

**МРз-7/23 от 17.11.2023**

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый вице-президент,  
Председатель Экспертного совета, к.э.н.



/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор,  
Председатель Методического совета, к.э.н.



/М.О. Ильин/

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по оценке стоимости заложенного имущества

(на примере обращения взыскания на имущество в пользу взыскателя,  
не являющегося залогодержателем)

1. Методические разъяснения (МРз) носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки отчетов об оценке, заключений эксперта по результатам судебной оценочной экспертизы (экспертизы на установление стоимости)<sup>1</sup>, заключений специалиста, а также рецензий на заключения.

2. В МРз описана ситуация на примере обращения взыскания на заложенное имущество в пользу взыскателя, не являющегося залогодержателем. Методическая основа МРз может быть использована для установления стоимости заложенного имущества в иных случаях.

### 3. Правовой статус залогового имущества.

#### 3.1. Понятие обременения.

3.1.1. В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 8.1. ГК РФ) и возникают с момента регистрации соответствующих прав на имущество, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 ГК РФ).

3.1.2. В законодательстве не установлено определение понятия «обременения» и нет их полного перечня. Судебная практика исходит из того, что обременение – это установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)<sup>2</sup>. В законодательстве встречаются следующие виды обременений:

<sup>1</sup> в части, не противоречащей Закону о судебно-экспертной деятельности [2]

<sup>2</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2004 № 425-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волобуева Юрия Александровича ...»

- сервитут, ипотека, аренда, доверительное управление, наем жилья, иные (ч. 6 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости<sup>3</sup>);
- залог, залог товаров в обороте (ст. 357 ГК РФ), залог обязательственных прав (ст. 358.1 ГК РФ), обременение цифрового права (ст. 141.1 ГК РФ), обременение бездокументарной ценной бумаги (п. 3 ст. 149, ст. 149.2 ГК РФ), рента (п. 1 ст. 586 ГК РФ);
- залог или иные обременения доли в ООО (абз. 2 п. 4 ст. 21 Закона об ООО<sup>4</sup>);
- наложение ареста (ст. 115 УПК РФ).

### 3.2. Обременение в виде залога

**3.2.1.** Заложенное имущество реализуется в порядке, установленном ГК РФ, Законом об ипотеке [5], Законом об исполнительном производстве [6], а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества (ч. 3 ст. 78 Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ). ГК РФ не содержит ни перечня требований, которые можно обеспечить залогом, ни запрета на обеспечение определенных требований. Это означает, что стороны в силу свободы договора вправе сами решить, что они будут обеспечивать (п. 4 ст. 421 ГК РФ). Залогом может быть обеспечено как денежное, так и неденежное обязательство<sup>5</sup>.

**3.2.2.** Существует несколько классификаций видов залога в зависимости от:

- предмета – залог имущества в обороте, залог недвижимости, залог обязательственных прав и т.д. Эти виды залога в основном перечислены в § 3 гл. 23 ГК РФ. Сюда же можно отнести и тотальный залог. В частности, заложить можно:
  - недвижимость (залог недвижимости – ипотека);
  - движимые вещи, в т.ч.: товары в обороте (например, товарные запасы, сырье или готовая продукция; поскольку они участвуют в товарообороте (одни выбывают, другие появляются), состав заложенного имущества может изменяться, при этом главное, чтобы общая стоимость имущества не стала меньше указанной в договоре залога, п. п. 1, 2 ст. 357 ГК РФ); вещи в ломбарде (залог движимых вещей обеспечивает краткосрочный заем, который выдается гражданину-залогодателю, п. 1 ст. 358 ГК РФ); имущественные права (в т.ч. обязательственные, исключительные, корпоративные и права из бездокументарных ценных бумаг).
- стороны, у которой будет находиться предмет залога – заклад и твердый залог;
- основания возникновения – залог на основании закона и залог на основании договора (п. 1 ст. 334.1 ГК РФ).

