

# ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Авторы: Устюгова Ирина Викторовна (Московский финансово-промышленный университет «СИНЕРГИЯ»)

Аннотация: В статье рассмотрена история возникновения залоговых отношений, сформулировано понятие залога, рассмотрены основания для обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, случаи, при которых невозможна реализация заложенного недвижимого имущества, способы обращения взыскания, порядок ареста и реализации недвижимого имущества.

Ключевые слова: залог, исполнительное производство, кредитор, должник, недвижимое имущество, исполнительное производство, ипотека.

Институт залога достаточно древний, о нем много сказано еще римскими юристами. Залог присутствует во всех правовых системах. Залог явился следствием реализации идеи о выделении в имуществе должника определенной вещи, из стоимости которой кредитору должно быть предоставлено удовлетворение в случае неисполнения обязательства должником. Данному вопросу уделяли внимание российские цивилисты 19 века, такие как Д.И. Майер, И.А. Базанов и др. Сущность залога всегда была одинакова: оно было одним из средств обеспечения обязательств, но его основные элементы менялись. Институт залога появился, очевидно, с появлением частной собственности, так как возможность передачи в залог общинной, семейной и коллективной собственности исключена или очень ограничена. Наиболее развитая форма залога существовала в Древнем Риме, потому что именно там уровень развития экономических отношений начал требовать применения института ссуды. Но нужны были гарантии возврата кредита, иными словами способы обеспечения обязательств.

Институт залога в настоящее время приобретает в России все большее распространение, и нормативная база, регулирующая данный институт находится сейчас в процессе постоянного изменения и расширения. Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), в силу залога кредитор по обеспеченному

залогом обязательству имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество. Удовлетворение интересов залогодержателя за счет стоимости заложенного недвижимого имущества происходит в результате последовательного совершения следующих действий: обращение взыскания на заложенное имущество, реализация предмета залога, удовлетворение требований залогодержателя за счет суммы, вырученной в результате реализации (в некоторых случаях залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой).

Обращение взыскания на заложенное имущество совершается при следующих основаниях: невыполнение должником обязательств, гарантированных залогом, ненадлежащее выполнение залогодателем обязательств, обеспечением по которым является залоговая недвижимость.

Стоит отметить, что если, например, неисполнение обеспечиваемого обязательства явилось следствием действия непреодолимой силы, то взыскание на предмет залога не может быть обращено.

Непосредственно сам должник или третье лицо, являющееся залогодателем, могут остановить процедуру взыскания в любое время до реализации залоговой недвижимости с публичных торгов. Для приостановки взыскания залогодателю требуется полностью погасить обязательство, гарантируемое договором залога или выполнить часть обязательства, в отношении которой была допущена просрочка.

Если существует соглашение, которое накладывает ограничение права залогодателя на приостановку процедуры взыскания при полном или частичном погашении обязательства, то оно признается ничтожным.

Часть 2 и часть 3 ст. 348 ГК РФ конкретизируют частные случаи, при которых недопустимо обращение взыскания на заложенное имущество

при нарушении залогодателем обязательств.

Поскольку залог, в основном, исполняет функцию стимулирования должника к погашению задолженности или иного обязательства, а соглашение о залоге заключается не ради осуществления целей по переходу права собственности на залоговый предмет, то не каждое допущенное должником нарушение должно восприниматься как прямое указание на реализацию процедуры взыскания.

Так, недопустимо взыскание на залоговую вещь, если залогодатель: допустил незначительное нарушение обязательств; предъявляемые залогодержателем требования явно несоразмерны с допущенным нарушением.

Выделяют два условия, при одновременном соблюдении которых возможно говорить о незначительном нарушении обязательств: размер невыполненного обязательства – менее 5 % от цены залоговой вещи; срок допущенной залогодателем просрочки по выполнению обязательства – менее 3 месяцев.

Вышеперечисленные условия являются презумпцией – залогодержатель может доказывать обратное (существенное нарушение обязательств залогодателем), причем даже при явном соблюдении этих двух условий.

Часть 3 ст. 348 ГК РФ регламентирует частный случай, когда основное обязательство, которое гарантируется залогом, выполняется посредством периодических платежей.

Для получения возможности осуществления взыскания на залоговое имущество, которое обеспечивает основное обязательство, выполняемое периодическими платежами, необходимо учитывать следующие нюансы: залогодатель нарушил сроки внесения платежей более трех раз в течение одного календарного года; размер допущенных просрочек не имеет значения; отсчет срока (одного календарного года), в течение которого

учитываются допущенные залогодателем просрочки, производится с даты обращения в судебный орган или, если реализуется внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, то с даты отправки уведомления о взыскании.

