечение ссуд, которые выдаются городскими ломбардами.

Как указывает С.В. Медведев<sup>86</sup>, значение залога в 1970-е гг. несколько снизилось, а сфера залога, по сути, сводилась только к деятельности ломбардов.

Таким образом, Гражданский кодекс РСФСР 1964 года значительно отличался от Гражданского кодекса РСФСР 1922 года как по содержанию, так и по объему регулирования отношений, связанных с залогом. Вместе с

---

<sup>85</sup> Накохова М. И. Развитие залогового права в Советской России. // Евразийский юридический журнал. № 1 (56). 2013. С. 101.

<sup>86</sup> Медведев С.В. Там же. С. 48.

тем, Гражданский кодекс РСФСР 1964 года воспринял и некоторые существенные черты ранее действовавшего законодательства. Так, «аналогичным образом определяет Гражданский кодекс РСФСР 1964 года объем требований, обеспеченных залогом. Согласно ст. 192 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения: в частности, проценты, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, неустойку (штраф, пеню), а также возмещение расходов по взысканию. Существенными условиями договора о залоге по Гражданскому кодексу РСФСР 1964 года являются наименование и место жительства (места нахождения) сторон, описание, оценка и место нахождения закладываемого имущества, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом... Форма договора также не претерпела существенных изменений»<sup>87</sup>.

В 1981 г. выходит Постановление Совмина СССР «Об утверждении Устава Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений (Стройбанка СССР)»<sup>88</sup>, в котором к одной из операций Стройбанка СССР относятся ссуды под товарно-материальные ценности, обеспеченные залогом эти ценностей. В 1989 г. Постановлением Совмина «О выпуске и порядке распространения государственных казначейских обязательств СССР» Сберегательному банку СССР разрешается выдавать ссуды под залог государственных казначейских обязательств СССР.

В нормативно-правовых актах начала 1990-х гг. начинает ощущаться «вевание новой эпохи», видны новые подходы к экономико-правовой сфере жизни общества, что не могло не отразиться на развитии залогового института. Так, «Основы законодательства об инвестиционной деятельности в СССР» от 1990 г. устанавливают право инвестора использовать свое имущество в качестве обеспечения исполнения обязательств, в частности, в

---

<sup>87</sup> Кастальский В.Н. Залог исключительных имущественных прав и его особенности, применительно к исключительным имущественным правам унитарных предприятий: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 42.

<sup>88</sup> Об утверждении Устава Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений (Стройбанка СССР) : Пост. Совмина СССР от 15.10.1981 № 1007. // СП СССР. 1981. № 51. Ст. 1109. Утратил силу.

качестве залога. Кроме того, в соответствии со ст. 19 Закона СССР «О Государственном банке СССР» от 1990 г., одной из операций с банками является предоставление кредитов на срок, не превышающий трех месяцев<sup>89</sup>.

Последним законодательным актом советского периода, содержащим правовые нормы о залоге, являлись Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 года. Данным законодательным актом залог регулировался крайне незначительно, всего шесть предложений в п.п. 4, 5 ст. 68 Основ гражданского законодательства Союза ССР 1991 года, которая называлась «Обеспечение исполнения обязательств». В.Н. Кастальский также отмечает: «Непонятно, чем руководствовался законодатель, когда в Основах гражданского законодательства Союза ССР 1991 года уделил залог всего два пункта статьи»<sup>90</sup>.

Наиболее важно в контексте настоящего исследования выделить тот факт, что согласно п. 5 ст. 68 Основ гражданского законодательства Союза ССР 1991 года «предметом залога могло быть любое имущество, включая имущественные права», «однако требования, предъявляемые к данному виду имущества, не устанавливались»<sup>91</sup>.

Так, в советском законодательстве прочно утвердилась позиция по поводу допустимости залога имущественных прав, которая позже нашла свое отражение и развитие в современном законодательстве Российской Федерации. Специальное правовое регулирование данный вид залога получает гораздо позднее.

Необходимо отметить, что ст. 68 «Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик» от 1991 г. не выделяет залог отдельно от остальных способов обеспечения исполнения обязательств, и посвящает ему незаслуженно мало положений в данной статье<sup>92</sup>.

---

<sup>89</sup> Неманова М.А. Там же. С. 19.

<sup>90</sup> Кастальский В.Н. Там же. С. 42.

<sup>91</sup> Белая О.В. Залог имущественных прав : дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 88.

<sup>92</sup> Кастальский В.Н. Там же. С. 24.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что институт залога в советском праве развивался неравномерно, что во многом было обусловлено политическими и социально-экономическими обстоятельствами в истории РСФСР и СССР. Однако некоторые положительные тенденции правового регулирования залоговых отношений советского времени могут быть востребованы при совершенствовании современного российского залогового законодательства. Более того, законодателем восприняты воззрения на обязательственно-правовую природу залога, что им было отражено в современном законодательстве.

## 2 Правовая природа залога имущественных прав

### 2.1 Подходы к пониманию сущности залога

Проблема определения правовой природы залога, его сущности, уходит корнями глубоко в историю, и, несомненно, признание залога вещным правом или обязательственным зависело от многих факторов. Определяющим фактором служила правовая система, в которой существовал залог, ее развитость на момент определения. Как было выяснено в первой главе, залог появился и развивался в Римском праве в качестве вещного права. Сторонниками отнесения залога к вещным правам были такие видные правоведы как К.П. Победоносцев, Г.Ф. Шершеневич. С развитием права, появлением новых правовых конструкций (в т.ч. имущественных прав), развитием рыночных отношений дискуссия о правовой природе залога получила развитие.

Как известно, права залогодержателя при залоге связаны не с вещью, а с ее стоимостью, что говорит в пользу обязательственной природы залоговых прав. Однако многие ученые, тем не менее, утверждают, что право залога - вещное право, ссылаясь на то, что связь между правами залогодержателя и заложенной вещью неразрывна. Такой точки зрения придерживался, например, Г.Ф. Шершеневич. Он писал: «Залоговым правом признается право на чужую вещь, принадлежащее верителю в обеспечение его прав требования по обязательству и состоящее в возможности исключительного удовлетворения из ценности вещи»<sup>93</sup>. К.П. Победоносцев также полагал, что «залогом приобретается вещное право, им устанавливается исключительное право залогодержателя на заложенное имущество, несмотря на то, что это имущество не перестает быть чужим. Залог обыкновенно соединяется с обязательством личным таким образом, что при нем устанавливается двойное

---

<sup>93</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права... С. 278.

отношение: одно по поводу обязательства, а другое по поводу вещи, служащей обеспечением права»<sup>94</sup>.

Понимание сущности залога происходит еще из Римского права. Абсолютное большинство ученых того периода отдавали предпочтение вещно-правовой природе залога. Такое понимание вполне удовлетворяло потребностям участников гражданского оборота того времени, хотя с появлением ипотеки и бестелесных вещей (*res incorporales*) возникли споры относительно его правовой природы. Однако римские юристы вполне успешно объясняли возможность залога имущественных прав с позиций вещного права. Р. Зом считал, что «правом залога называется вещное право производить себе уплату посредством вещи за право требования»<sup>95</sup>. И. А. Покровский, анализируя развитие института залога, называет его подлинным вещным правом, правом на распоряжение вещью на случай неуплаты долга<sup>96</sup>.

Таковы позиции дореволюционных ученых. Думается, что такое понимание залога вполне удовлетворяло реалиям своего времени. Однако некоторые ученые заняли противоположную позицию: Д.И. Мейер<sup>97</sup>, В.М. Хвостов<sup>98</sup>, Л.А. Кассо<sup>99</sup>, А.С. Звоницкий<sup>100</sup>, Л.В. Гантовер<sup>101</sup> определяли залог как обязательственно-правовой институт.

В. В. Скворцов относит залог к обязательствам по своей форме и содержанию, несмотря на то, что залог носит акцессорный характер и не опосредует собой товарно-денежный обмен как таковой<sup>102</sup>.

В настоящее время концепции вещно-правовой природы залогового права придерживается Е.А. Суханов. Он относит залоговое право к ограниченным вещным правам. Не отрицая возможности залога прав, в т.ч.

---

<sup>94</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права... С. 151.

<sup>95</sup> Зом Р. Институции римского права. СПб.: Н. К. Мартынов, 1908. С. 217.

<sup>96</sup> Покровский И. А. История римского права... С. 278, 281.

<sup>97</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право... С. 30.

<sup>98</sup> Хвостов В.М. Система римского права. М.: Юрайт, 2019. С. 356.

<sup>99</sup> Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве... С. 152.

<sup>100</sup> Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. СПб.: Н.Я. Оглоблин, 1912. С. 193.

<sup>101</sup> Гантовер Л.В. Залоговое право... С. 50-60.

<sup>102</sup> Скворцов В. В. К истории формирования концепции залога в российском праве. // Вестник московского университета, серия 11, право. 2001. №4. С. 109.

доли на общее имущество, он считает, что такой залог все же порождает обязательственные правоотношения. При этом под ограниченным вещным правом Е.А. Суханов подразумевает право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в т.ч. и помимо его воли)<sup>103</sup>.

«Как известно, - пишет Е.А. Суханов, - залогодержателю принадлежит право удовлетворения своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами (п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса РФ). Это право обременяет предмет залога, следуя за ним вне зависимости от смены его собственника; более того, остающийся собственником залогодатель, по общему правилу, вправе распоряжаться предметом залога только с согласия залогодержателя (п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса РФ). Он вправе также защищать свое право от всяких посягательств любых лиц, включая и собственника-залогодателя, от которого залоговый кредитор при определенных условиях вправе даже истребовать заложенное имущество или добиваться устранения препятствий в осуществлении своих прав (ст. 347 Гражданского кодекса РФ)»<sup>104</sup>.

Р.С. Бевзенко допускает потенциальную возможность отнесения института залога к вещным правам, имея в виду заклад (залог имущества с передачей владения предметом залога залогодержателю). «Заклад соединяет в себе две правовые связи: абсолютную и относительную. При этом залогодержатель в случаях, предусмотренных договором, имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться предметом залога, а при ненадлежащем исполнении основного обязательства либо в случаях,

---

<sup>103</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1 / под ред. Е.А. Суханова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 1998. С. 592.

<sup>104</sup> Там же. С. 597.

предусмотренных в законе – обратить заложенное имущество в собственность»<sup>105</sup>.

Одним из главных аргументов сторонников вещно-правовой природы залогового права является придание залогу свойства следования за заложенной вещью<sup>106</sup>. В соответствии со ст. 353 Гражданского кодекса РФ при переходе права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения от залогодателя к другому лицу право залога сохраняет силу. При этом правопреемник залогодателя становится на его место и несет все его обязанности, если соглашением с залогодержателем не установлено иное. Таким образом, отчужденная вещь остается в залоге у залогодержателя.

В данном случае имеет место конструкция перемены лиц в обязательстве, когда в существующем обязательстве должник заменяется правопреемником, который несет все обязанности первоначального должника. Однако такая конструкция отнюдь не свидетельствует о вещно-правовой сущности залога, поскольку свойство следования не является исключительно вещным. Этот тезис можно доказать, приведя в пример положения п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ, в котором воспроизведено аналогичное правило, в соответствии с которым, в случае перемены арендодателя в отношениях по аренде имущества, право аренды сохраняется в том виде, в котором оно существовало до такой перемены. Следовательно, право следования не является определяющим признаком при признании вещно-правовой природы залога.

Право преимуществва вещных прав над обязательственными в качестве второго аргумента в пользу вещно-правовой природы залога также не является достаточным. Он раскрывается в том ключе, что залогодержатель имеет преимущество перед иными кредиторами должника в случае

---

<sup>105</sup> Бевзенко Р.С. Правовые позиции Высшего арбитражного суда Российской Федерации в сфере залогового права: комментарий к Постановлению Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге». М.: Статут, 2012. С. 62-63.

<sup>106</sup> Гражданское право: учебник / под ред. Е.А. Суханова. ... С. 597.

обращения взыскания на его имущество. Однако целый ряд закрепленных в федеральных законах норм свидетельствует об обратном. Так, в соответствии со ст. 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>107</sup> в случае банкротства должника в первую очередь погашаются требования конкурсного управляющего по текущим платежам (оплата труда конкурсного управляющего, судебные расходы и т.д.). Вне очереди из имущества должника возмещаются расходы на проведение мероприятий по недопущению возникновения техногенных катастроф или ситуаций, которые могут повлечь за собой гибель людей.

Еще одним примером могут служить положения ст. 78 Федерального закона «Об исполнительном производстве»<sup>108</sup>: в случае обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации в первую очередь из вырученной суммы возмещаются в соответствующий бюджет все расходы, связанные с проведением торгов.

В соответствии с положениями ст. 855 Гражданского кодекса при списании с банковского счета преимущество отдано обязательствам владельца счета по удовлетворению требований о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, о взыскании алиментов; во вторую очередь перечисляются денежные средства в счет оплаты труда и выходных пособий лиц, работающих или работавших по трудовому договору с владельцем счета.

Как видно из приведенных норм, преимущество предоставляется требованиям, носящим как раз обязательственный характер, что лишает преимущественное право залогодержателя на возмещение за счет заложенного имущества должника абсолютного характера. Впрочем, сторонник вещно-правовой природы залога Е.А. Суханов, рассматривая эти отношения, отмечает: «С учетом названных изъятий преимущественный

---

<sup>107</sup> О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ : (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 28.10.2002. № 43. ст. 4190.