### 3.3. Отчуждение имущества

**3.3.1.** По общим правилам (примеры из судебной практики, см. Приложение № 2):

- залогодатель **не вправе** отчуждать предмет залога **без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога** (п. 2 ст. 346 ГК РФ);
- нормы закона не предусматривают в качестве обязательного условия обращения взыскания на заложенное имущество взыскание в судебном порядке долга по основному обязательству, равно как и не содержат запрета на обращение взыскания на предмет залога до удовлетворения требований о взыскании долга по основному обязательству<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

<sup>4</sup> Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»

<sup>5</sup> п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23

<sup>6</sup> «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021)

- кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право (в случае неисполнения должником этого обязательства) получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества **преимущественно перед другими кредиторами** лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом. Залогодержатель имеет преимущественное право на предмет залога перед другими лицами, претендующими на это же имущество, в целях удовлетворения из стоимости заложенного имущества (п. 1 ст. 334 ГК РФ).
- сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, распределяется между заявившими свои требования ко взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем.
- обращение взыскания не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя несоразмерен при условии, что одновременно соблюдены следующие условия: 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5% от размера стоимости заложенного имущества; 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца (п. 2 ст. 348 ГК РФ и п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке).
- лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество, в том числе, в порядке наследования, **становится на место залогодателя и несет все обязанности** последнего по договору об ипотеке, **включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем** (п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке). При отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением/отступлением от этих правил залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:
  - признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ;
  - досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратить взыскание на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит;
  - если доказано, что приобретатель имущества в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил, такой приобретатель несет в пределах стоимости данного имущества ответственность **солидарно с должником** по этому обязательству;
  - если заложенное имущество отчуждено с нарушением указанных правил залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, **солидарную с этим должником** ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

### 3.3.2. Отчуждение предмета залога без согласия и «участия» залогодержателя:

- ФССП рекомендовано<sup>7</sup> обращать взыскание на указанное имущество в пользу взыскателей, не являющихся залогодержателями, при условии 1) отсутствия или недостаточности у должника иного имущества, не обремененного залогом, и 2) надлежащего уведомления залогодержателей об аресте заложенного имущества и принятии мер по обращению на него взыскания.
- на практике встречаются случаи, когда судебным приставом-исполнителем реализуется имущество 1) без согласия залогодержателя, 2) залогодержатель не заявил свое требование ко взысканию, 3) денежные средства от реализации направляются на погашение ущерба третьему лицу (не залогодержателю).
- в таком случае залогодержатель будет вправе обратиться взыскание на предмет залога, принадлежащий новому собственнику, для удовлетворения за счёт вырученных средств своих требований по кредитному соглашению;

<sup>7</sup> п. 7.1 письма Федеральной службы судебных приставов от 23.12.2011 № 12/01-31629-АП

- в большинстве случаев обращение взыскания на имущество происходит в судебном порядке и в случаях, когда рыночная стоимость заложенного имущества превышает сумму долга: 1) либо заключается мировое соглашение, 2) либо после реализации этого имущества судебными приставами-исполнителями оставшаяся часть денежных средств (полученная от реализации сумма минус величина долга) возвращается новому собственнику.

#### **4. Предпосылки стоимости**

**4.1.** В случае установления стоимости заложенного имущества, которое реализуется судебными приставами-исполнителями<sup>8</sup>, следует определять рыночную стоимость, поскольку:

- оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам (ч. 1 ст. 85 Закона об исполнительном производстве);
- для оценки недвижимого имущества судебный пристав-исполнитель обязан привлечь независимого оценщика (п. 1 ч. 2 ст. 85 Закона об исполнительном производстве);
- при реализации судебными приставами-исполнителями имущества не установлен конкретный вид стоимости объекта оценки, следовательно, действует общая предпосылка об установлении рыночной стоимости (ст. 7 Закона об оценке [1]).

**4.2.** Следует указать соответствующие предпосылки стоимости и основания для их установления.

#### **5. Идентификация (описание) объекта оценки:**

Следует проанализировать и описать существенные количественные и качественные характеристики объекта оценки, составной частью которых являются имущественные права на него, ограничения этих прав и обременения, связанные с объектом (п.п. 1, п. 3 ФСО IV, п.п. 10 п. 7 ФСО VI). Требования к идентификации объекта оценки, а также учету/неучету ограничения прав и обременений по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки, например:

- все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку (п. 16 ФСО № 9);
- задание на оценку объекта недвижимости должно содержать дополнительную к указанной в общих стандартах оценки ФСО I – ФСО VI информацию, в т.ч. права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8 ФСО № 7);
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, ... , обычно используются, в т.ч. такие элементы сравнения, как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (п. е п. 22 ФСО № 7).