Иной порядок, условия и сроки взыскания залогового имущества по обязательству, осуществляемому периодическими платежами, могут быть предусмотрены в договоре сторон.

Стоит отметить, что закон запрещает обращать взыскание на недвижимость в случаях:

- если она изъята из гражданского оборота. Например, участки недр являются государственной собственностью и не могут быть отчуждены (ст. 1.2 Закона о недрах);

- на единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение гражданина-должника и членов его семьи, которые совместно живут с ним (ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ далее ГПК РФ).

- на земельный участок под таким жильем (ч. 1 ст. 446 ГПК РФ). Однако можно обратить взыскание на часть указанного земельного участка, которая явно превышает предельный минимальный размер, обусловленный назначением и разрешенным использованием участка. Это возможно, если такая земля не используется, чтобы обеспечивать необходимый уровень существования должника и членов его семьи, и при этом доходов должника явно не хватает, чтобы удовлетворить требования исполнительного документа в разумный срок.

Кроме того, взыскание на указанную недвижимость можно обратить, если это разрешает законодательство об ипотеке.

Нормами ГК РФ предусмотрено два способа обращения взыскания на заложенное имущество: судебный порядок и внесудебный порядок.

В соответствии с п. 1 ст. 349 ГК РФ обращение взыскания на

заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Вместе с тем, установлены исключительные случаи, когда взыскание на предмет залога недвижимого имущества может быть обращено только по решению суда.

Так, в соответствии с ч. 3 ст. 349 ГК РФ таким случаем является ситуация, когда предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке.

Так же Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 26.03.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (п. 5 ст. 55) устанавливает ряд случаев, при которых не допускается обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Согласно действующему федеральному законодательству под обращением взыскания на имущество должника понимаются две юридически значимые процедуры: изъятие имущества, реализация имущества.

Недвижимость в прямом смысле изъять невозможно именно в силу физических и (или) юридических особенностей. Поскольку цель изъятия состоит в том, чтобы лишить должника фактической и юридической возможности распоряжаться своим имуществом (определять его юридическую судьбу), то законодатель предусмотрел возможность достижения цели (невозможности распоряжаться имуществом). Достигается цель посредством того, что судебный пристав-исполнитель при обращении взыскания на недвижимое имущество принимает постановление о наложении ареста на имущество и направляет это

постановление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, обязательным элементом обращения взыскания на недвижимое имущество, одновременно отличающим его от обращения взыскания на иное имущество, является тот факт, что судебный пристав-исполнитель обязан направить постановление об аресте в соответствующий регистрирующий государственный орган.

В случае наложения ареста должник, обладающий имуществом, будет лишен права каким-либо образом распорядиться данным имуществом. Дополнительно могут быть ограничены и право владения и пользования имуществом. Согласно ч. 4 ст. 80 ФЗ «Об исполнительном производстве» вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учетом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования.

Реализация недвижимого имущества может представлять собой самостоятельную реализацию должником; принудительную реализацию государством; передачу взыскателю реализуемого имущества.

Законодатель установил общее правило – недвижимое имущество становится объектом обращения взыскания в последнюю очередь, чтобы сохранить стабильность гражданского оборота, минимизировать (насколько это возможно) ущерб от исполнительных действий должнику, сохраняя недвижимое имущество (квартиру, производственный цех, помещение магазина и т.п.) за ним до последнего, поскольку, несмотря на первичную цель исполнительного производства – защиту прав.

Принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированной организацией является Федеральное

агентство по управлению государственным имуществом, которое обязано в 10-дневный срок со дня оформления акта приема-передачи недвижимого имущества должника разместить информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, – также в печатных средствах массовой информации.

На основании вышеизложенного можно сказать, что институт залога является сложным правовым институтом, в структуру которого входит общая часть - общие положения, относящиеся ко всем видам залога; и правовые нормы, регулирующие отдельные виды залога. Основная особенность залога в сравнении с другими способами обеспечения исполнения обязательств состоит в том, что он носит вещно-правовой (имущественно - обязательственный) характер.

Недостатки современного российского законодательства, регулирующего залог, а также препятствующие его применению недостатки законодательства, регулирующего отношения собственности, являются важными причинами тех сложностей, которые возникают у заемщиков при получении ими кредитов.