<sup>108</sup> Об исполнительном производстве : федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ : (ред. от 06.03.2019) // Собрание законодательства. 08.10.2007. № 41. ст. 4849.

характер права залога проявляется в чистом виде лишь при конкуренции требований одной очереди, которые могут быть удовлетворены за счет определенного имущества»<sup>109</sup>.

Таким образом, представляется, что такая позиция не совсем отвечает современному праву и практике его применения. Вещные права призваны конституировать статику имущественных отношений, тогда как основная цель залога – обеспечить исполнение обязательства.

В настоящее время разработана концепция двойственной природы института залога. Суть ее состоит в том, что, в зависимости от предмета залога, к нему применяются нормы о вещном либо об обязательственном праве. Этой точки зрения придерживаются, например, З.А. Ахметьянова<sup>110</sup>, Л.В. Щенникова<sup>111</sup>, Н.Ю. Рассказова<sup>112</sup> и др., которые склонялись к мнению, что нельзя выделять ни вещно-правовую, ни обязательно-правовую сущность залога. Л.В. Щенникова утверждает, что критерием определения залога будет являться предмет: «Решающее значение при этом имеют качества предмета залога. Если предметом залога является материальная вещь и свои права залогодержатель может реализовать непосредственно, помимо воли залогодателя, соблюдая лишь установленный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, залог выступает правом вещным. Если предметом залога являются ценные бумаги, имущественные права, товары в обороте и для реализации своих полномочий в отношении предмета залога залогодержатель нуждается в содействии других лиц, а также не может осуществлять владельческую защиту, залог приобретает черты права обязательственного»<sup>113</sup>.

Н.Ю. Рассказова отмечает: «Практическое значение понимания правовой природы залога заключается в том, что если залог - вещное право,

---

<sup>109</sup> Гражданское право: учебник. / под ред. Е.А Суханова... С. 119.

<sup>110</sup> Ахметьянова З. А. О правовой природе залога. // Актуальные проблемы экономики и права. 2010. №3. С. 140.

<sup>111</sup> Щенникова Л. В. Вещное право. Учебное пособие. М.: Юрист, 2006. С. 173.

<sup>112</sup> Гражданское право : в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М.: ТК Велби: Проспект, 2004. Т. 1. С. 690-701.

<sup>113</sup> Щенникова Л. В. Там же.

то нормы об обязательственных правах применимы к нему только в случаях, прямо предусмотренных в законе. И наоборот, если это право обязательственное, то необходимо указание закона на возможность использования в отношении залога норм, рассчитанных на вещные права»<sup>114</sup>.

Разбирая отношения, складывающиеся в связи с залогом, можно выделить два различных правоотношения: отношения между залогодателем и залогодержателем, и отношения между залогодержателем и всеми третьими лицами. Очевидно, что во втором случае имеет место вещно-правовое свойство абсолютной защиты права.

В соответствии с ч. 1 ст. 347 Гражданского кодекса РФ залогодержатель вправе обратиться в суд с истребованием заложенного ему имущества из чужого незаконного владения, если такое имущество находилось или должно находиться у него во владении. Однако эта норма применима только к имуществу, находящемуся в закладе (во владении) у залогодержателя.

Для недвижимого имущества установлены специальные правила. Пунктом 3 статьи 33 Федерального закона «О залоге недвижимости (ипотеке)» (далее – ФЗ «Об ипотеке»)<sup>115</sup> установлено, что залогодержатель недвижимого имущества вправе обратиться в суд от своего имени с виндикационным иском для передачи имущества обратно во владение залогодателя.

Указанное противоречило бы ст. 301 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой только собственник может истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Для устранения противоречия, думается, законодателем установлена фикция, в соответствии с которой несобственник-залогодержатель может подать указанный вещный иск. В этой связи представляется, что залогодержатель все же не обладает

---

<sup>114</sup> Гражданское право : в 3 т. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой... С. 695-696.

<sup>115</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ : (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. N 29. ст. 3400.

субъективным правом на предъявление такого иска, он лишь осуществляет это право за собственника-залогодателя.

Об этом свидетельствует и тот факт, что, в случае удовлетворения виндикационного иска залогодержателя в отношении третьих лиц (не в отношении залогодателя), истребование недвижимого имущества, не находящегося во владении имущества производится в пользу залогодателя.

Такое вещное правоотношение существует самостоятельно наряду с залоговым обязательством, оно является результатом действия залогового правоотношения в чистом виде, являя тот же результат, как и в иных случаях наделения несобственника вещными правомочиями<sup>116</sup>. Таким образом, представители смешанной правовой природы залогового права необоснованно смешивают обязательственные отношения между залогодателем и залогодержателем и отношения между залогодержателем и третьими лицами.

Стоит согласиться с воззрениями на залог как на институт обязательственного права. Отношения, складывающиеся при залоге имущества, имеют обязательственно-правовую природу. При ином подходе немедленно возникает вопрос: зачем в Гражданский кодекс РФ включена ст. 347, если вещные способы защиты применялись бы при таком положении к залому автоматически? Действительно, заклад вещи имеет определенные вещно-правовые элементы, что обусловлено наличием у залогодержателя правомочия владения, но это не меняет истинной природы залога, который является институтом обязательственного права.

Гражданский кодекс РФ также воспринял обязательственную природу залога, что подтверждается включением в него следующих норм:

1) Предметом залога могут быть не только вещи, но также и имущественные права (требования) (п. ст. 336 Гражданского кодекса РФ).

---

<sup>116</sup> Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству: Опыт систематического обозрения СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. С. 66.

Как известно, право требования не может само по себе быть предметом вещных прав.

2) Если описывать залог со стороны вещно-правовых отношений, то потеря заложенной вещи должна прекратить залог, что соответствует нормам ст. 235 Гражданского кодекса РФ о прекращении вещного права. Однако в соответствии со ст. 345 Гражданского кодекса РФ залогодатель вправе заменить уничтоженную заложенную вещь на другую, равноценную. Таким образом, исключительная роль имущества не имеет решающего значения, и право залога не следует за вещью, как это должно быть, если бы применялись положения о вещных правах.

4) Гражданским кодексом РФ также предусмотрена возможность передать права по договору о залоге третьим лицам путем цессии, т.е. посредством уступки прав требования. Хочется отметить, что цессия обладает чисто обязательственной природой и применяться к вещным правам не может в силу своего назначения.

5) На обязательственную природу залога указывает также тот факт, что права залогодержателя подлежат удовлетворению преимущественно перед другими кредиторами, что ставит залоговые отношения в один ряд с иными обязательствами должника. К примеру, при ликвидации залогодателя-юридического лица имущество, бывшее предметом залога, подлежит реализации, средства от реализованного предмета подлежат удовлетворению требований кредитора вне очереди (кроме первой и второй очередей) (п.2 ст. 64 Гражданского кодекса РФ).

Стоит отдельно остановиться на определении правовой природы залога имущественных прав.

С появлением возможности их отчуждения, придания им экономической ценности, появилась и возможность залога таких прав. Подход, который успешно применялся к залогам вещей, уже не мог использоваться при залоге имущественных прав, поскольку вызывал больше вопросов, чем ответов. Например, при залоге вещей в случае обращения

взыскания на предмет залога, заложенная вещь могла перейти в собственность кредитора путем простой передачи этой вещи или оставления ее за кредитором по принципу *lex commissoria*. С *res incorporales*, бестелесными вещами, эти нормы не работали, в связи с чем римскими юристами были разработаны и успешно применялись цессионные конструкции.

Так, В. Стругов<sup>117</sup> выделял теории условной цессии, ограниченной цессии и конститутивной сукцессии.

Остановимся на каждой из указанных теорий подробнее.

В соответствии с теорией условной, или эвентуальной, цессии залог права является разновидностью цессионной сделки под отлагательным условием.

В качестве такого условия выступал факт неисполнения обеспечиваемого обязательства со стороны должника. До момента неисполнения обязательства обладателем требования являлся залогодатель, а с момента наступления условия право полностью переходило к залогодержателю. Сторонниками данной теории являлись Гушке, Мюлленбрух, Пухта, Гаупп, Вангеров, Келлер др.<sup>118</sup>. В наше время залог прав с помощью данной конструкции объясняет В.С. Ем<sup>119</sup>.

А.С. Яковлевым<sup>120</sup> выделяются следующие недостатки относительно теории условной цессии:

- в соответствии с данной теорией залогодержатель должен был бы по наступлении условия безусловно получить заложенное требование, однако такого не происходит;
- залогодержатель, получая удовлетворение по заложенному требованию, предмет удовлетворения приобретает не в собственность, как

---

<sup>117</sup> Стругов В.Г. О залоге долговых требований (*de pignore nominum*) // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 170.

<sup>118</sup> Стругов В. Там же. С. 216-219.

<sup>119</sup> Гражданское прав: Учебник: В 2 т. / под. ред. Е.А. Суханова... С. 105-106.

<sup>120</sup> Яковлев А.С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений. Теория и практика. М.: Ось-89, 2005. С. 47.

должно было бы быть при признании его действительным цессионарием, а в залог;

- с точки зрения данной концепции остается неясным, почему не требуется обратной цессии в случае, если после просрочки исполнения и перехода права к залогодержателю залогодатель все же исполнит обязательство;

- аналогично неясной остается судьба полученного залогодержателем от должника по заложенному требованию в части, превышающей сумму обеспечиваемого обязательства;

- приведенная теория не дает ответа, на чем основываются полномочия залогодержателя до неисполнения обязательства и почему после неисполнения залогодержатель не обладает всеми правомочиями субъекта соответствующего права.

Разбор теории условной цессии показывает, что она не дает ответа на вопрос, на чем все-таки зиждутся права залогодержателя до просрочки и почему, после таковой, залогодержатель не может осуществлять все правомочия субъекта соответствующего права. Неясность в существе того права, на которое опирается залогодержатель до просрочки, и зависимость действительного залогового права от наступления таковой изрядно ущемляют интересы залогодержателя. А между тем «кредитор, в этом заключается вся цель закладного права, должен получить, вследствие залога, настоящее обеспечивающее его право, которое, хотя и не может быть осуществляемо тотчас, но и не должно становиться совершенным лишь с наступлением будущих эвентуалитетов»<sup>121</sup>.

В противоположность теории условной цессии сторонники концепции ограниченной цессии считали, что залог права также является разновидностью цессии с той лишь особенностью, что в момент заключения данной сделки право уже переходит к «залогодержателю». Однако такой переход совершается в соответствии с определенными целями: обеспечить

---

<sup>121</sup> Стругов В. Там же. С.175.

исполнение обязательства. В этой связи правомочия цессионария ограничены: «он не получает права безусловно свободного распоряжения заложенным ему требованием»<sup>122</sup>. Таким образом, в данной ситуации цессионарий фактически приобретает право осуществления заложенного требования с единственной целью - «с целью доставления закладного права на объект требования»<sup>123</sup>. Отсюда действительной сущностью данной цессии является обеспечение перехода к залогоу в его привычном виде - залогоу вещей, К числу сторонников данной теории относятся Г. Дернбург, Эбергард, Экснер и др.<sup>124</sup>

А.С. Яковлев<sup>125</sup> отмечает следующие недостатки теории ограниченной цессии:

- у залогодержателя нет права цедировать, новировать или уничтожать заложенное требование, да и любым иным образом распоряжаться им, хотя эти права присущи цессионарию;

- поскольку право считается перешедшим к цессионарию в момент заключения соглашения о залоге, следовательно, залогодатель лишен возможности повторно заложить данное требование, хотя действующее законодательство такую возможность не исключает;

- с точки зрения данной концепции при надлежащем исполнении обеспеченного обязательства залогодатель получает назад право осуществления заложенного требования без какой-либо обратной цессии, что выглядит довольно странным;

- понятие о залоге, который должен предоставлять лишь обеспечение, обуславливает положение о том, что заложенное требование должно оставаться чужим, что в рассматриваемой концепции исключено.

По этому поводу Ф.О. Богатыревым отмечено: «Несмотря на то, что это ограниченная цессия, и ограничены права залогодержателя именно

---

<sup>122</sup> Стругов В. Там же. С. 230.

<sup>123</sup> Стругов В. Там же.

<sup>124</sup> Стругов В. Там же. С. 232-235.

<sup>125</sup> Яковлев А.С. Там же. С. 50.

целями, необходимыми для реализации залогового права, но это все равно уже состоявшийся переход права, субъектом которого является залогодержатель. Указанные примеры говорят об обратном: залогодатель тоже, в какой-то мере, остается субъектом права. Но такого положения вещей в природе быть не может. Право может принадлежать в одно и то же время либо одному, либо другому; оно не может находиться где-то посередине или в подвешенном состоянии»<sup>126</sup>.