---

<sup>8</sup> Согласно п. 8 ст. 87 Закона об исполнительном производстве цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных указанным Законом

## **6. Экономическая полезность заложенного имущества, реализованного без учета прав залогодержателя**

**6.1.** Покупатель заложенного имущества, реализованного без учета прав залогодержателя (см. п. 3.3.2), будет нести обязательства, которые не были выполнены первоначальным залогодателем, то есть будет должен выплатить остаток суммы, не выплаченной первоначальным залогодателем. Экономическая полезность определяется разницей рыночной стоимости и суммы долга.

**6.2.** Покупатель, осведомленный об особых обстоятельствах проблемного актива, и, несмотря на это, заключивший договор, «должен в полной мере осознавать отсутствие гарантий незыблемости получаемого им статуса и высокого риска потери имущества в любой момент. В связи с этим цена подобной сделки, как правило, значительно ниже рыночной стоимости вещи (дисконт пропорционален вероятности изъятия имущества)».<sup>9</sup>

**6.3.** Оплата оставшейся части долга может быть произведена не с момента обращения взыскания, а по итогам судебного разбирательства, что обычно происходит на практике. Для прогнозирования периода выплаты остатка долга могут быть проанализированы сроки рассмотрения подобных дел в зависимости от категории (физическое или юридическое лицо). В соответствии с законодательством:

Категория дела	Срок рассмотрения дела, мес.		Средняя продолжительность, мес.
	мин	макс	
Гражданские дела (ст. 154 ГК РФ) (физическое лицо)	до истечения 2 месяцев	может быть продлен не более чем на 1 месяц	1,5
Арбитражные дела (ст. 152 АПК РФ) (юридическое лицо)	не превышает 6 месяцев	может быть продлен до 9 месяцев при особой сложности спора	7,5
Исполнительное производство	в 2-х месячный срок (ст. 36 Закона об исполнительном производстве)	36 месяцев. <sup>10</sup> (в наиболее вероятном сценарии развития событий)	19
Итого физ. лицо	4	37	20,5
Итого юр. лицо	8	45	26,5

**6.4.** В случае если обязательства превышают рыночную стоимость имущества, экономическая полезность определяется только возможностью извлечения дохода до момента вступления решения суда в силу.

**6.5.** Анализ вероятности, сроков и величины предполагаемого дохода производится на основе правового исследования. Указанное исследование может быть выполнено профильным юристом (квалифицированным отраслевым специалистом, обладающим знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика – п. 11 ФСО III).

## **7. Особенности реализации подходов к оценке стоимости**

**7.1.** Как правило, на рынке недоступна информация по объектам-аналогам, имеющим такой же правовой статус и экономические характеристики, как и реализуемое без согласия залогодержателя заложенное имущество. По этой причине возникает необходимость учета соответствующей корректировки (см. п. 7.2).

<sup>9</sup> Определение Верховного суда РФ № 307-ЭС22-11918 (6) от 27.07.2023 по делу № А56-17141/2021

<sup>10</sup> Исполнительный лист может быть возвращен, далее он обладает юридической силой в течение 3-х лет (36 мес.) с момента возвращения взыскателю

**7.2.** Стоимость заложенного объекта в описанной ситуации определяется как стоимость объекта в предположении отсутствии залога, скорректированная на понижающую поправку, учитывающую залог. Понижающая корректировка определяется с учетом:

- величины обязательств, связанных с залогом;
- вероятности прекращения залога (приложение 1) / погашения долга (см. п. 6.5.);
- срока до момента вступления решения суда в силу.

**7.3.** При реализации доходного подхода к оценке при прогнозировании денежных потоков корректировка учитывается путем добавления расходов, связанных с оплатой обязательств с учетом времени их возникновения. В случае, если обязательства превышают рыночную стоимость имущества, расчет осуществляется с учетом изъятия в результате наложения взыскания на него.

**7.4.** Понижающая корректировка может определяться классическими методами учета обременений имущества, в частности, как потеря дохода, связанная с имеющимся залогом, приведенная к дате определения стоимости соответствующей ставкой дисконтирования.

### **Источники информации**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
6. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей».
8. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.