Следует отметить, что сложность процедуры обращения взыскания на предмет залога, особенно при ипотеке, также препятствует расширению сферы использования залога, как способа обеспечения исполнения обязательств в гражданском обороте. Для устранения данного недостатка, необходима разработка правовых норм, расширяющих возможности и сферу действия внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество. В данном случае необходимо развивать не только массив нормативно-правовых актов, регулирующих тот или иной вид залога, но и материальную базу, включая развитие соответствующих государственных структур, необходимых для упорядочения правового регулирования как института залога в целом, так и отдельных видов

залога в частности.

Использованные источники:

1.

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).

2.

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022).

3.

Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об исполнительном производстве" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2022).

4.

"Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 16.04.2022).

5.

**Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция).**

6.

**Халилова Р.М. Залоговое право: учеб. пособ./Махачкала 2020 - С. 3-6.**

7.

**Губин П.Е., Смирных А.Г. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке: проблемы теории и практики /Право и экономика. 2010. № 9. С. 29 - 34.**

8.

**Залог в Российском гражданском праве, Лекции по праву ч.3 - ([https://www.sinref.ru/000\\_uchebniki/04000pravo/150\\_lekcii\\_gos\\_reg](https://www.sinref.ru/000_uchebniki/04000pravo/150_lekcii_gos_reg)**



ulir\_03/530.htm).

9.

**Кузнецов Ф.Н. Основания обращения взыскания на заложенное имущество, Юридическая энциклопедия «МИП» (<https://advokat-malov.ru/obyazatelstva/osnovaniya-obrashheniya-vzyiskaniya-na-zalozhennoe-imushhestvo.html>).**

10.

**Обращение взыскания на заложенное имущество, Администрация Красносулинского района, 2019 (<https://ksrayon.donland.ru/presscenter/news/3662>).**

11.

**Обращение взыскания на заложенное имущество, разъяснения помощника прокурора г. Первоуральска Чаловой О.А., 2021 (<https://prvadm.ru/prokuror-razjasnjaet/obrashhenie-vzyskaniya-na-nedvizhimoe-imushhestvo/>).**

1.

Konstituciya Rossiiskoi Federacii (prinyata vsenarodnim golosovaniem 12.12.1993 s izmeneniyami\_odobrennimi v hode obscherossiiskogo golosovaniya 01.07.2020).

2.

"Grajdanskii kodeks Rossiiskoi Federacii (chast pervaya)," ot 30.11.1994 N 51 FZ (red. ot 25.02.2022).

3.

Federalnii zakon ot 02.10.2007 N 229 FZ (red. ot 30.12.2021), "Ob ispolnitelnom proizvodstve" (s izm. i dop. vstup. v silu s 01.02.2022).

4.

"Grajdanskii processualnii kodeks Rossiiskoi Federacii" ot 14.11.2002 N 138 FZ (red. ot 16.04.2022).

5.

Federalnii zakon "Ob ipoteke (zaloge nedvijimosti)," ot 16.07.1998 N

102 FZ (poslednyaya redakciya).

6.

Halilova R.M. Zalogovoe parvo ucheb. posob./Mahachkala 2020 – S. 3-6.

7.

Gubin P.E., Smirnih A.G. Obraschenie vziskaniya na zalojennoe imuschestvo vo vnesudebnom poryadke: problemi teorii i praktiki /Pravo i ekonomika. 2010. № 9. S. 29 – 34.

8.

Zalog v Rossiiskom grajdanskom prave\_ Lekcii po pravu – chast 3 ([https://www.sinref.ru/000\\_uchebniki/04000pravo/150\\_lekcii\\_gos\\_regulir\\_03/530.htm](https://www.sinref.ru/000_uchebniki/04000pravo/150_lekcii_gos_regulir_03/530.htm)).

9.

**Kuznecov F.N. Osnovaniya obrascheniya vziskaniya na zalojennoe imuschestvo, Yuridicheskaya enciklopediya «MIP» (<https://advokat-malov.ru/obyazatelstva/osnovaniya-obrashheniya-vzyskaniya-na-zalozhennoe-imushhestvo.html>);**

10.

Obraschenie vziskaniya na zalojennoe imuschestvo, Administraciya Krasnosulinskogo raiona, 2019 (<https://ksrayon.donland.ru/presscenter/news/3662>).

11.

Obraschenie vziskaniya na zalojennoe imuschestvo, razyasneniya pomoschnika prokurora g. Pervouralska Chalovoi O.A., 2021 (<https://prvadm.ru/prokuror-razjasnjaet/obrashhenie-vzyskaniya-na-nedvizhimoe-imushhestvo/>).