В основе теории конститутивной сукцессии (сингулярного правопреемства) лежит мысль о делении заложенного требования. Согласно мнению представителей данной концепции залогодатель, уступая часть своего права, соответствующую размеру долга перед залогодержателем, вводит последнего в число солидарных кредиторов по обязательству. Залогодатель при этом ограничивается в осуществлении своего требования. Представителями данной теории являются Гельвиг, Мансбах, Ханаусек и др.<sup>127</sup>

К числу недостатков теории конститутивной сукцессии можно отнести: отсутствие обратной цессии уступленной части права при исполнении залогодателем своего обязательства, возникновение у залогодержателя права распоряжения (в рамках известных целей) всем заложенным правом после просрочки залогодателя, исполнение должником залогодателя до срока исполнения обеспечиваемого обязательства не дает залогодержателю права на взыскание исполненного (на исполненное залогодержатель имеет только залоговое право; исполненное сохраняется, как правило, в неприкосновенности до наступления срока обеспечиваемого обязательства), наконец, документы, удостоверяющие все право, передаются залогодержателю<sup>128</sup>. Кроме того, учеными отмечается, что «нельзя указывать

---

<sup>126</sup> Богатырев Ф.О. Залог прав // Актуальные проблемы гражданского права : сб. ст. / Под ред. М. И. Брагинского. М.: Издательство НОРМА, 2002. Вып. 4. С. 88.

<sup>127</sup> Струкгов В.Г. Там же. С. 238.

<sup>128</sup> Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву... С. 209.

на тождество по природе права залогодателя и залогодержателя, хотя они - солидарные кредиторы по одному имущественному праву»<sup>129</sup>.

Противоположной группой теорий по отношению к цессионным теориям являются так называемые концепции «права на право». Сторонники данного подхода видят в залоге прав истинный залог, соответственно выступая против использования в данном случае «искусственных» конструкций цессии. В соответствии с рассматриваемой концепцией залог имеет единую природу вне зависимости от его предмета, Право как имеющий имущественную ценность объект, с точки зрения представителей данной теории, вполне может быть объектом залога наравне с вещами. В этой ситуации залог требования является средством установления нового, еще не существовавшего права на требование, входящее в состав имущества залогодателя. Таким образом, в результате залога требования, как указывал Бремер, «закладоприниматель получает, в силу известного рода сделки, не само требование, но право в отношении требования, причем право это не является существовавшим ранее, а устанавливается лишь вследствие закладной сделки». В итоге «закладоприниматель состоит не в личном отношении к владельцу требования, но в «вещном» к самому требованию»<sup>130</sup>.

Можно предположить, что от всех указанных недостатков свободна теория «права на право». В целом это так, однако эта теория все же не может служить эталоном для исследуемых отношений.

Главным недостатком является то, что приобретение залогодержателем вещного права на заложенное требование противоречило бы принципу «*non enim plus habere creditor potest, quam habet, qui pignus dedit*» (Залогодатель может переуступить залогоприимателю те права, которыми он сам пользуется). Для того чтобы это противоречие убрать, следует признать, что принадлежность субъективного права конкретному лицу опосредуется с помощью другого права, причем носящего абсолютный характер. Поскольку

---

<sup>129</sup> Богатырев Ф.О. Там же. С. 90.

<sup>130</sup> Стругов В.Г. Там же. С. 241.

имущественное право - это составная часть имущества, то единственным абсолютным субъективным правом, опосредующим принадлежность имущества конкретному лицу, является право вещное в различных его проявлениях. В случае признания такой конструкции получилось бы, что у лица имеется вещное право на обязательственное право, например, право требования. Дальнейшие рассуждения привели бы к выводу что право – это вещь, что само по себе абсурдно и не может служить объяснением сущности залога прав.

Таким образом, приведенные концепции в полной мере не отразили правовую природу залога имущественных прав. Думается, что основным недостатком является то, что конструкция цессии, которая должна обеспечить окончательный переход права от одного лица к другому, не может быть применена к залого.

Приведенные цессионные теории не являются единственными в научной сфере, совершались и иные попытки определения правовой природы института залога. Можно выделить ряд авторских воззрений на институт залога.

Так, собственная теория понимания залога была выдвинута А.С. Звоницким, который определял залог как «право на количественно-определенную меновую ценность предмета залога»<sup>131</sup>.

Справедливо будет отметить, что вышеуказанная позиция затрагивает скорее экономическую сферу, чем правовую, о чем свидетельствуют используемые ученым экономические понятия «меновая ценность», «количественно-определенная». Попытка объяснить и классифицировать правовые институты, используя экономические понятия и категории, не может быть успешной для классификации институтов какой-либо правовой системе. В контексте рассматриваемого явления наиболее удобным является разделение институтов гражданского права на вещные и обязательственные, кроме того, такая классификация позволяет проследить возможные правовые

---

<sup>131</sup> Звоницкий А.С. Там же. С. 234.

последствия отнесения того или иного правового института к вещному или обязательственному праву. Ф.О. Богатырев также отмечает, что «деление прав по характеру экономической ценности материального объекта ничего не объясняет и не дает ответов на насущные юридические вопросы, а только сбивает с толку»<sup>132</sup>.

Кроме того, определение залога как права на меновую ценность чрезвычайно абстрактно, и под него могут подводиться самые разные с юридической точки зрения права. Достаточно сказать, что субъект права собственности также обладает, помимо прочего, правом на меновую ценность принадлежащей ему вещи. Он может его реализовать, распорядившись вещью посредством продажи.

А.С. Звоницкий строит свою теорию исходя из общей природы залога, поэтому его определение характеризует залог независимо от закладываемого предмета. Безусловно, нужно согласиться с А.С. Звоницким, который, в свою очередь, соглашается с экономистами, что «право, так же как и вещи, обладает ценностью»<sup>133</sup>. Далее, что «при закладе прав требования объектом залоговой сделки служит не предмет долга, а именно самое право, как самостоятельная ценность и, притом, здесь возникает действительный залог...»<sup>134</sup>. По этому поводу Ф.О. Богатырев отмечает, что «ценность права заключается не в самом праве, а в его объекте»<sup>135</sup>.

Любое право должно иметь как объект, на который направлено право, так и его субъект. Указывая на то, что залогодатель имеет право меновую стоимость заложенного права, без указания на то, что залогодержатель является субъектом этого права, нельзя утверждать, на каком основании и каким образом залогодержатель, получая право на ценность заложенного права, присвоит себе объект этого права в случае обращения на него взыскания. Однако А.С. Звоницкий все же признает, что «ценность права

---

<sup>132</sup> Богатырев Ф.О. Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей... С. 92.

<sup>133</sup> Звоницкий А.С. Там же. С. 239.

<sup>134</sup> Звоницкий А.С. Там же.

<sup>135</sup> Богатырев Ф.О. Там же. С. 92.

требования находится в непосредственной связи с ценностью предмета долга»<sup>136</sup>.

Свою концепцию предлагает сам Ф.О. Богатырев<sup>137</sup>, в соответствии с которой залог прав представляет собой разновидность конститутивного правоприобретения. По его мнению, «субъектом заложенного права остается залогодатель, так же как залог вещи не лишает залогодателя права собственности. Из этого следует вывод, что залогодержатель имеет дело с чужим имущественным правом. Для целей залога залогодержатель получает возможность осуществлять ограниченный круг правомочий в составе заложенного права. Аналогичным образом залогодержатель вещи получает ограниченный круг правомочий из состава права собственности залогодателя на его вещь»<sup>138</sup>.

В качестве возражений относительно данной концепции А.С. Яковлев отмечает: «Конститутивное правоприобретение практически не может существовать в отношении прав обязательственных - иначе мы бы получили ситуацию, когда, например, два лица одновременно обладают полномочиями кредитора по обязательству. А подобная ситуация согласно нашему законодательству вообще не может существовать, за исключением, пожалуй, случая солидарности кредиторов в обязательстве. При этом Гражданский кодекс нигде не говорит о том, что залогодатель и залогодержатель при залоге прав являются солидарными кредиторами по отношению к должнику по заложенному праву»<sup>139</sup>.

Как видно из изложенного, ни одна из предложенных попыток объяснения сущности залога прав через призму цессии, его экономического содержания, конститутивного приобретения не отвечает в полной мере всем необходимым признакам и препятствует единообразному толкованию при применении института залога. Все же представляется более логичным для

---

<sup>136</sup> Звоницкий А.С. Там же. С. 234.

<sup>137</sup> Богатырев Ф.О. Там же. С. 91-92.

<sup>138</sup> Богатырев Ф.О. Там же. С. 92..

<sup>139</sup> Яковлев А.С. Там же. С. 52.

построения стройной системы гражданского права отнесение института залога к одному из наиболее традиционных, общих и применимых на практике подотраслей обязательственного или вещного права.

Как следует из истории развития института залога, рассмотренного нами в первой главе, его правовая природа претерпела значительную трансформацию. Если до конца XIX века в теории российского права правовая природа залога относилась учеными исключительно к вещным правам, за исключением некоторых энтузиастов (исследования Д.И. Мейера<sup>140</sup> стали одними из первых в российской правовой науке, в котором институт залога определяется как часть обязательственного права). В настоящее время воззрения на сущность залога несколько поменялись, что направило дискуссию о правовой природе залога в новое русло.

Подводя итог, можно констатировать, что институт залога претерпел значительную трансформацию с момента его возникновения, что повлияло на определение его правовой природы.

В настоящее время существуют три основных позиции относительно сущности института залога: вещно-правовая, обязательно-правовая, понимание двойственной правовой природы залога.

Попытки объяснить залог с точки зрения конструкций цессии не получили поддержки в силу своих недостатков, рассмотренных выше, объяснение правовой природы залога через экономические категории, а также через теорию конститутивного правоприобретения также не нашли своего отражения в позитивном праве.

Поскольку изначально залог понимался исключительно как вещное право, а предмет залога переходил в собственность, развитие в правовой доктрине воззрений на вещно-правовую природу залогового права логично. С развитием рыночных отношений возникла возможность оставления предмета залога у залогодателя, что послужило началом для развития противоположных точек зрения.

---

<sup>140</sup> Мейер Д.И. Древнее русское право залога... С. 11.

Сторонники смешанной концепции залогового права предлагают понимать залоговое право по-разному в зависимости от закладываемого предмета: в случае залога вещи применяются положения о вещных правах, а в случае залога имущественного права – положения об обязательственных правах.

В рамках настоящего исследования предлагается принимать обязательственно-правовую природу залогового права, доказательства в поддержку которой были приведены выше. К слову, такая позиция воспринята и позитивным правом. Имущественное право не может являться объектом вещных прав, следовательно, залог этих прав, в силу своей акцессорности, будет обладать чертами обязательственного права. Далее пойдет речь о сущности имущественных прав.

## 2.2 Имущественные права как предмет залога

Статьей 128 Гражданского кодекса РФ имущественные права отнесены к иному имуществу. Имущественное право, таким образом, стало объектом гражданского права, постольку, поскольку законодателем допущен их оборот.

В этой связи логично выявить ряд признаков, присущих имуществу в целом, поскольку имущественные права являются его частью.

Одним из главных признаков имущества является его способность принадлежать определенному лицу. По мнению А.С. Яковлева<sup>141</sup>, такая принадлежность является определяющим признаком имущества и присуща ему уже в силу его природы. При этом принадлежность имущества не должна оформляться субъективным правом. По мнению Л. Эннекцеруса, «имущество не является предметом субъективного права»<sup>142</sup>.

---

<sup>141</sup> Яковлев А.С. Там же. С, 56.

<sup>142</sup> Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права : Введение и общая часть / Перевод с 13-го немецкого издания проф. К.А. Граве, канд. юрид. наук Г.Н. Полянской и В.А. Альтшулера; под ред., с предисл. и вв. замеч. заслуж. деят. науки проф. Д.М. Генкина и проф. И.Б. Новицкого. М.: Изд-во иностранной литературы, 1949. Том I, полутом 1. С. 62.

В то же время отдельные права в составе имущества – вещные – оформляют принадлежность вещей определенному лицу, то есть выступают в виде связующего звена между вещью и субъектом, тогда как другие права – обязательственные – никакую принадлежность не оформляют, поскольку действие одного лица никак не может принадлежать другому. Такое различие связано, в том числе и в первую очередь с тем, что одна и та же вещь может принадлежать различным субъектам: например, собственнику и арендатору. Поэтому важным становится установление правовой связи каждого из субъектов с данной вещью, то есть «отдельное лицо всегда имеет права в отношении отдельных предметов, относящихся к имуществу»<sup>143</sup>.

Следующим признаком имущественных прав является их способность служить средством реализации имущественного интереса. Несомненно, что характер имущественного интереса как «нуждаемости» в некоем благе оказывает непосредственное влияние на характер соответствующего права. Так, если интерес состоит, прежде всего, в сохранении соответствующего имущественного состояния, то он обеспечивается с помощью прав вещных, если же имеется интерес в получении некоего блага, то он опосредуется, как правило, обязательственными правами. В отношении обязательственных прав А.М. Гуляев отмечал: «Так как обязательство есть право имущественное, то и действие, являющееся предметом обязательства, должно отличаться имущественным интересом»<sup>144</sup>.

Еще одним признаком имущества является возможность его отчуждения. На этот признак прямо указывает п. 1 ст. 129 Гражданского кодекса РФ. В современном праве, в отличие от Римского права, личность кредитора и должника в большинстве случаев носит второстепенный характер: права и обязанности могут передаваться<sup>145</sup>. В этом смысле современное право требования и долг являются в большей степени

---

<sup>143</sup> Эннекцерус Л. Там же. С. 63.

<sup>144</sup> Гуляев А.М. Русское гражданское право : Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената, и проекта Гражданского уложения : пособие к лекциям. Изд. 4-е, пересмотр. и доп. СПб.: Тип. М.М. Сталюсевича, 1913. С. 240.