## Приложение № 1. Вероятность прекращения залога

№ п/п	Залог сохраняется	Залог прекращается
1	<p>Судебный пристав-исполнитель может обратиться взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем (ч. 3.<sup>11</sup> ст. 87 Закона об исполнительном производстве), при отсутствии иного, помимо заложенного, имущества, на которое можно обратиться взыскание. Обращение взыскания в данном случае осуществляется с учетом правил продажи имущества, обремененного правами третьих лиц (п. 1 ст. 353, ст. 460 ГК РФ, ст. 38 Закона об ипотеке), в т.ч. с <b>извещением покупателя</b> о том, что реализуемое имущество находится в залоге, и, соответственно, <b>с сохранением залога при переходе прав</b> на имущество от залогодателя - должника к покупателю.<sup>12</sup></p>	<p>Соблюдены требования добросовестности, разумности и справедливости, проявил должную разумную осторожность и осмотрительность: Продажа заложенного имущества в отсутствие требуемого извещения и его приобретение лицом, которое не знало и не должно было знать, что имущество является предметом залога, в силу подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога.</p>
2	<p>Согласно ст. 353 ГК РФ, ст. 38 Закона об ипотеке в случае перехода прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства <b>залог сохраняется</b>. Правопреемник залогодателя приобретает права и несет обязанности залогодателя, <b>за исключением прав и обязанностей</b>, которые в силу закона или существа отношений между сторонами <b>связаны с первоначальным залогодателем</b>.<sup>13</sup></p>	<p>Банкротство: продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», <u>приводит к прекращению права залога в силу закона</u>. И далее было четко прописано, что согласия залогового кредитора не требуется в случае, если в рамках дела о банкротстве он не заявил свои требования относительно предмета залога.<sup>14</sup></p>

<sup>11</sup> Реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещей, стоимость которых превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

<sup>12</sup> п. 68 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»

<sup>13</sup> п. 5.4. «Методические рекомендации по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество» (утв. ФССП России 08.12.2015 № 0014/14)

<sup>14</sup> п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»

№ п/п	Залог сохраняется	Залог прекращается
3		<p>Если по требованию об обращении взыскания на предмет залога истек срок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• исковой давности. Залогодателю могут отказать, если залогодержатель восстановит срок;</li> <li>• предъявления исполнительного листа к исполнению.<sup>15</sup>.</li> </ul>
4		<p>Залог прекращается (ст. 352 ГК РФ):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;</li> <li>2) если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога;</li> <li>3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным п. 2 ст. 345 ГК РФ;</li> <li>4) в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в т.ч. при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом (п. 5 ст. 350.2);</li> <li>5) в случае прекращения договора залога в порядке и по основаниям, которые предусмотрены законом, а также в случае признания договора залога недействительным;</li> <li>6) по решению суда в случае, предусмотренном п. 3 ст. 343 ГК РФ;</li> <li>7) в случае изъятия заложенного имущества (ст. 167, 327), за исключением случаев, предусмотренных п.1 ст. 353 ГК РФ;</li> <li>8) в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований предшествующего залогодержателя (п. 3 ст. 342.1);</li> <li>9) в случаях, указанных в п. 2 ст. 354 и ст. 355 ГК РФ;</li> <li>10) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.</li> </ol>

<sup>15</sup> п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей»