<sup>145</sup> Порошков В. Специфика имущественных прав. // Рос. юстиция. 2000. № 5. С. 16.

отношениями между двумя имуществами, чем между двумя лицами: кредитор и должник являются только юридическими представителями своих имуществ<sup>146</sup>.

Таким образом, имущественные права по преобладающему своему большинству – права, не имеющие личного характера. Как указывал К.Д. Кавелин, «обязательства в значительной мере теряют свой субъективный характер и приближаются к объективным ценностям»<sup>147</sup>.

Выделение перечисленных признаков имущественных прав необходимо для отделения их от неимущественных прав, которые неразрывно связаны с личностью их носителя, а также не обладают признаком отчуждаемости. Говоря об «отчуждении» неимущественного права, например, права на деловую репутацию (например, по договору франчайзинга), нельзя говорить об отчуждении неимущественного права как такового, поскольку право на деловую репутацию не отчуждается, просто иное лицо наделяется правом эту репутацию использовать.

Определяющим признаком имущества является его ценность, возможность денежной его оценки. Это, скорее, экономическое понятие, которое и наполняет этот признак содержанием. Придание экономической ценности имущественным правам также позволяет отграничить их от личных неимущественных прав, имеющих ценность только для носителя. На имуществе и его ценности построены рыночные отношения. Ценность же имущества объективно формируется рыночными отношениями. Следовательно, имущество как некая ценность и рыночные отношения не могут существовать друг без друга.

Таким образом, имущественные права как правовая категория включены законодателем в понятие имущества, должны принадлежать субъекту права, отчуждаемы, обладают определенной ценностью для

---

<sup>146</sup> Годэмэ Е. Общая теория обязательств. Пер.: И. Б. Новицкий. М.: Юрид. изд-во МЮ СССР, 1948. С. 21-22.

<sup>147</sup> Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам... С. 64-65.

субъекта права<sup>148</sup>. Указанные основные признаки позволяют имущественным правам участвовать в гражданском обороте наравне с иным имуществом, в том числе быть предметом залога.

В статье 336 Гражданского кодекса РФ предмет залога определяется как «всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом».

В учебнике гражданского права под редакцией Е.А. Суханова приводится следующее определение: «Предметом залога является имущество, специальным образом выделенное в составе имущества залогодателя или переданное залогодержателю, из стоимости которого залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспечиваемого залогом обязательства удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами. В качестве предмета залога могут выступать вещи как движимые, так и недвижимые»<sup>149</sup>.

На основании данных определений можно выделить ряд признаков, сопутствующих предмету залога. В.В. Витрянский, изучая предмет залога, говорит, что «необходимым признаком предмета залога должна признаваться его «товарность»: в залог принимается только то, что закон не запрещает продавать»<sup>150</sup>. Таким образом, вещи, ограниченные в обороте, не могут являться предметом залога.

Следующим признаком является стоимостное выражение имущества, передаваемого в залог. «Стоимость залога определяется по соглашению сторон, если законом не установлено иное» (ст. 340 ГК РФ). Не может быть

---

<sup>148</sup> Джабаева А. С. Имущественное право как объект гражданского оборота // Сибирский юридический вестник. 2003. № 3. С. 30.

<sup>149</sup> Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова... С. 610.

<sup>150</sup> Брагинский М.И. Договорное право. Книга 1: Общие положения / В.В. Витрянский, М.И. Брагинский. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 240.

предметом залога имущество, которое не способно удовлетворить требования залогодержателя, иначе теряется смысл такого залога.

Что касается иных видов имущества (не имущественных прав), то они могут беспрепятственно служить предметом залога. Исключение могут составить лишь отдельные виды имущества, в отношении которых законом установлены соответствующие запреты и ограничения.

Предметом данного исследования является залог имущественных прав. Особенности имущественных прав как предмета залога стоит рассмотреть подробнее.

Далеко не каждое имущественное право может отчуждаться или передаваться другому лицу в иной форме. Нельзя передать другому лицу права, неразрывно связанные с личностью кредитора (к примеру, требования об алиментах или о возмещении вреда жизни или здоровью). Поэтому Гражданский кодекс РФ в отношении таких прав исключает возможность передачи их в залог (п. 1 ст. 336 ГК). В тех случаях, когда предметом залога выступают иные имущественные права, их залогодателем может быть лишь лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Остановимся на проблеме определения сущности имущественных прав. Гражданское законодательство не содержит понятия имущественных прав, поэтому ответ следует искать в доктрине. Термин «имущественное право» имеет двойственную природу. С одной стороны любое субъективное право (разновидностью которого является и субъективное имущественное право), прежде всего, является элементом содержания правоотношения. В этом качестве субъективное право традиционно понимается как мера возможного поведения управомоченного лица<sup>151</sup>. Причем любое субъективное право имеет сложную структуру, состоит из определенных правомочий: право на собственные действия, право требования (право на чужие действия) и право притязания. С другой стороны непосредственно имущественное право можно рассматривать в качестве объекта правоотношения наряду с вещами, другим

---

<sup>151</sup> Алексеев С. С. Теория права. М.: Издательство БЕК, 1995. С. 114.

имуществом и прочими объектами гражданских прав именно потому, что правомочие требования является носителем функции распоряжения чужим поведением, т.е. кредитор может распоряжаться чужими действиями должника как своими, как объектом своего права<sup>152</sup>.

Как видно, точки зрения относительно сущности имущественных прав расходятся. Это зависит от того, с какой позиции эти права рассматриваются, объективной или субъективной. Необходимо исследовать, могут ли имущественные права быть самостоятельными, полноценными объектами гражданских прав. По этому поводу существуют две точки зрения. В соответствии с первой имущественные права не могут быть объектами других прав<sup>153</sup>. В качестве доводов указывают на то, что содержание правоотношения не может быть объектом хотя бы и другого правоотношения. Кроме того, любое право всегда принадлежит конкретному субъекту - кредитору или управомоченному лицу. Для функционирования в качестве объектов оборота, имущественные права должны отделиться от их носителя. Но бессубъектных прав не существует. Еще один аргумент сторонников данной позиции - признание права объектом влечет возникновение конструкций «право на право», в частности, становится возможным получить право собственности на права (например, ст. 454 ГК РФ), а такие конструкции только усложняют аппарат гражданского права. Таким образом, представители данной теории делают вывод, что имущественные права не должны быть объектом гражданского права, ни в составе более общей категории «имущество», ни в качестве особого объекта гражданских прав.

Вместе с тем имеются мнения о возможности использования имущественных прав в качестве объектов в гражданском обороте. И Гражданский кодекс РФ рассматривает имущественные права в качестве объектов, кроме того, их оборот допускается нормами о купле-продаже, о

---

<sup>152</sup> Власова А. С. Структура субъективного гражданского права. Ярославль: Яросл. гос. ун-т им. П. Г. Демидова, 1999. С. 70.

<sup>153</sup> Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве. М.: ЮрИнфоР, 2007. С. 17.

дарении, о финансировании под уступку денежного требования, об уступке, о коммерческой концессии, о внесении в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, о договоре простого товарищества и т.д. Если обратиться к зарубежному гражданскому праву, то ярким представителем сторонников прав-объектов можно назвать французского ученого Р. Саватье. Он указывает на то, что «всякое имущество, в сущности, выступает как право»<sup>154</sup>. Хотя, «идея о том, что имуществом в действительности являются права, не вошла еще полностью в юридическое сознание»<sup>155</sup>.

При принятии точки зрения, что имущественные права являются объектами гражданского права, сторонники такого мнения разделились на две группы: одни предлагают рассматривать имущественные права как разновидность вещей, или как квазивещи. Проведя анализ понятия вещи в современном гражданском праве, И. Гумаров<sup>156</sup> пришел к выводу о том, что помимо вещей - предметов материального мира, существуют еще два вида вещей. Это, во-первых, вещи, прямо названные таковыми в законодательстве (ценные бумаги, предприятие как имущественный комплекс). А во-вторых, вещи, отсутствующие в природе, но существование которых допускается. Также И. Гумаров<sup>157</sup> замечает, что некоторые имущественные права не могут выступать в обороте самостоятельно, поэтому можно предположить, что законодатель допускает наделение некоторых имущественных прав, прямо вещами не называемых, свойствами вещи. К таковым он относит вклады физических и юридических лиц в банках, по которым вкладчики обладают правом требования возврата суммы вклада и выплаты процентов на эту сумму (при этом особо акцентируется внимание на том, что вклад здесь не должен рассматриваться как денежная сумма), а также пай члена производственного кооператива и доля участника общества с ограниченной ответственностью. Таким образом, применительно к имущественным правам

---

<sup>154</sup> Саватье Р. Теория обязательств. М.: изд-во Прогресс, 1972. С. 55.

<sup>155</sup> Саватье Р. Там же. С. 57.

<sup>156</sup> Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. 2000. № 3. С. 84.

<sup>157</sup> Гумаров И. Там же. С. 81-82.

он указывает, что некоторые имущественные права являются, по сути, нематериальными вещами. Иная точка зрения - имущественные права выступают в гражданском обороте в «первозданном» виде, самостоятельно. В связи с этим появляется вопрос: как разграничить между собой имущественные права как самостоятельный объект оборота и имущественные права, выступающие как нематериальная вещь? На это указывает и сам автор данной концепции: наличие в законодательстве бездокументарных ценных бумаг, а также безналичных денег свидетельствует о том, что законом помимо вещей как предметов материального мира параллельно допускается существование «нематериальных» вещей. И это говорит о том, что грань между вещами как предметами материального мира, с одной стороны, и имущественными правами, с другой стороны, не является достаточно определенной<sup>158</sup>.

Исходя из сказанного выше, имущественные права могут быть либо объектами гражданских прав, либо мерой возможного поведения. Имущественное право как правомочие субъекта (мера возможного поведения) рассматривается учеными с позиции общей теории права, и распоряжение таким правом в составе правоотношения невозможно. Таким образом, для целей настоящего исследования имущественные права рассматриваются только с позиции объектов гражданских прав, поскольку имущественные права представляют ценность для гражданского оборота только как объект гражданских прав, способный к отчуждению.

Имущественные права - это бестелесные объекты, которые нельзя вручить, нельзя на них физически воздействовать: это права требования, существующие вместе с обязательственным правоотношением. Поэтому традиционный для российского права заклад (передача вещи с утратой ее владения должником), применяться к имущественным правам не может.

Подводя итог вышесказанному, можно констатировать, что имущественные права, обладая всеми признаками имущества –

---

<sup>158</sup> Гумаров И. Там же. С.80.

отчуждаемостью, ценностью – являются полноценными объектами гражданского оборота и в этой связи могут служить предметом различных обязательственных отношений, в том числе, имущественные права могут быть заложены в обеспечение исполнения обязательства обладателя имущественных прав.

Одним из наиболее интересных с точки зрения неурегулированности представляется залог прав аренды недвижимости, о котором пойдет речь далее.

### 3 Правовое регулирование отдельных видов залога имущественных прав

#### 3.1 Залог имущественных прав, возникающих из договора аренды недвижимого имущества

Вопрос регулирования недвижимого имущества в Российской истории занимает особое место. С древних времен и до настоящего времени земля остается одним из самых ликвидных и экономически привлекательных видов имущества. Однако в советские времена земля была изъята из частной собственности, что на долгое время предопределило особенности обращения этого вида имущества: неперенным участником отношений, связанных с землей, стало государство.

Одной из ключевых особенностей советского периода было отсутствие частной собственности на средства производства, куда относилась и земля. Таким образом, вся земля была обращена в собственность государства, что сопровождалось соответствующими процессами (раскулачиванием и т.п.). В течение всего существования Советского Союза государственное право собственности на землю прочно вошло в его правовую систему. Для подтверждения данного тезиса уместно будет привести положения статьи 95 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г., в соответствии с которой «земля, ее недра, воды и леса состоят в исключительной собственности государства и предоставляются только в пользование», а также статью 3 Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик<sup>159</sup> (далее – Основы земельного законодательства СССР), содержащую аналогичные нормы. Единственным возможным способом использования земли было предоставление ее в пользование, которое подробно регулировалось Основами земельного законодательства СССР и осуществлялось в порядке отвода (ст. 10 Основ земельного законодательства СССР).

---

<sup>159</sup> Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик : Закон СССР от 13.12.1968 № 3401-VII. // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51. ст. 485. Утратил силу.

Соответственно, аренда земель в советский период была запрещена вплоть до принятия указа Президиума Верховного Совета СССР от 07.04.1989 «Об аренде и арендных отношениях в СССР»<sup>160</sup>, установившим правила возмездного пользования землей на территории Советского Союза.

Думается, что принятие указанного акта положило начало возвращению ценности земли как объекта гражданского права в экономических отношениях.

Во все времена ликвидность имущества, в том числе имущественных прав, определялась его ценностью. А поскольку одним из определяющих признаков земли является ее стабильность, то можно говорить о ее исключительной ликвидности. Право аренды на землю, соответственно, обладает схожими чертами.

Названные акты никак не регламентировали возможность оборота прав аренды земельных участков (в т.ч. продажу и залог права аренды), но, несомненно, ввиду вышеназванных причин, возможность оборота прав аренды на территории СССР стала лишь делом времени. К сожалению, советское право не знало понятия имущественных прав, что вызывало большие трудности в правоприменении.

Представляется, что отсутствие механизма оборота имущественных прав, в том числе прав аренды, острая необходимость в подобном механизме, стали одними из факторов, предопределивших появление института имущественных прав в действующем Гражданском кодексе.

С распадом СССР и образованием Российской Федерации началась масштабная денационализация<sup>161</sup> земель, в результате которой частные лица смогли стать собственниками земельных участков и распоряжаться ими. По данным Росреестра<sup>162</sup>, к 2006 г. подавляющее большинство сделок с землей, находящейся в собственности Российской Федерации, приходилось на

---

<sup>160</sup> Об аренде и арендных отношениях в СССР : Указ Президиума ВС СССР от 07.04.1989 № 10277-XI. // Ведомости ВС СССР. 1989. № 15. ст. 105. Утратил силу.

<sup>161</sup> О земельной реформе : Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. - ст. 327. Утратил силу.

<sup>162</sup> О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 году : Государственный (Национальный) доклад / С.М. Подобед [и др]. М., 2007. С. 234.

аренду земель. Так, в 2006 г. было заключено 3 737 574 договора аренды земельных участков общей площадью 104 827 033,9 га. Для сравнения, в 2006 году сделок купли-продажи с землями, находящимися в государственной собственности было совершено всего лишь 176 751 общей площадью 262 791,4 га. По нашему мнению, заключение такого большого количества договоров аренды земельных участков свидетельствует о востребованности такого института, что делает залог права аренды недвижимости чрезвычайно ценным инструментом для обеспечения исполнения обязательств должников. Таким образом, право аренды является подтверждением его высокой оборотоспособности на территории Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации 1993 г.<sup>163</sup> (далее – Гражданский кодекс РФ) в качестве имущества, в числе прочего, признает имущественные права.

Несомненно, право аренды является имущественным правом. Как известно, имущественное право в широком смысле состоит из вещных и обязательственных прав. В узком смысле имущественное право является обязательственным, противопоставляя себя вещному праву. Вопрос о правовой природе права аренды является спорным и остается за рамками настоящего исследования, однако стоит отметить, что законодателем воспринята обязательственная природа данного института, что подтверждается расположением норм об аренде в разделе Гражданского кодекса РФ об отдельных видах обязательств. Е.А. Суханов<sup>164</sup> приводит следующие доказательства в подтверждение обязательственной природы права аренды: оно всегда является правом, предоставленным на определенное время, а также его содержание определяется и изменяется не законом, а соглашением сторон.

---

<sup>163</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.

<sup>164</sup> Российское гражданское право: Учебник в 2 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 4-е изд., стереот. М.: Статут, 2016. Т. 2: Обязательственное право. С. 329.

Однако в настоящее время существуют и диаметрально противоположные точки зрения. В.А. Белов<sup>165</sup>, к примеру, придерживается концепции владельческой аренды как ограниченного вещного права.

Все же отметим, что наиболее соответствующим современным реалиям гражданских правоотношений является обязательственно-правовая природа права аренды, ввиду вышеназванных доказательств.

Таким образом, право аренды является обязательственным имущественным правом, в соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса является объектом гражданских прав, вследствие чего, их оборот осуществляется с особенностями, присущими имущественным правам.

Среди правомочий по распоряжению правом аренды, у арендатора есть и право передать имущественное право аренды в залог.

Законодательно возможность передачи имущественных прав в залог урегулирована ст.ст. 358.1-358.18 главы 23 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Так, в соответствии со ст. 358.1. предметом залога могут быть имущественные права (требования), вытекающие из обязательства залогодателя. Залогодателем права может быть лицо, являющееся кредитором в обязательстве, из которого вытекает закладываемое право (правообладатель).

Перед началом анализа норм, посвященных залому права аренды и вытекающей из таких правоотношений судебной практики, следует отметить, что спецификой обладает именно залог права аренды земельных участков как особого вида недвижимости, подлежащего специальному регулированию (в соответствии, например, с Земельным кодексом РФ). Залог прав аренды иных объектов недвижимости (строений, сооружений), по сути, регулируется общими нормами о залоге недвижимости (ипотеке) и залоге обязательственных прав (ст.ст. 358.1-358.8 ГК РФ).

---

<sup>165</sup> Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-poleмические заметки: Учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2014. С. 148.

Земельные участки, обладают исключительной спецификой. На становление этого объекта повлияло множество факторов: исторический, экономический и другие, описанные выше. Во многом поэтому оборот земельных участков подлежит специальному регулированию. Специальным регулированием обладает и право аренды земельных участков.

Наиболее общей нормой, в соответствии с которой появляется возможность передавать в залог право аренды является часть 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ: «Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, **а также отдавать арендные права в залог** и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».

Право аренды земельных участков регулируется нормами специального законодательства. Так, ст. 22 Земельного кодекса РФ<sup>166</sup> позволяет передавать в аренду земельные участки, не изъятые из оборота. В соответствии с Земельным кодексом РФ, из оборота изъяты земельные участки, на которых находятся объекты федеральной собственности, представляющие исключительно важное значение для Российской Федерации: к примеру государственные природные заповедники; здания и сооружения, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации; инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ (п. 1, 2, 10 ч. 4 ст. 27 Земельного кодекса РФ).

---

<sup>166</sup> Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ : (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. ст. 4147.

На основании ч. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», **вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.** Кроме того, норма п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ предусматривает возможность передачи прав аренды земельного участка в залог без согласия арендодателя, а только с его уведомления.

Приведенное положение еще больше ограничивает круг земельных участков, право аренды которых может быть передано в залог.

Нормой п. 1.1. Ст. 62 ФЗ «Об ипотеке» установлено, что если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права на него в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка. Залог прав аренды на земельный

участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Нетрудно заметить, что ФЗ «Об ипотеке» и Земельный кодекс РФ по-разному регулируют вопрос о необходимости получения согласия арендодателя при передаче права аренды земельного участка в залог. И ФЗ «Об ипотеке», и Земельный кодекс РФ специально выделяют случаи, когда земельный участок, права по которому передаются в залог, находится в государственной или муниципальной собственности, и случаи, когда земельный участок находится в частной собственности. Земельный кодекс РФ в качестве общего правила предусматривает, что в случае передачи арендатором арендных прав в залог в пределах срока договора аренды земельного участка согласие арендатора не требуется - достаточно направить уведомление. Поскольку Земельный кодекс РФ специально выделяет земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, методом исключения можно прийти к выводу, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок менее чем пять лет необходимо согласие арендодателя для передачи арендных прав в залог. ФЗ «Об ипотеке», наоборот, в качестве общего правила устанавливает, что в случае передачи арендатором арендных прав в залог в пределах срока договора аренды земельного участка необходимо согласие арендодателя. При этом ФЗ «Об ипотеке» устанавливает исключение из этого общего правила при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет. В этом случае залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Примечательно, что залог права аренды приобретает особенности в зависимости от своего предмета.

К примеру, резидент особой экономической зоны, которому передано право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в пределах особой экономической зоны, не может никаким образом распоряжаться своим правом, в том числе передать это право в залог (ст. 35 Федерального закона от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»<sup>167</sup> (далее – ФЗ «Об особых экономических зонах»)). Иными словами, ограничения на распоряжение правом аренды, установленное данной статьей, распространяется лишь на земельные участки, находящиеся в государственной собственности. ФЗ «Об особых экономических зонах» позволяет лицам приобретать земельные участки в частную собственность (п. 3 ст. 32 указанного Закона). Земельные участки в пределах особой экономической зоны, находящиеся в частной собственности, также могут быть переданы в аренду, право которой впоследствии уже может быть передано в залог. Таким образом, диспозиция данной статьи ограничена государственным правом собственности на земельные участки.

Еще одним видом земельных участков, залог права аренды которых подлежит специальному регулированию, являются земельные участки с расположенными на них участками недр. Правовое регулирование оборота таких земельных участков осуществляется на основании Земельного кодекса РФ и Закона РФ от 21.09.1992 № 2395-1 «О недрах»<sup>168</sup> (далее – Закон РФ «О недрах»). Причем нормы Закона РФ «О недрах» являются приоритетными по отношению к Земельному кодексу РФ, в соответствии с ч. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ.

---

<sup>167</sup> Об особых экономических зонах в Российской Федерации : федер. закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ : (ред. от 18.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 25.07.2005. № 30 (ч. II). ст. 3127.

<sup>168</sup> О недрах : Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 : (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 06.03.1995. № 10. ст. 823.

Как известно, недра находятся в федеральной собственности и не могут быть переданы частным лицам иначе как в пользование (ст. 2, 6 Закона РФ «О недрах»).

На основании пп. 20 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с использованием недрами, передаются лицу в упрощенном порядке, т.е. без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В соответствии ст. 25.1. Закона РФ «О недрах» земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с использованием недрами предоставляются пользователю недр только после получения лицензии на пользование недрами и оформления геологического отвода и (или) горного отвода, а также после утверждения проектной документации для проведения указанных работ.

В силу п. 3, 4 ст. 12 Закона РФ «О недрах» лицензия на пользование недрами должна содержать указание границ участка недр, предоставляемого в пользование, и указание границ территории, земельного участка или акватории, выделенных для ведения работ, связанных с использованием недрами.

Из системного толкования указанных норм права следует, что Закон РФ «О недрах» устанавливает разрешительный режим пользования недрами, согласно которому предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, в связи с чем предоставление в аренду земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с использованием недрами, напрямую связано с получением соответствующей лицензии, оформлением геологического отвода и (или) горного отвода и утверждением проектной документации.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно констатировать особый правовой режим земельных участков с расположенными на нем участками недр.

По поводу возможности передачи права аренды такого земельного участка в залог можно сделать следующий вывод: статьей 1.2. Закона РФ «О недрах» установлен императивный запрет на передачу участков недр в залог, а также отчуждение в иной форме. Из системного толкования земельного законодательства и законодательства о недрах следует, что земельные участки и находящиеся на нем недвижимые объекты неразрывно связаны друг с другом. Не вызывает сомнений «недвижимость» недр. Тот факт, что земельные участки передаются в пользование участникам гражданских правоотношений по правилам гражданского законодательства, не дает оснований предполагать возможность передачи права аренды таких земельных участков в залог. Судьбу земельного участка в данном случае определяют находящиеся на его территории недра, залог которых запрещен. Следовательно, в силу единой судьбы земельных участков с расположенными на них недвижимыми объектами, будет запрещен и залог права аренды таких земельных участков.

По общему правилу, закрепленному в ч. 1 ст. 63 ФЗ «Об ипотеке» передача в залог земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, запрещена.

Следует отметить, что, несмотря на схожесть залога земельных участков и залога права аренды земельных участков, их правовой режим все же различается, о чем свидетельствует и судебная практика. Так, в решении Арбитражного суда Омской области делу № А46-13891/2013<sup>169</sup> суд указал, что ограничения, связанные с залогом земельных участков, не распространяются на залог права аренды земельных участков. Суды нижестоящих инстанций, делая вывод о том, что договор об ипотеке являлся ничтожной сделкой в части установления ипотеки в отношении права аренды долей в праве пользования земельным участком как не соответствовавший ст. 63 ФЗ «Об ипотеке», исходили из того, что участок

---

<sup>169</sup> Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-13891/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

предоставлялся в целях, не предполагавших его использование для жилищного строительства, что исключало возможность возникновения ипотеки. По мнению ФАС Западно-Сибирского округа, нижестоящие суды не учли, что в данном случае предметом договора являлся залог права аренды, в связи с чем применению подлежали положения п. 1.1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке». Таким образом, поскольку право аренды земельного участка не являлось самостоятельным объектом, ипотека в отношении права аренды не противоречила требованиям законодательства, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, был заключен на срок более чем пять лет, при этом арендодатель был уведомлен о состоявшемся залоге, суд счел, что оснований для вывода о недействительности договора об ипотеке не имелось.

Правило п. 1.1. ст. 62 ФЗ «Об ипотеке» является императивным и предусматривает уведомительный порядок оповещения собственника земельного участка (соответствующий государственный орган) о залоге права аренды государственного имущества в случае, когда срок аренды превышает 5 лет. Однако это правило применяется только к самостоятельному залoгу прав аренды земельного участка либо в случае залога права аренды земель сельскохозяйственного назначения, имеющих особый правовой режим<sup>170</sup>. Между тем, многие правоприменители ошибочно считают эти нормы подлежащими применению в том числе к отношениям, где залог права аренды является сопутствующим. Изложенное подтверждает и судебная практика. Так, в соответствии с Постановлением ФАС Поволжского округа от 26.05.2014 № Ф06-6538/2013 по делу № А12-21924/2013<sup>171</sup> суд отказал в удовлетворении требований собственника земельного участка – муниципального образования. Администрация в лице муниципального образования требовала признать недействительным договор

---

<sup>170</sup> Тигранян А.Р. Некоторые проблемы залога права аренды земельного участка. // Гражданское право. 2017. № 3. С. 10.

<sup>171</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 26.05.2014 № Ф06-6538/2013 по делу № А-12/21924/2013 [Электронный ресурс] // Право.гу : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

ипотеки здания с сопутствующим залогом права аренды земельного участка под заложенным зданием в связи с не уведомлением его об этом залоге. Суд правомерно пришел к выводу, что в данном случае ипотека права аренды земельного участка была осуществлена в связи с ипотекой здания, поэтому норма п. 1.1. ст. 62 ФЗ «Об ипотеке» применению не подлежала.