## Приложение № 2. Примеры из судебной практики

№ п/п	№ дела	Суть
1	<p>Определение Верховного Суда РФ от 01.02.2022 № 305-ЭС21-26242 по делу № А41-59188/2020</p>	<p>Кроме того, правомерно учтено, что из представленных документов и решения Арбитражного суда Московской области от 24.07.2020 по делу № А41-3399/20 следует, что истцом с ООО «Инженерные системы» был заключен договор залога недвижимого имущества от 31.07.2019 № ЗЛ/45 в счет обеспечения возврата денежных средств на сумму 20 000 000 руб., однако ввиду отсутствия регистрации обременения по независящим от залогодержателя обстоятельствам, сведения в ЕГРИП отражены не были, соответственно, <b>было реализовано имущество, находящееся в залоге, без учета прав залогодержателя.</b></p>
2	<p>Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2022 № 31-КГ22-2-К6</p>	<p>В п. 68 постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснено, что судебный пристав-исполнитель может обратиться с взысканием на заложенное имущество для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем (ч. 3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве), при отсутствии иного, помимо заложенного, имущества, на которое можно обратиться с взысканием. Обращение взыскания в данном случае осуществляется с учетом правил продажи имущества, обремененного правами третьих лиц (п. 1 ст. 353, ст. 460 ГК РФ, ст. 38 Закона об ипотеке), в том числе с извещением покупателя о том, что реализуемое имущество находится в залоге, и, соответственно, с сохранением залога при переходе прав на имущество от залогодателя-должника к покупателю.</p> <p>Продажа заложенного имущества в отсутствие требуемого извещения и его приобретение лицом, которое не знало и не должно было знать, что имущество является предметом залога, в силу подп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога. В этом случае залогодержатель вправе требовать возмещения убытков с лица, на которое возложена обязанность предоставления информации об обременении имущества.</p> <p>Установив, что заложенное в обеспечение обязательств транспортное средство конфисковано по приговору суда и реализовано в результате торгов, суд апелляционной инстанции указанные выше нормы права и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не учел, а также не проверил, сообщалось ли ответчику, как участнику торгов о нахождении в залоге реализуемого имущества.</p>
3	<p>Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2023 № 07АП-3985/2022 по делу № А45-26252/202</p>	<p>В пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» разъяснено, что, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и <b>требований добросовестности, разумности и справедливости</b> (пункт 2 статьи 6 ГК РФ), не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездно приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать о том, что приобретаемое им имущество является предметом залога.</p>

№ п/п	№ дела	Суть
		<p>Исходя из содержания п. 1 ст. 302 ГК РФ добросовестным является лицо, приобретшее имущество у другого лица, которое не имело права его отчуждать, о чем добросовестный приобретатель не знал и не мог знать. Приобретатель может быть признан добросовестным при отсутствии у него на момент совершения сделки (осуществления расчетов по ней) разумных оснований полагать, что вещь распоряжается лицо, не обладающее правом на ее отчуждение.</p> <p>Для этого (с учетом системного толкования п. 1 ст. 302 и п. 1 ст. 401 ГК РФ) приобретатель должен проявить ту степень заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, в том числе принять необходимые меры для проверки юридической чистоты сделки (включая выяснение правомочий продавца на отчуждение имущества).</p> <p>Так, покупатель перед совершением сделки должен удостовериться в личности продавца, убедиться в отсутствие сведений об обременениях объекта, о судебном споре, установить его фактических пользователей, поинтересоваться у них предшествующей юридической судьбой объекта.</p> <p>Сомнения у добросовестного покупателя должны вызвать, в частности, частая смена собственников объекта, низкая (явно отличающаяся от среднерыночных значений) цена продажи и другие нетипичные условия сделки. Приобретатель может быть признан добросовестным при условии, что сделка, по которой он приобрел спорное имущество, отвечает признакам действительности во всем признакам. Как было указано выше, доказательства приобретения имущества ответчиками - физическими лицами по возмездным сделкам, а также доказательства исполнения ими своих денежных обязательств представлены в материалы дела.</p> <p>В постановлении КС РФ от 22.06.2017 N 16-П указано, что добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте п. 1 ст. 302 ГК РФ в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, <b>не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности</b>, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.</p> <p>Абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ предусмотрено, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.</p>

№ п/п	№ дела	Суть
		Таким образом, по смыслу гражданского законодательства, в том числе названной нормы и ст. 10 ГК РФ, предполагается добросовестность участника гражданского оборота, полагавшегося при приобретении недвижимого имущества на данные ЕГРН.
4	Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.1998 № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге»	<p>В частности, сущность залога как способа обеспечения исполнения основного обязательства состоит в праве кредитора (залогодержателя) потребовать реализации предмета залога и передачи ему вырученных по такой реализации денежных средств <b>в размере, не превышающем суммы задолженности по обеспеченному обязательству.</b></p> <p>При недостаточности вырученных средств для покрытия требований кредитора (залогодержателя) последний имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника (п. 5 ст. 350 ГК РФ).</p> <p>Таким образом, при рассмотрении данного спора необходимо было исходить из следующего. Поскольку залогодателем выступило третье лицо, не являющееся должником по основному договору, <b>его обязательства перед залогодержателем не могли превышать сумму, вырученную от реализации заложенного имущества.</b></p>