Следует отметить, что ранее сделка, совершенная без согласия арендодателя, считалась ничтожной в соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса РФ (см. напр. Постановление ФАС Поволжского округа от 22 июня 2010 г. по делу № А65-26526/2009<sup>172</sup>). Однако в настоящее время такие сделки должны считаться оспоримыми в силу требований ст. 157.1 и ст. 173.1 Гражданского кодекса РФ.

В Постановлении ФАС Московского округа от 16 сентября 2015 г. № Ф05-12190/2015 по делу № А40-186017/2014<sup>173</sup> суд указал, что договор субаренды, заключенный без согласия арендодателя, является сделкой не ничтожной, а оспоримой, и может быть признан недействительным по требованию собственника сданного в субаренду имущества (арендодателя). Механизмы одобрения арендных сделок в целом схожи, поэтому, применяя аналогию закона, можно утверждать, что оспоримость залога права аренды, переданного арендатором без согласия арендодателя, по своей природе схожа с оспоримостью субаренды, заключенной без согласия собственника.

Особым регулированием отличаются и земли сельскохозяйственного назначения. По данным статистики<sup>174</sup> этот вид земель является самым обширным на территории Российской Федерации. Наиболее высокий процент заключения договоров аренды земельных участков в Российской Федерации приходится на сельскохозяйственную сферу. Это объясняется тем, что большие сельскохозяйственные территории гораздо выгоднее брать

---

<sup>172</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 22 июня 2010 г. № Ф06-5121/2010 по делу № А65-26526/2009 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>173</sup> Постановление ФАС Московского округа от 16 сентября 2015 г. N Ф05-12190/2015 по делу N А40-186017/2014 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>174</sup> О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 году ... С. 72.

в аренду на длительные сроки, чем выкупать из государственной собственности. Думается, это явилось одной из причин необходимости специального регулирования земельных участков такого рода.

Так, п. 6 ст. 27 Земельного кодекса РФ установлено, что оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>175</sup> (далее – ФЗ «Об обороте земель с/х назначения»). В свою очередь, ст. 9 этого Закона предусмотрена возможность передачи земель такого рода в аренду.

В силу нормы пп. 1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке» возможность передачи прав аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в залог не вызывает сомнений. На основании указанной нормы необходимо получить согласие собственника арендованного земельного участка для заключения договора залога. Изъятие из этого статьи составляют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, право аренды которых передано арендатору на срок более пяти лет: в таком случае о залоге права аренды необходимо лишь уведомить арендатора.

В то же время, в п. 8 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель с/х назначения» указывается, что в пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Обратимся к правовому регулированию права залога земельных участков, оборот которых на территории Российской Федерации осуществляется на общих основаниях.

Итак, как было отмечено ранее, залог недвижимости обладает исключительной ликвидностью ввиду особых свойств недвижимого

---

<sup>175</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ : (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. ст. 3018.

имущества, поэтому потребовалось законодательно урегулировать такой вид залога.

Специальным законом, регулирующим залог недвижимости, является ФЗ «Об ипотеке». Стоит отметить, что в первую очередь нормы указанного закона регулируют гражданские отношения в сфере залога недвижимых вещей, а не прав. Однако нормы о залоге права аренды недвижимого имущества, в том числе и земельных участков, расположены в этом законе. В этой связи в правовой доктрине возникают дискуссии о правовой природе такого залога.

Так, в тексте ФЗ «Об ипотеке» можно встретить формулировку «ипотека права аренды» (см. напр. абз. 3 п. 2 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке»). А.В. Рохмистров<sup>176</sup> критически относится к такой формулировке, констатируя неправомерность ее использования в контексте залога прав. Действительно, если относиться к ипотеке как к праву залогодержателя на возмещение из стоимости заложенной недвижимости, то возникает правовая неопределенность в использовании данного термина: так, может показаться, что для законодателя безразлично, передаются в залог обязательственные права, либо же вещь.

Однако представляется, что законодатель сознательно не проводит существенной разницы между залогом недвижимости или права ее аренды в терминологическом аспекте. Этот факт также иллюстрирует помещение норм о залоге права аренды недвижимости в ФЗ «Об ипотеке». Кроме того, указанный вывод также вытекает из принципа единства земельных участков и расположенной на них недвижимости. Иными словами, при залоге недвижимости (ипотеке) в качестве сопутствующего залога будет передана и недвижимость на праве собственности либо аренды (абз. 3 ст. 69 ФЗ «Об ипотеке»). Таким образом, именно сходство в правовом регулировании породило правовую неопределенность. Справедливо говоря, залог права

---

<sup>176</sup> Рохмистров А. В. Правовое регулирование залога имущественных прав: дис. ...канд. юрид. наук. / А.В. Рохмистров. М., 2013. С. 95.

аренды недвижимого имущества и не является ипотекой в строгом смысле этого слова.

Дополнительным аргументом в пользу незначительности различий в правовом режиме между залогом права аренды и залогом недвижимости служит указание законодателя в п. 5 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке» на применение правил о залоге недвижимости к залогоу прав арендатора по договору аренды недвижимого имущества, поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу арендных отношений.

Как видно, вышеуказанное представляет собой правовую фикцию, при которой оборот обязательственных прав регулируется положениями об обороте вещей.

Все же думается, что существенное различие в регулировании залога недвижимости и залога прав аренды недвижимости состоит в обращении взыскания на это имущество. Причиной тому стали различия в правовой природе рассматриваемых явлений.

Основаниями для обращения взыскания на предмет ипотеки служит, в соответствии со ст. 50 ФЗ «Об ипотеке», неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, в частности в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой долга полностью или в части, если иное не установлено договором. Это общее основание для обращения взыскания на предмет залога, установленное Гражданским кодексом РФ (ст. 348 ГК РФ). В связи с чем, это основание распространяет свое действие и на залог права аренды недвижимости.

Однако механизм реализации предмета залога при обращении на него взыскания принципиально отличается в зависимости от реализуемого объекта (права или вещи).

В соответствии с гл. IX ФЗ «Об ипотеке» обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в судебном либо внесудебном порядке, путем продажи имущества с публичных торгов (ч. 1 ст. 350 ГК РФ) либо оставления имущества за кредитором (абз. 2 ч. 2 ст. 350.1. ГК РФ). При

обращении взыскания на недвижимую вещь такой порядок вполне логичен, однако ввиду смешения регулирования залога недвижимости и залога прав аренды возникает неясность в порядке реализации заложенного права, ввиду чего следует уточнить этот порядок.

Гражданским кодексом РФ предусмотрен общий порядок реализации заложенного права при обращении на него взыскания. Статьей 358.8 Кодекса предусмотрен, как и для вещей, судебный или внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное право. Залогодержатель может требовать в судебном порядке либо продажи заложенного права с публичных торгов с удовлетворением обязательства должника из вырученных денежных средств, либо требовать перевода на себя права требования залогодателя. Во втором случае уместно сравнить названную норму с возможностью оставления за залогодержателем предмета залога (абз. 2 ч. 2 ст. 350.1 ГК РФ). Кроме того, на исследуемые нормы очень похож римский принцип *lex commissoria*<sup>177</sup>, который также предполагал возможность оставления предмета залога за залогодержателем. Однако в отличие от Римского права, в современном законодательстве, в силу компенсаторной (компенсационной) функции гражданского права, при реализации предмета залога, превышающего стоимость обеспеченного обязательства, разница между вырученной от продажи суммой и обеспеченным обязательством подлежит возврату залогодателю (абз. 4 п. 2 ст. 350.1. ГК РФ).

Особенностью реализации заложенных прав аренды недвижимости при обращении на него взыскания залогодержателем в судебном либо внесудебном порядке является возможность перевода прав аренды залогодателя на залогодержателя в виде перенайма. Данная позиция высказана в п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»<sup>178</sup> (далее – Информационное

---

<sup>177</sup> Бевзенко Р. С. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации... С. 61.

<sup>178</sup> Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 // Вестник ВАС РФ. № 4. 2005.

письмо ВАС РФ № 90). В настоящее время эти положения восприняты законодателем, и, при реализации залога обязательственных прав, эти права в императивном порядке переходят к приобретателю в полном объеме (п. 6 ст. 358.1 ГК РФ).

Частичный перевод прав требования осуществляется, как правило, в форме цессии, однако в этой форме осуществляется передача сингулярных прав по односторонним сделкам, к примеру, перевод права требования по займу. Право аренды же является двухсторонней сделкой, предусматривающей корреспондирующие права и обязанности сторон. Арендодатель обязан оплачивать арендуемое имущество и имеет право им пользоваться.

В противном случае, передача только права пользования имуществом (обязательственное право, составляющее предмет залога) нарушала бы в полной мере права бывшего арендодателя, поскольку последний, лишившись корреспондирующего права (право пользования), не лишился бы в таком случае обязательств по внесению арендных платежей. Таким образом, необходимо производить реализацию права аренды недвижимости в форме перенайма.

Из изложенного можно сделать вывод, что залог права аренды недвижимого имущества не ограничивается передачей в залог одного только требования: передается весь комплекс прав и обязанностей арендатора. Совокупность этих факторов и оставляет ценность предмета залога.

### 3.2 Проблемы применения залога права аренды земельных участков

Использование в практике правоприменения залога прав аренды земельных участков вызывает множество как теоретических, так и практических проблем.

Срок действия договора залога права аренды, в силу своей акцессорности, не может длиться дольше договора аренды, права по

которому закладываются (п. 1.1. ст. 62 ФЗ «Об ипотеке»). Следовательно, с прекращением договора аренды прекратится и договор залога права аренды.

Помимо этого, в силу принципа свободы договора, залогодатель может выкупить заложенные земельные участки, что приводит к прекращению права аренды земельного участка. Получается, что в этом случае права залогодержателя ничем не защищаются, поскольку в любой момент право аренды земельного участка может прекратиться по любому из оснований.

Одним из таких оснований является совпадение арендатора и арендодателя в одном лице в результате покупки арендованного имущества арендатором. В этом случае, в силу ст. 413 Гражданского кодекса РФ арендные обязательства прекратятся. В связи с этим, прекратится и залог права аренды, поскольку предмета залога (права аренды имущества) больше не существует. Залог права аренды действует в период существования и залогодателя арендных прав на земельный участок и прекращается в связи с прекращением заложенного права аренды. Подтверждение высказанному тезису можно найти в судебной практике<sup>179</sup>.

Основания прекращения права залога установлены в ст. 352 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса РФ залог прекращается вследствие прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса РФ. Из содержания вышеуказанных норм Гражданского кодекса РФ следует, что залог права аренды земельного участка действует в период существования у залогодателя арендных прав на земельный участок и прекращается в связи с прекращением заложенного права аренды. Этот юридический факт не порождает в императивном порядке ипотеку земельного участка. Указанное подтверждается и судебной

---

<sup>179</sup> Определение Верховного Суда РФ от 1 марта 2016 г. № 307-ЭС15-20199 по делу № А21-6115/2014 [Электронный ресурс] // Право.гу : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

практикой<sup>180</sup>. Представляется, что для того, чтобы избежать подобной ситуации, в договор о залоге права аренды необходимо включать условие о включении в залоговую массу земельного участка в случае его приобретения в собственность залогодателем.

В соответствии с п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса РФ залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога. На первый взгляд похоже, что механизм выкупа имущества из аренды приводит к отчуждению предмета залога. Следовательно, в таком случае залогодателю необходимо получать согласие на отчуждение предмета залога, в данном случае права аренды.

Между тем, суды не признают такую точку зрения<sup>181</sup>. Выкуп имущества не рассматривается ими в качестве сделки по распоряжению указанными земельными участками, что, в свою очередь, исключает возможность оспаривания сделки по выкупу. Более того, согласия залогодержателя для расторжения договора аренды не требуется, поскольку в случае расторжения договора аренды залог права аренды прекращается автоматически, наличие обременения не влияет на право сторон расторгнуть договор аренды в установленном порядке (п.п. 1, 3 ст. 352 Гражданского кодекса РФ). А. Р. Тигранян<sup>182</sup> по этому поводу замечает, что государственная регистрация прекращения права аренды, обремененного ипотекой, как следствие прекращения права аренды, не может быть поставлена в зависимость от волеизъявления сторон по договору залога права аренды. С этим можно согласиться: нельзя ставить в зависимость друг от друга два совершенно различных правоотношения по поводу залога и аренды, поскольку они имеют совершенно разные основания, предмет и

---

<sup>180</sup> Определение Верховного Суда РФ от 1 марта 2016 г. № 307-ЭС15-20199 по делу № А21-6115/2014. [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>181</sup> Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 мая 2010 г. по делу № А21-13856/2009. [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>182</sup> Тигранян А.Р. Там же. С. 5.

объект, а также правовое регулирование. Следовательно, это независимые друг от друга правоотношения.

Отсюда следует вывод, что наличие либо отсутствие согласия залогодержателя на покупку залогодателем права аренды самих заложенных земельных участков не может привести к недействительности или иным образом опорочить договор выкупа земельных участков.

Однако, в случае выкупа заложенного права аренды земельного участка залогодержателем позиция залогодателя ухудшается. Такую ситуацию можно рассматривать в качестве ухудшения обеспечения, что в силу п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса РФ является основанием для предъявления требования о досрочном исполнении обеспеченных залогом обязательств (п. 2 ст. 351 Гражданского кодекса РФ, п. 2 ст. 36 ФЗ «Об ипотеке»).

При этом в отличие от досрочного прекращения заложенного права аренды посредством выкупа, если заложенное право прекратилось в связи с окончанием срока его действия до обращения на него взыскания залогодержателем, залогодержатель не вправе требовать досрочного исполнения основного обязательства, исполнение которого было обеспечено залогом этого права (п. 4 ст. 358.1 Гражданского кодекса РФ).

Получается, что обеспечение такого залога в случае неисполнения обязательств залогодателя по обеспеченному обязательству не будет обладать достаточной силой.

Как не раз отмечалось выше, одним из ключевых принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Положения о единой судьбе земельных участков и зданий или сооружений на них находят отражение во многих нормах гражданского законодательства. Так, в силу ст. 69 ФЗ «Об ипотеке», ипотека здания или

сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Также, при залоге земельного участка либо права его аренды, на основании ст. 64 ФЗ «Об ипотеке», право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя. Однако нормы цитируемой статьи распространяют свое действие только на объекты, находящиеся в собственности залогодателя. Иными словами, лицо может передать в залог право аренды земельного участка без находящихся на нем зданий или сооружений, если они не находятся в собственности залогодателя, что подтверждается также судебной практикой<sup>183</sup>.

В силу ст. 65 ФЗ «Об ипотеке» ипотека распространяется на здания и сооружения, если на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель возводит в установленном порядке здания или сооружения, , если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В соответствии со ст. 69 ФЗ «Об ипотеке» при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка, если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды.

Применение принципа единства судьбы земельных участков и недвижимых объектов на них на практике ставит множество вопросов при залоге прав аренды земельных участков.

Одной из проблем является применение на практике положений п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке» относительно права аренды земельного участка. Неясность возникла в результате искусственного смешения правового режима залога земельных участков и права их аренды, вследствие чего непонятно, возникает ли ипотека на находящиеся на арендованном

---

<sup>183</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20.01.2014 г. по делу № А53-9868/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

земельном участке здания или сооружения в случае залога права аренды земельного участка.

Практика арбитражных судов идет по пути признания единого правового регулирования залога земельного участка и залога права аренды земельного участка. Ранее распространение ипотеки в силу закона на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя выводилось из принципа свободы договора, и подчеркивалось, что стороны договора залога права аренды имеют право включить в договор залога норму, согласно которой залог права аренды земельного участка распространяется на находящиеся или строящиеся на данном земельном участке здания и сооружения<sup>184</sup>. В настоящее время даже отсутствие такой нормы не является препятствием для возникновения ипотеки, так как право залога возникает в силу закона. Как указал Арбитражный суд Московского округа<sup>185</sup>, положение п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке» о распространении при ипотеке земельного участка права залога на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя, отражающее основной принцип земельного законодательства - принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, объективно обусловлено спецификой указанных объектов и складывающихся имущественных отношений и направлено на обеспечение стабильности гражданского оборота. По смыслу ст. ст. 64 и 65 ФЗ «Об ипотеке», стороны могут исключить распространение на строения залогового режима только в случае прямого волеизъявления, а потому умолчание о данном обстоятельстве должно толковаться (ст. 431 ГК РФ) как выражение воли на передачу строений в ипотеку. Аналогичная позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 февраля

---

<sup>184</sup> Определение ВАС РФ от 27 сентября 2011 г. № ВАС-12384/11 по делу № А33-4254/2010 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Тигранян А.Р. Там же. С. 11.

<sup>185</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28 апреля 2016 г. № Ф05-4771/2016 по делу № А40-98874/15 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

2016 г. по делу № А05-1890/2015<sup>186</sup>, где суд указал, что положения п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке» применяются и при залоге права аренды земельного участка, «поскольку здание, не завершённое строительством, находилось на земельном участке, право аренды которого было передано в залог банку, то оно в силу закона также считается находящимся в залоге у банка на основании договора залога» Определением Верховного суда РФ от 23.03.2016 № 305-ЭС15-15840 по делу № А40-177270/2014<sup>187</sup> также обращено внимание на то, что при невозможности определения судьбы строений, находящихся на земельном участке, право аренды которого, или сам земельный участок переданы в залог, подлежит применению правовой режим ипотеки в силу закона – положений ст. 64 ФЗ «Об ипотеке».

Как указывают суды, распространение правового регулирования залога земельных участков на залог права аренды земельных участков необходимо для «поступательной реализации в российском правовом порядке принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ)»<sup>188</sup>.

В договорах залога зданий и сооружений зачастую предусматривается, что залогодатель передает в залог здания и сооружения, а также земельные участки, функционально обеспечивающие находящиеся на них здания и сооружения. В этом случае право аренды на земельные участки передается банку в залог как «сопутствующий объект» при ипотеке зданий и сооружений в целях соблюдения принципа «единства судьбы здания и земельного участка». Во всех указанных случаях арбитражная практика придерживается мнения, что залог права аренды земельного участка не влечет возникновение залога на расположенное на нем здание (сооружение).

---

<sup>186</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 февраля 2016 г. по делу № А05-1890/2015 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>187</sup> Определение Верховного суда РФ от 23 марта 2016 г. № 305-ЭС15-15840 по делу № А40-177270/2014. [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>188</sup> Там же.

Аналогичные последствия наступают в случае, если предметом ипотеки является не право аренды земельного участка, а сам земельный участок.

Так, в Постановлении Второго арбитражного апелляционного суда от 6 марта 2015 г. № 02АП-650/2015 по делу № А31-4029/2014<sup>189</sup> суд указал, что «из условий договора залога с учетом положений статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание, что в названном договоре указано на одновременную передачу в залог земельного участка, функционально обеспечивающего объект недвижимости, апелляционный суд приходит к выводу, что самостоятельным предметом залога являлся объект недвижимости - здание, а земельный участок в силу п. 3 ст. 340 Гражданского кодекса Российской Федерации обременен залогом дополнительно. Следовательно, не имеется оснований для применения в данном случае положений п. 4 ст. 340 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке, регулирующих распространение права залога на находящиеся или возводимые на земельном участке, обремененном залогом (ипотекой), здания».

Как указал ВАС РФ в п. 5 информационного письма ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке», нормы главы XI ФЗ «Об ипотеке» распространяются только на те случаи ипотеки, когда земельный участок является единственным (самостоятельным) предметом ипотеки и закладывается без одновременной ипотеки здания (сооружения)<sup>190</sup>. Практика применения п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке также свидетельствует о том, что данная норма применяется только в случае, если земельный участок или право его аренды являются самостоятельным предметом залога<sup>191</sup>.

---

<sup>189</sup> Постановление Второго арбитражного апелляционного суда РФ от 6 марта 2015 г. № 02АП-650/2015 по делу № А31-4029/2014 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>190</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 6 сентября 2013 г. по делу № А43-2541/2013 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 21 ноября 2013 г. по делу № А25-1542/2012 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>191</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 6 сентября 2013 г. по делу № А43-2541/2013 [Электронный ресурс] // Право.ру : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос.

Подводя итог исследованию залога права аренды земельных участков можно сделать следующий вывод: в настоящее время видно, что при использовании такого вида залога возникает достаточно много проблем, решение которым найти зачастую трудно. Однако законодатель использует положительный опыт правоприменения и включает нормы, позволяющие решать многие практические проблемы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенному исследованию, можно констатировать, что залог имущественных прав в настоящее время имеет достаточное количество проблем как практического, так и теоретического характера.

На протяжении всей истории развития института залога в Российском праве залог претерпевал значительные трансформации, что существенно отразилось на практике его применения в настоящее время.

Кроме того, основным фактором, благодаря которому происходит развитие института залога имущественных прав, является возникновение новых видов имущественных прав, их имплементация в национальное законодательство.

Правовая природа института залога в доктрине гражданского права может рассматриваться с трех позиций: восприятия вещно-правовой природы института залога, обязательно-правовой либо смешанной правовой природы. Воззрения ученых на залог как вещно-правовой институт являлись доминирующими на протяжении практически всей истории существования залога. Понимание залога как обязательно-правового института получило развитие с восприятием Гражданским кодексом РСФСР такой природы. Смешанная (двойственная) сущность залога рассматривается учеными как третья точка зрения: в соответствии с ней, в зависимости от предмета залога, к нему будут применяться нормы обязательно-правового либо вещного права. В связи с этим, отрицая вещно-правовую и двойственную природу залога, сделан вывод об обязательно-правовой природе института.

Относительно правовой природы залога имущественных прав учеными выделяются следующие подходы: цессионные теории, среди которых: теория условной цессии, ограниченной цессии, конститутивной сукцессии; теории «права на право»; попытки определения залога имущественных прав через экономические категории; теории конститутивного правоприобретения. Как

выяснено, ни одна из предлагаемых теорий не лишена недостатков, в связи с чем предложено определять правовую природу института залога имущественных прав с позиций традиционных теорий.

Имущественные права, являясь объектом гражданского оборота, могут служить и предметом залога. Для этого они должны обладать рядом признаков, которые в той же мере присущи имуществу: в их числе, оборотоспособность (возможность их отчуждения), способность принадлежать определенному лицу, ценность.

Не все имущественные права обладают указанными признаками. Так, не обладающие признаком оборотоспособности (личные имущественные права, например, право на получение алиментов) имущественные права не могут служить предметом залога.

Помимо этого, имущественные права рассматриваются с точки зрения теории права. Так, имущественные права могут быть либо мерой возможного поведения, либо объектом гражданских прав. В первом случае, являясь частью правоотношения, имущественные права не могут быть отчуждены и, следовательно, не могут являться предметом залога. Во втором случае имущественные права являются объектами гражданских прав, включены Гражданским кодексом РФ в понятие имущества, что позволило им служить предметом различных сделок, в том числе и залога. Для того, чтобы залог имущественных прав был возможен, необходима возможность отчуждения имущественных прав в пользу залогодержателя, что невозможно сделать при рассмотрении указанных прав с точки зрения субъективного права, в связи с чем сделан вывод о необходимости объективации имущественных прав при определении их в качестве предмета залога.

Для анализа отдельных видов залога имущественных прав был выбран залог прав аренды недвижимого имущества как один из наиболее проблемных и востребованных в настоящее время видов залога имущественных прав.

Для целей настоящего исследования проанализирована возможность права аренды служить предметом залога, в связи с чем сделан вывод о принципиальной возможности передачи в залог таких прав, в частности залога прав аренды недвижимости. Спецификой обладает залог прав аренды земельных участков. В этой связи проанализированы причины расположения норм о залоге прав аренды земельных участков в Федеральном законе № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

С опорой на судебную практику исследованы некоторые проблемы применения залога прав аренды недвижимости, предложены пути их решения.

Одной из проблем является искусственное смешение правового режима залога земельных участков и права их аренды при применении положений п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке», что является следствием проявления принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. В связи с этим может показаться, что при залоге права аренды земельного участка одновременно должны передаваться в залог и здания, находящиеся на закладываемом земельном участке. Сделан вывод о неверности такого подхода в результате анализа доктрины гражданского права а также судебной практики.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Полное Собрание Законов Российской Империи : Собрание первое : С 1649 по 12 декабря 1825 года. - СПб. : Тип. II Отд-ния собств. Е. И. В. канцелярии, 1830. - 48 т.: указ. Т. 26 : 1800-1801. - 875 с. - Утратил силу.
2. О замене продовольственной и сырьевой разверстки натуральным налогом : декрет ВЦИК от 21.03.1921. // СУ РСФСР. - 1921. - № 26. - ст. 147. - Утратил силу.
3. Положение о Государственном Банке Российской Социалистической Федеративной Советской Республики» (принято ВЦИК 13.10.1921) // СУ РСФСР. - 1921. - № 75. - Ст. 615. - Утратил силу.
4. Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР : Декрет ВЦИК от 22.05.1922. // СУ РСФСР. - 1922. - № 36. - Ст. 423. - Утратил силу.
5. О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р. : Пост. ВЦИК от 11.11.1922. // Известия ВЦИК. - №256. - 12.11.1922. - Утратил силу.
6. Положение о коммивояжерах государственных и торговых и промышленных предприятий. (утв. СНК РСФСР 02.01.1923) // СУ РСФСР. - 1923. - № 1. - Ст. 19. - Утратил силу.
7. О порядке продажи, залога и сдачи в наем по церте-партии морских торговых судов, плавающих под флагом союза советских социалистических республик : Пост. ЦИК СССР, СНК СССР от 08.08.1924. // «СУ РСФСР». - 1924. - № 4. - Ст. 54. - Утратил силу.
8. О порядке удовлетворения обеспеченных залогом требований кредитных учреждений : Пост. ЦИК СССР, СНК СССР от 11.12.1925. // «СЗ СССР». - 1925. - № 84. - Ст. 630. - Утратил силу.
9. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик : Закон СССР от 08.12.1961. // «Ведомости ВС СССР». - 1961. - № 50. - Ст. 525. - Утратил силу.

10. Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР : Закон РСФСР от 11.06.1964. // Ведомости ВС РСФСР. - 1964. - № 24. - ст. 406. - Утратил силу.
11. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик : Закон СССР от 13.12.1968 № 3401-VII. // Ведомости ВС СССР. - 1968. - № 51. - ст. 485. - Утратил силу.
12. Об очередности удовлетворения требований о взыскании по исполнительным документам (в ред. Указа Президиума Верховного Совета СССР от 2 декабря 1987 года N 8089-XI) : Указ Президиума Верховного Совета СССР от 5 мая 1981 г. // Ведомости Верховного Совета СССР, 1981. - №19. - ст.717. - Утратил силу.
13. Об утверждении Устава Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений (Стройбанка СССР) : Пост. Совмина СССР от 15.10.1981 № 1007. // СП СССР. - 1981. - № 51. - Ст. 1109. - Утратил силу.
14. Об аренде и арендных отношениях в СССР : Указ Президиума ВС СССР от 07.04.1989 № 10277-XI. // Ведомости ВС СССР. - 1989. - № 15. - ст. 105. - Утратил силу.
15. О земельной реформе : Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. - № 26. - ст. 327. - Утратил силу.
16. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик: утв. ВС СССР, 31.05.1991. № 2211-1. // Ведомости СНД и ВС СССР, 26.06.1991. - № 26. - ст. 733.
17. О недрах : Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 : (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. - 06.03.1995. - № 10. - ст. 823.
18. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.
19. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ : (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. - 20.07.1998. - N 29. - ст. 3400.

20. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ : (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001. - № 44. - ст. 4147.

21. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ : (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. - 29.07.2002. - № 30. - ст. 3018.

22. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ : (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. - 28.10.2002. - № 43. - ст. 4190.

23. Об особых экономических зонах в Российской Федерации : федер. закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ : (ред. от 18.07.2017) // Собрание законодательства РФ. - 25.07.2005. - № 30 (ч. II). - ст. 3127.

24. Об исполнительном производстве : федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ : (ред. от 06.03.2019) // Собрание законодательства. - 08.10.2007. - № 41. - ст. 4849.

25. Алексеев С. С. Теория права / С.С. Алексеев. - М.: Издательство БЕК, 1995. – 320 с.

26. Ахметьянова З. А. О правовой природе залога. // Актуальные проблемы экономики и права. - 2010. - №3. - С. 138-144.

27. Бевзенко Р.С. Правовые позиции Высшего арбитражного суда Российской Федерации в сфере залогового права: комментарий к Постановлению Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17 февраля 2011г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге». / Р.С. Бевзенко. - М.: Статут, 2012. - 143 с.

28. Белая О.В. Залог имущественных прав : дисс... канд. юрид. наук. / О.В. Белая. - М., 2006. 231 с.

29. Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки: Учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. / В.А. Белов. - М.: Юрайт, 2014. - 332 с. - Серия: Авторский учебник.

30. Белов В. А. Сингулярное правопреемство в обязательстве / В.А. Белов. - М.: ЮрИнфоР, 2007. - 266 с.
31. Богатырев Ф.О. Залог прав // Актуальные проблемы гражданского права : сб. ст. / Под ред. М. И. Брагинского. - М.: Изд-во НОРМА, 2002. - Вып. 4. - С. 168-202.
32. Брагинский М.И. Договорное право. Книга 1: Общие положения / В.В. Витрянский, М.И. Брагинский. - 3-е изд., стер. - М.: Статут, 2011. - 850 с.
33. Власова А. С. Структура субъективного гражданского права / А.С. Власова. – Ярославль: Яросл. гос. ун-т им. П. Г.Демидова, 1999. - 116 с.
34. Гантовер Л.В. Залоговое право: Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта вотчинного устава. / Гантовер Л.В. - СПб.: Гос. Тип., 1890. - 787 с.
35. Глушаченко С.Б. Смирнова К.В. Институт ипотеки в Древнем Риме // История государства и права. - 2008. - № 5. - С. 23-24.
36. Годэмэ Е. Общая теория обязательств. / Е. Годэмэ. - пер.: И. Б. Новицкий. - М.: Юрид. изд-во МЮ СССР, 1948. - 511 с.
37. Гражданское право: в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М.: ТК Велби: Проспект, 2004. - Т. 1. - 796 с. ; Т. 2 - 848 с.
38. Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: БЕК, 1998. - Т. 1. - 785 с.
39. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права : учебник. / Д.Д. Гримм. - М.: Зерцало, 2003. - 497 с.
40. Гуляев А.М. Русское гражданское право : Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената, и проекта Гражданского уложения : пособие к лекциям. / А.М. Гуляев. - изд. 4-е, пересмотр. и доп. - СПб.: Тип. М.М. Сталюсевича, 1913. - XIV, 638 с.
41. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. – 2000. – № 3. – С. 80-84.
42. Джабаева А. С. Имущественное право как объект гражданского оборота // Сибирский юридический вестник. - 2003. - № 3. - С. 30-34.

43. Долгополова Н. О. История развития института залога // Молодой ученый. - 2017. - №21. - С. 303-306.
44. Дыдынский Ф.М. Залог по римскому праву. / Ф. Дыдынский. - Варшава: Тип. С.Ольгебранда, 1872. - 292 с.
45. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. / А.С. Звоницкий. - СПб.: Н.Я. Оглоблин, 1912. - XVI, 401 с.
46. Зимин А.А. Памятники русского права. Вып. 1. Памятники права Киевского государства. X–XII вв. / Сост. А.А. Зимин; под ред. С.В. Юшкова. - М.: Гос. изд-во юрид. лит-ры, 1952. - 287 с.
47. Зом Р. Институции римского права / Р. Зом. - СПб.: Н.К. Мартынов, 1908. - 659 с.
48. Исаев И.А. История отечественного государства и права : учебник / отв. ред. И. А. Исаев. - М.: Проспект, 2012. - 432 с.
49. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству: Опыт систематического обозрения. / К.Д. Кавелин. - СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. - 442 с. - репринтная копия.
50. Карабанова К.И. Залог в Российской Федерации: некоторые проблемы правового регулирования : дис. ... канд. юрид. наук. / К.И. Карабанова. - Волгоград, 2006. - 188 с.
51. Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. / Л.А. Кассо. - М.: Статут, 1999. - 284 с.
52. Кастальский В.Н. Залог исключительных прав. / В.Н. Кастальский. - М., 2008. - 80 с.
53. Кастальский В.Н. Залог исключительных имущественных прав и его особенности, применительно к исключительным имущественным правам унитарных предприятий: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. - 153 с.
54. Медведев С.В. Правовое регулирование отношений, связанных с залогом исключительных прав : дис. ... канд. юрид. наук. / С.В. Медведев. М.: 2012. - 219 с.

55. Мейер Д.И. Древнее русское право залога / Д.И. Мейер. - Казань : Изд. книгопродавца Ивана Дубровина, 1855. - 62 с.
56. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. / С.А. Муромцев. - М.: Типографія А.И. Мамонтова и Ко. 1883. - 732 с.
57. Накохова М. И. Развитие залогового права в Советской России. // Евразийский юридический журнал. - № 1 (56). - 2013. - С. 99-101.
58. Неманова М.А. К вопросу об эволюции института залога в советский период развития российской государственности. // Вестник московского университета МВД России. - 2012. - № 4. - С. 15-19.
59. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс 1922 года. / Т.Е. Новицкая. - М.: Зерцало-М, 2002. - 223 с.
60. О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 году : Государственный (Национальный) доклад / С.М. Подобед [и др]. - М., 2007. - 238 с.
61. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 // Вестник ВАС РФ. - № 4. - 2005. - 35 с.
62. Пашов Д.Б. Использование залога для обеспечения кредитных обязательств // Право и государство: теория и практика. - 2005. - № 4. - С. 43-62.
63. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть : Вотчинные права. / К.П. Победоносцев. - М.: Статут, 2002. - 800 с.
64. Покровский И.А. История Римского права. / И.А. Покровский. - СПб., издательско-торговый дом «Летний сад», 1999. - 527 с.
65. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – 7-е изд., стереот. - М.: Статут, 2016. - 351 с.
66. Порошков В. Специфика имущественных прав. // Рос. юстиция. - 2000. - № 5. - С. 15-16.
67. Пушкина А.В. Залог прав в гражданском праве России. // Государство и право. - 2011. - № 7.- С. 34-44.

68. Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров. / И. Б. Новицкий [и др.]. - отв. ред. И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. - М.: Изд-во Юрайт, 2017. - 607 с.
69. Родионова И.В. Залог прав : дис. ... канд. юрид. наук. / И.В. Родионова. - М.: 2007. - 182 с.
70. Российское гражданское право: Учебник в 2 т. Обязательственное право. / Под ред. Е.А. Суханова. - 4-е изд., стереот. - М.: Статут, 2016. - Т. 2: Обязательственное право. - 1208 с.
71. Рохмистров А. В. Правовое регулирование залога имущественных прав: дис. ... канд. юрид. наук. / А.В. Рохмистров. - М., 2013. - 150 с.
72. Саватье Р. Теория обязательств / Р. Саватье. - М.: изд-во Прогресс, 1972. - 440 с.
73. Соколовский П. Пандекты: Перевод с немецкого. Общая часть. Т. 1. /Дернбург Г.; Под ред.: П. Соколовский; Пер.: Г. Фон Рехенберг. - М.: Унив. тип., 1906. - 481 с.
74. Скворцов В. В. К истории формирования концепции залога в российском праве. // Вестник московского университета, серия 11, право. - 2001. - №4. - С. 96-110.
75. Сорокина С.Я. Способы обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств между социалистическими организациями и их эффективность : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С.Я. Сорокина. - Томск, 1980. - 24 с.
76. Софроненко К.А. Памятники русского права. Вып. 6. Соборное уложение царя Алексея Михайловича 1649 года / Под ред. К.А. Софроненко. - М.: Гос. изд-во юрид. лит-ры, 1957. - 503 с.
77. Степанюк С.В. Залог: история развития. // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012. - № 5. - С. 3-7.
78. Струггов В.Г. О закладе долговых требований (de pignore potinum) // Вестник гражданского права. - 2011. - № 5. - С. 164-245.

79. Тигранян А.Р. Некоторые проблемы залога права аренды земельного участка. // Гражданское право. - 2017. - № 3. - С. 9-12.
80. Томсинов В.А. Законодательство императрицы Анны Иоанновны / сост. и авт. вступ. ст. Томсинов В.А - М.: Зерцало, 2009. - 238 с.
81. Тютрюмов И.М. Гражданское уложение. Книга 3. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. / под ред. И.М. Тютрюмова, сост. А.Л. Саатчиан. - М.: Волтерс Клувер, 2008. - 1018 с.
82. Хвостов В.М. История римского права / В.М. Хвостов – 7-е изд. – М.: Моск. Науч. Изд-во, 1919. - 496 с.
83. Хвостов В.М. Система римского права. / В.М. Хвостов. - М.: Юрайт, 2019. - 540 с. – (Серия : Авторский учебник).
84. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. / Г.Ф. Шершеневич. - М.: Спарк, 1995. - 556 с.
85. Щенникова Л. В. Вещное право. Учебное пособие. / Л.В. Щенникова. - М.: Юристъ, 2006. - 190 с.
86. Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права : Введение и общая часть / Л. Эннекцерус, Т. Кипп, М. Вольф. - Перевод с 13-го немецкого издания проф. К.А. Граве, канд. юрид. наук Г.Н. Полянской и В.А. Альтшулера; Под ред., с предисл. и вв. замеч. заслуж. деят. науки проф. Д.М. Генкина и проф. И.Б. Новицкого. - М.: Изд-во иностранной литературы, 1949. - Том I, полутом 1. - 432 с.
87. Ястребов С.В. Право как предмет залога : дисс. канд. юрид. наук. / С.В. Ястребов. - М., 2006. - 167 с.
88. Яковлев А.С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений. Теория и практика. / А.С. Яковлев. - М.: Ось-89, 2005. - 238 с.
89. Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-13891/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. -

Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

90. Постановление ФАС Поволжского округа от 26.05.2014 № Ф06-6538/2013 по делу № А-12/21924/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

91. Постановление ФАС Поволжского округа от 22 июня 2010 г. № Ф06-5121/2010 по делу № А65-26526/2009 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

92. Постановление ФАС Московского округа от 16 сентября 2015 г. N Ф05-12190/2015 по делу N А40-186017/2014 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

93. Определение Верховного Суда РФ от 1 марта 2016 г. № 307-ЭС15-20199 по делу № А21-6115/2014 // [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

94. Определение Верховного Суда РФ от 1 марта 2016 г. № 307-ЭС15-20199 по делу № А21-6115/2014. [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

95. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 мая 2010 г. по делу № А21-13856/2009. [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

96. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20.01.2014 г. по делу № А53-9868/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

97. Определение ВАС РФ от 27 сентября 2011 г. № ВАС-12384/11 по делу № А33-4254/2010 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

98. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28 апреля 2016 г. № Ф05-4771/2016 по делу № А40-98874/15 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

99. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 февраля 2016 г. по делу № А05-1890/2015 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

100. Определение Верховного суда РФ от 23 марта 2016 г. № 305-ЭС15-15840 по делу № А40-177270/2014. [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

101. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда РФ от 6 марта 2015 г. № 02АП-650/2015 по делу № А31-4029/2014 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

102. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 6 сентября 2013 г. по делу N А43-2541/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

103. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 21 ноября 2013 г. по делу N А25-1542/2012 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

104. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 6 сентября 2013 г. по делу N А43-2541/2013 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая

система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

105. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 21 ноября 2013 г. по делу N А25-1542/2012 [Электронный ресурс] // Право.ru : справ. правовая система. - Электрон. дан. - М., 2019. - Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.